

Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 13. Mai 2025 unter dem Arbeitstitel

Städtebauliche Planungsgrundsätze verfolgen

folgende

Änderungsanträge

zur Drucksache 2025/040

ein:

Die Drucksache 2025/040 wird wie folgt geändert:

1. Der Teilbereich 2 „Nördlich des Frankensteiner Weges“ im Ortsteil Nieder-Beerbach bleibt wie bisher als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft bestehen, soweit sie in „Wohnbauflächen“ umgewandelt werden soll. Die vorgesehene „Fläche für Gemeinbedarf“ wird so wie in der Planung vorgesehen umgesetzt.
2. Die Ausweisung des Teilbereiches 5 „Zwischen Wasserweg und Ober-Ramstädter Straße“ im Ortsteil Nieder-Ramstadt erfolgt grundstücksweise nach der vorgefundenen und genehmigten Bebauung, nicht jedoch als „gemischte Bauflächen“.

Über die vorgenannten Unterpunkte 1. und 2. soll getrennt abgestimmt werden.

Begründung

Flächennutzungspläne sollen einerseits bestehende legale Bebauungen nachvollziehbar wiedergeben, andererseits sollen sie zukünftige Planungen vorzeichnen. Die beiden Änderungen gehen auf städtebaulich weder nachvollziehbare noch begründbare Vorschläge zu Nutzungsänderungen ein.

Zu 1.: Der städtebauliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit der Vorlage ignoriert. Dies wurde der Sache nach zwar vorgetragen, vgl. S. 7 der Stellungnahmen, jedoch mit nicht bzw. mit nicht mehr nachvollziehbaren Erwägungen zurückgewiesen. Die Zurückweisung wird nämlich durch die Schaffung von Kindergartenflächen begründet, die aktuell gar nicht mehr geplant sind. Somit entfällt selbst im Sinne der Zurückweisung der Grund für die Ausweisung der Fläche als „Wohnbaufläche“.

Ferner wird mit einer „geringfügigen Flächengröße“ argumentiert. Dies ist schon unter Aspekten der Logik unzulässig, da eine solche Überlegung grundsätzlich für jede teilbare Fläche herangezogen werden könnte – die Flächen müssten nur jeweils so weit unterteilt werden, bis sich „keine Raumbedeutsamkeit“ mehr ergibt.

Die Argumentation ist darüber hinaus in sich widersprüchlich, soweit einerseits festgestellt wird, daß es zwar ausreichendes Innenentwicklungspotential gebe, das aber nicht genutzt werde, andererseits jedoch klargelegt wird, daß auch für das neu auszuweisende Bauland keine konkreten Bebauungspläne bestünden. Insofern ist nach der Replik auf die Stellungnahme davon auszugehen, daß es weitere zwar bebaubare, aber nicht bebaute und damit ungenutzte Bauflächen geben würde.

Zu 2.: Die Bundesstraße 449 markiert im Norden des Ortsteiles Nieder-Ramstadt eine klare städtebauliche Grenze. Südlich dieser Grenze erfolgt Siedlungsbebauung im Ortszusammenhang, nördlich davon besteht eine Gemengelage. Die Bezeichnung eines weiteren Areales nördlich der B 449 und damit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes als Fläche, auf der Wohngebäude grundsätzlich zulässig sind, fördert eine städtebaulich unerwünschte Entstehung einer Splittersiedlung. Das ist zu vermeiden.

Bereits heute ist das Areal nördlich der B 449 aufgrund einer teilweisen Brückensperrung nicht mehr befriedigend erreichbar. Der Weg in dieses Gebiet erfolgt für den Kraftverkehr überwiegend über eine schmale Straße, den Wasserweg, auf dem Begegnungsverkehr heute schon kaum möglich ist. Wird das Areal aber derart umgewandelt, daß dort zusätzlich Wohnbau möglich ist, so muß davon ausgegangen werden, daß dieser Wohnbau auch erfolgt. Für solchen Wohnbau wäre die gegenwärtige Anbindung aber keineswegs mehr ausreichend, die Gemeinde müßte hier nachsteuern, was allein durch einen kostenintensiven Neubau einer Brücke über die Modau möglich wäre.

Schließlich bedürfte eine faktische Ausweisung eines Wohngebietes in Form eines dies ermöglichenden Flächennutzungsplanes i.V.m. der Anwendung des § 34 BauGB einer grundlegenden städtebaulichen Planung sowie einer öffentlichen Diskussion, zumindest einer, die in den Gremien angemessen geführt wird. Die gegenwärtig betriebene Änderung des Flächennutzungsplanes dürfte dagegen als „Baulandausweisung durch die Hintertür“ gekennzeichnet werden.

In Zusammenhang mit der Sanierung einer dortigen Brücke über die Modau wurde durch die Verwaltung jüngst öffentlich erklärt, daß sich in diesem Areal ein Betrieb befände, der nicht nur unbedeutende Gewerbesteuerzahlungen leiste. Für diesen Betrieb wie für alle anderen Gewerbebetriebe in dem betroffenen Gebiet ergäbe sich durch die grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnbebauung dort, daß es erheblich wirtschaftlicher sein könnte, die Betriebe aufzugeben bzw. zu verlagern und die Flächen als Wohnbauland zu veräußern. Mühlthal verlöre faktisch Gewerbegebiete somit auch Gewerbesteuereinnahmen.

64367 Mühlthal, den 12. Mai 2025

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS