
N i e d e r s c h r i f t

**über die öffentliche Sitzung des
Gemeinderates**

am 19.02.2019

Beginn: 18:02Uhr
Ende: 19:32 Uhr

Anwesend: Bürgermeister Dr. Soltau

Gemeinderatsmitglieder: 14

Normalzahl: 19

Anwesend:

Vera Ambros
Günter Brucklacher ab 18:05 Uhr (§ 1)
Michael Gassler
Sebastian Heusel
Elvira Hornung
Margrit Kämpfe ab 18:09 Uhr (§ 1)
Jörg Kautt
Armin Knoblich
Alfred Lumppp ab 18:06 Uhr (§ 1)
Sabine Reichert ab 18:10 Uhr (§ 1)
Günter Walker
Philipp Wandel
Gudrun Witte-Borst
Nina Zorn

Beurlaubt:

Friedrich Braun
Timo Dolch
Johannes Ferber
Andreas Kemmler
Gerhard Mayer

Außerdem anwesend:

RA Bettin
OV Maier
1.Landesbeamter Messner
Herr Polzin

Schriefführerin: Frau Reinhuber

Zur Beurkundung:

Bürgermeister:

Gemeinderatsmitglieder:

Schriefführer:

Gemeinde Kusterdingen	
Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates - öffentlich -	Verhandelt mit dem GR am 19.02.2019 Anwesend: Der Vorsitzende Bürgermeister Dr. Soltau und 14 Gemeinderäte; Normalzahl 19 Beurlaubt: 5 Außerdem anwesend: RA Bettin, OV Maier, 1.LB Messner, Herr Polzin Schriftführerin: Frau Reinhuber

Der Vorsitzende stellt fest, dass ordnungsgemäß zur Sitzung eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

§ 1

Der Vorsitzende stellt fest, dass es in der heutigen Sondersitzung nur einen Tagesordnungspunkt mit vier Unterpunkten gibt. Die Unterpunkte werden im Folgenden nicht getrennt voneinander besprochen, sondern gemeinsam behandelt.

Der Vorsitzende begrüßt den 1. Landesbeamten Herr Messner sowie Rechtsanwalt Bettin. Frau Reinhuber wird als Nachfolgerin für Frau Zizelmann vorgestellt.

GR Walker rückt aufgrund von Befangenheit vom Tisch ab und nimmt im Zuschauerbereich platz.

Der Vorsitzende erläutert anhand seines Sachvortrages die Geschehnisse bis zum jetzigen Zeitpunkt:

„Der Anlass der heutigen Sondersitzung ist das Baugesuch der AC Massivbau in der Wannweiler Straße. Lassen Sie mich bitte zunächst den Stand der Dinge kurz zusammenfassen:

In seiner Sitzung vom 05.12.18 behandelte der Technische Ausschuss das Baugesuch der AC Massivbau. Das Baugesuch umfasst fünf Gebäude, die jeweils als Doppelhäuser mit je drei Wohnungen ausgeführt werden sollen. Zusammen also $5 \times 2 \times 3 = 30$ Wohnungen. Die dafür zur Verfügung stehende Grundstücksfläche beträgt 3108 qm. Entsprechend der hohen Zahl an Wohnungen und den Vorgaben des Dorfbereichsplans ist eine umfangreiche Tiefgarage vorgesehen. Wie Sie wissen, verlangen wir in den Dorfbereichsplänen ja weit mehr Stellplätze als die Landesbauordnung.

Der Technische Ausschuss befand, dass das dabei erreichte Maß der Verdichtung zu hoch sei, versagte das gemeindliche Einvernehmen zu dem Baugesuch und beauftragte die Verwaltung mit der Vorbereitung einer Veränderungssperre. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 12.12.18 diese Veränderungssperre nebst dem Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans, die Voraussetzung ist für die Veränderungssperre. Die Begründung für den Bebauungsplan hatte die Verwaltung mit Herrn Rechtsanwalt Bettin abgestimmt.

Blatt 2 zu § 1

Das Landratsamt, untere Baurechtsbehörde, hält das Baugesuch trotz Abweichungen vom Bebauungsplan (z.B. fehlende Dachvorsprünge, GRZ bei einigen Teilgrundstücken überschritten, teilweise sogar deutlich) für genehmigungsfähig. Um die Überschreitungen der GRZ zu vermeiden, wird das LRA eine Vereinigungsbaulast festlegen. Das LRA hält auch unsere Veränderungssperre und den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde vom 12.12. für nicht rechtswirksam. Insbesondere fehle eine „städtebauliche Begründung mit positivem Planungswillen. Der Anwalt von AC Massivbau, Herr Rechtsanwalt Fuhrmann, führt dazu aus:

„Nach allgemeiner Ansicht in Literatur und Rechtsprechung ist eine Veränderungssperre materiell nur dann zulässig, wenn der zugrunde liegende Beschluss über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans den künftigen Planinhalt in einem Mindestmaß bestimmt und absehbar erscheinen lässt. Das bedeutet, dass zu diesem Zeitpunkt die Planung zumindest einen Stand erreicht haben muss, der ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll.“

Im Ergebnis hat der Erste Landesbeamte des Landratsamt, Herrn Messner, angekündigt, die Baugenehmigung zu erteilen – trotz der Abweichungen des Baugesuches vom bestehenden B-Plan, trotz des versagten gemeindlichen Einvernehmens und trotz unserer Veränderungssperre.

Was fangen wir damit jetzt an?

Beschlusslage des Gemeinderats vom 12.12. ist, eine Veränderungssperre zu erlassen. Wenn es gegen die Rechtswirksamkeit diese Veränderungssperre Bedenken gibt, dann ist es Aufgabe der Verwaltung, einen Weg aufzuzeigen, wie diesen Bedenken Rechnung getragen und die Veränderungssperre geheilt werden kann. Dem sind wir, gemeinsam mit unserem Anwalt Herrn Bettin, nachgekommen. Das Ergebnis sind die TOP und Vorlagen der heutigen Sitzung.

Gleichzeitig ist es unsere und besonders meine Aufgabe, Sie zu beraten. Unser und mein Ratschlag ist ganz klar: Wir ändern den bestehenden B-Plan nicht, heben also die Veränderungssperre vom 12.12. auf.

Warum empfehle ich Ihnen das?

Ein Bebauungsplan ist eine Satzung, ist Ortsrecht, das der Gemeinderat erlassen hat. In diesem Fall stammt der ursprüngliche B-Plan aus 1998, ist also etwa 20 Jahre alt. Wer auf der Grundlage eines gemeindlichen B-Plans ein Bauvorhaben plant und einreicht, der muss sich auf diesen Plan verlassen können. Alles andere ist ein Vertrauensbruch. Es ist Aufgabe der Gemeinde, ihre B-Pläne so zu fassen, dass keine Bauvorhaben möglich sind, die nicht ins Dorfbild passen. Wenn uns das nicht gelingt, sollten wir das grundsätzlich nicht den jeweiligen Bauherrn büßen lassen.

Natürlich gibt es Planungen, die so negativ fürs Ortsbild sind, dass eine Veränderungssperre und eine Überarbeitung des betreffenden B-Plans angezeigt sind. Solche Planungen haben die Änderungen unserer Dorfbereichspläne 2003 ausgelöst. Damals haben wir u.a. die Begrenzung der Zahl der Wohnungen eingeführt.

Ich finde aber nicht, dass das jetzt vorliegende Baugesuch städtebaulich so gravierend ist, dass eine Veränderungssperre angezeigt wäre. Die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude liegt bei 0,44. Das bedeutet, dass 44 % des Areals mit Gebäuden bedeckt wird. Zulässig nach BaunutzungsVO wären bis zu 60 %.

Die Tiefgarage ist groß. Aber das wollen wir doch so. Wir verlangen für größere Wohnungen doppelt so viele Stellplätze wie die LBO. Und wir wollen, das ist erklärter Planungswille, dass ein möglichst großer Anteil dieser Stellplätze unterirdisch geschaffen wird, damit oben Aufenthaltsraum für die Menschen bleibt. Die Zahl der Wohnungen, die die Stellplätze nach sich ziehen, ist gemäß unserem B-Plan so zulässig. Natürlich ist das Resultat eine große Tiefgarage. Zuletzt wollten wir ja in den Dorfbereichsplänen sogar wieder mehr Wohnungen zulassen als mit der Änderung von 2013. Dem haben inzwischen alle Ortschaftsräte zugestimmt.

Der zweite wichtige Grund, warum ich Ihnen empfehle, den B-Plan nicht zu ändern, ist schlicht der, dass uns das viel Geld kosten könnte und mit einiger Wahrscheinlichkeit auch kosten würde. Das Stichwort heißt: „Entschädigungsanspruch“. Unser Anwalt führt dazu aus:

Blatt 3 zu § 1

„Eine Entschädigung fällt auf Grundlage der Veränderungssperre als Vertrauensschaden an. Schließlich hat der Bauherr ein genehmigungsfähiges Baugesuch eingereicht und hierfür sind Kosten entstanden. Erst durch die Veränderungssperre trat die fehlende Genehmigungsfähigkeit ein und dieser Vermögensverlust ist zu ersetzen. Die Ansprüche insoweit richten sich allein gegen die Gemeinde.“

Der Anwalt von AC Massivbau hat dazu eine Rechnung von rund einer halben Mio Euro aufgemacht. Ob das so käme, steht natürlich in den Sternen und wir probieren es hoffentlich nicht aus, aber das Risiko ist da!

Ich habe gesagt, dass ich der Meinung bin, dass Bebauungspläne eingehalten werden sollen. Das gilt natürlich auch für die Bauherren. AC Massivbau hält mit dem Bauvorhaben einige Vorschriften unseres B-Plans bzw. sogar der Baunutzungsverordnung, also Bundesrecht, nicht ein.

Von den zehn neu gebildeten Grundstücken überschreiten fünf, also die Hälfte, die von der Baunutzungsverordnung gesetzte Höchstgrenze. Zum Teil geringfügig, zum Teil aber um über 10 und sogar um über 20 %. Dieser Abweichung müssen wir nicht zustimmen und ich empfehle es Ihnen auch nicht. [Aber: Vereinigungsbaulast durch LRA?]

Ein zweites:

In dem betroffenen B-Plan heißt es:

„Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegeln oder Zahlleiste).“

Es handelt sich dabei um ein wichtiges gestalterisches Element unserer Dorfbereichspläne. Erst 2017 haben wir (u.a.) deswegen beim Bauvorhaben in der Albstraße in Wankheim das gemeindliche Einvernehmen versagt. M.W. haben wir noch nie eine Abweichung von dieser Vorschrift befreit. Hier ist der rote Faden ganz klar der, dass wir auch bei diesem Bauvorhaben auf Einhaltung des B-Plans in diesem Punkt beharren und die Abweichung davon nicht befreien. Uns muss natürlich aber auch klar sein, dass der Bauherr das heilen kann.

Blatt 4 zu § 1

Während des Sachvortrages kommen vier weitere Gemeinderäte/innen dazu,

18:05 Herr Brucklacher kommt.

18:06 Herr Lumpp kommt.

18:07 Herr Lumpp rückt aufgrund von Befangenheit vom Tisch ab und nimmt im Zuschauerbereich platz.

18:09 Frau Kämpfe kommt.

18:10 Frau Reichert kommt.

Der Vorsitzende bedankt sich für den vorab zugeschickten Vorschlag von GRin Zorn. Er führt aus, dass die Anregungen sicher hilfreich sind für die weitere Entwicklung der Dorfbereichspläne, aber er befindet es nicht als ratsam die Vorschläge bereits auf das aktuelle Vorhaben anzuwenden.

Herr Messner erläutert nochmals, warum das Vorhaben aus Sicht des Landratsamts als genehmigungsfähig angesehen wird. Bezüglich der GRZ-Überschreitung einzelner Bauflächen verweist er dabei deutlich auf die vorgesehene Vereinigungsbauflast, welche von Beginn an im Gespräch war.

Herr Messner nennt die Flächenbauflast als weitere Option.

Bezüglich der fehlenden Dachvorsprünge, legt sich Herr Messner nicht fest, ob aufgrund dessen das Baugesuch abgelehnt wird. Er sieht diesen Aspekt gestaltungstechnisch als weniger relevant an für die Genehmigungsfähigkeit.

Herr Messner verweist auf den TA, in welchem bereits erläutert wurde, dass der Bebauungsplan durchaus Festsetzungen enthält, welche das Baugesuch dorftypisch erscheinen lässt. Er bezieht sich hierbei insbesondere auf die Anforderung von Satteldächern, welche für moderne Neubauten im Allgemeinen nicht typisch sind. Er stellt nochmals fest, dass die restlichen Festsetzungen eingehalten werden.

GRin Zorn hat eine Frage zur Abstimmung über die Tagesordnungspunkte und deren Auswirkungen. Sie möchte wissen, ob bei einer Zustimmung der ersten beiden Punkte und gleichzeitiger Ablehnung der letzten beiden Punkte, mögliche Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde seitens des Investors abgewendet werden können.

RA Bettin bejaht die Frage mit einem Nicken.

GRin Zorn erinnert daran, dass die Wohnungsdichte bei vorliegendem Bauvorhaben in immensem Maße nach oben geschraubt wird.

Blatt 5 zu § 1

Der Vorsitzende gibt nochmals zu bedenken, die vorgeschlagenen strengeren Ergänzungen nicht zum jetzigen Zeitpunkt, wo Schadensersatzansprüche anstehen, anzuwenden.

GRin Zorn führt ihre Vorschläge aus. Ihre beigelegte Tabelle wird hierzu an die Wand projiziert. Sie sagt, der Schritt von 300qm auf 301qm d.h. der eine Quadratmeter, welcher bereits ausreicht für die Planung einer weiteren Wohnung, sei das Problem. Eine Verdichtung sei zwar durchaus erwünscht, aber mit gewissen Grenzen. Sie liest ihren Vorschlag bezüglich einer neuen Festlegung vor. GRin Zorn stellt sich die Frage, ob durch eine Ergänzung der Dorfbereichspläne durch die von ihr vorgeschlagenen Festsetzungen oder ähnliche, ein Vorhaben wie AC Massivbau in der Zukunft verhindert werden kann?

Der Vorsitzende bejaht dies, er ergänzt, dass durch eine solche Festsetzung eine Reduzierung der Gebäude die Folge ist.

Er erkundigt sich bei GRin Zorn, ob er richtig in der Annahme liegt, dass ihr Vorschlag für die Zukunft Anwendung finden soll, aber nicht bereits auf das konkrete Vorhaben.

GRin Zorn beruft sich auf die zu große Verdichtung, sie bekräftigt, dass die Sache angegangen werden muss.

Der Vorsitzende fragt nochmals nach, bezüglich einer konkreten bzw. zukunftsorientierten Anwendung.

GRin Zorn möchte es dem Gremium überlassen, darüber zu entscheiden, ob ihr Vorschlag schon beim Vorhaben AC Massivbau angewendet werden soll. Sie stellt die Frage, wie es noch während des Vorgangs einer weiteren Änderung der Dorfbereichspläne aussähe?

RA Bettin antwortet, dass in dem Fall sofort eine Veränderungssperre erlassen werden muss. Er unterscheidet klar zu dem Verlauf des Bauvorhabens der AC Massivbau. Hier wurde die Veränderungssperre erst erlassen, nachdem das Baugesuch im Gespräch war. Er gibt zu bedenken, dass lediglich über die Höhe der Entschädigungsansprüche zu streiten sei, nicht aber über deren bloßes Bestehen.

Der Vorsitzende fügt hinzu, dass dies bei Gemeinden durchaus schon vorgekommen sei.

Herr Messner gibt RA Bettin Recht, er hat die HOAI bereits geprüft, ein Entschädigungsanspruch sei gegeben und es sei klar, dass es mehrere Hunderttausendeuro werden würden.

Blatt 6 zu § 1

GRin Ambros fragt nach der Grundlage für die Genehmigung. Sie ist verwundert darüber, dass der zeichnerische Teil des zugrunde liegenden Bebauungsplans dem von 1998 entspricht, während der textliche Teil aus dem Jahre 2013 stammt.

Der Vorsitzende erklärt, dass im Rahmen der Änderungen von 2013 Bestimmungen im Wesentlichen neu eingefügt wurden.

RA Bettin merkt an, dass es damals keine Veranlassung gab den zeichnerischen Teil anzufassen.

GRin Ambros erläutert, dass durch die Knödellinie aus dem Jahr 1998 für das Bauvorhaben drei Gebiete mit je drei Nutzungsschablonen festgelegt sind.

Die Knödellinie sei schließlich da, um einzelne Baugebiete zu haben.

Herr Messner erklärt, es gäbe zwar drei Nutzungsschablonen, doch sind diese alle identisch. Er stellt fest, die Knödellinie spiele baurechtlich gesehen keine Rolle, eine Bebaubarkeit über die Knödellinie hinweg sei trotzdem möglich.

RA Bettin erklärt die Bebaubarkeit trotz Knödellinie anhand eines Beispiels. So könne im Falle zwei verschiedener Nutzungsschablonen mit unterschiedlichen Geschossanforderungen, ein Gebäude gebaut werden, mit Zweigeschossigkeit auf der einen und Dreigeschossigkeit auf der anderen Seite. Solange in jedem der Bereiche die jeweilige Nutzungsschablone eingehalten wird, ist eine Bebauung möglich.

GRin Ambros merkt an, dass die Nutzungsschablonen in den a-Bereichen doch Unterschiede aufweisen würden.

Herr Messner sagt, es gäbe keine Berührung mit der Festsetzung a3 außerhalb des Baufensters.

GRin Ambros zeigt die drei unterschiedlichen Nutzungsschablonen.

Sie fragt nach, ob die Abstandsflächen eingehalten wurden, geht allerdings davon aus, dass dies vom Landratsamt geprüft wurde.

RA Bettin erläutert, die Knödellinie würde das Bauvorhaben nur am Balkon schneiden, nicht das Hauptgebäude.

Blatt 7 zu § 1

Der Vorsitzende merkt an, dass beide Nutzungsschablonen eingehalten werden müssen und dass weder eine Baugrenze noch eine Baulinie vorliegen würden.

OV Maier erläutert mit welchem Hintergrund die Unterteilung der a-Gruppen einst eingefügt wurden. So sollen diese die Altbestände schützen, damit diese wieder aufgebaut werden können. Es handele sich um Ergänzungen zum Erhalt alter Gebäude die vor B-Plan Bestand waren. Er führt aus, dass diese a-Festsetzungen das Baugebiet nicht tangieren würden. Die Grenzabstände hätten vom Bauherrn vielmehr noch weiter ausgenutzt werden können. Er sagt zum Glück wurden diese Möglichkeiten nicht voll ausgenutzt.

Herr Messner fügt hinzu, dass das Hinzufügen einer GRZ damals nicht zielführend gewesen wäre aufgrund der Bestandsgebäude.

RA Bettin stimmt OV Maier zu, es wäre mehr möglich gewesen.

GRin Ambros führt aus, dass eine Veränderungssperre grundsätzlich möglich sei.

Der Vorsitzende merkt an, dass in der 3. Änderung der positive Planungswille fehle.

RA Bettin führt aus, dass er entgegen der Meinung des Landratsamts sowie des RA Fuhrmann eine so hohe Planungskonkretisierung zu einem so frühen Zeitpunkt nicht für möglich hält. Er merkt an, dass der Vertrauensschaden bleibt. Er erklärt die genaue Bedeutung des Vertrauensschadens und dass dieser zu ersetzen ist.

GRin Ambros fragt sich, ob die städtebauliche Planung am 12.12. mit RA Bettin abgeklärt wurde.

Der Vorsitzende erläutert, die Begründung und Veränderungssperre sowie positiver Planungswille wurden RA Bettin damals übermittelt und mit ihm abgestimmt. Dem Landratsamt fehle aber der positive Planungswille.

GRin Ambros möchte das Vorgehen nochmals aufdröseln. Sie stellt fest, dass noch gar keine präzise Aufstellung möglich war, da ja erst noch zu prüfen war, wie es sich letztlich verhalten würde.

Bettin erklärt, es gäbe dazu unterschiedliche Rechtsauffassungen. Er teile die Auffassung, dass eine Aufstellung genügt.

Blatt 8 zu § 1

GRin Ambros fragt sich, ob es nun nicht sogar schädlich wäre die Veränderungssperre im Nachhinein zu präzisieren? Sie verweist auf konkretes Einfügen eines Vorschlages, wie der von GRin Zorn. Sie sieht es als schwierig an, eine solche Präzisierung vorzunehmen ohne die Möglichkeit einer Beratung mit Herr Künstler.

RA Bettin antwortet, dass eine nachträgliche Präzisierung absolut unschädlich wäre, dass die Gesetzgebung diesen Vorgang sogar vorsehen würde.

Der Vorsitzende fügt hinzu, dass die Gemeinde an die heutigen Festsetzungen nicht zwingend gebunden wäre. Es wäre nur ein Planungsschritt, im weiteren Planungsprozess können Festsetzungen nochmals geändert werden.

RA Bettin stimmt dem zu.

GRin Zorn erkundigt sich, ob sie richtig liegt in der Annahme, dass solange die Veränderungssperre bestehen bleiben würde, ein Vertrauensschaden auch immer gegeben wäre?

Herr Messner erklärt, solange die Veränderungssperre aufrechterhalten bleibt, ist auch ein Entschädigungsanspruch vorhanden, und der sei sehr hoch.

GRin Zorn fragt nach, sollte die Veränderungssperre vor dem Baugesuch vorhanden sein, dann würde kein Vertrauensschaden entstehen?

RA Bettin stimmt dem zu.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass 26 Aufstellungsbeschlüsse mit sofortiger Veränderungssperre nicht ganz unproblematisch sind, da die Ortschaftsräte auch noch mitangehört werden müssen.

GR Heusel stellt fest, das Vorhaben in der Wannweiler Straße sei nun durch, für die Zukunft müsse allerdings ein neuer Weg gefunden werden. Er selbst sei auch erschrocken gewesen von der Bebauung, ihm war nicht klar gewesen, dass es möglich sei so dicht zu bebauen und dass kein Baufenster vorhanden sei.

Herr Messner stimmt dem zu, er stellt fest, dass die Entscheidungen von 1998 dies ermöglicht haben. Er führt aus, im Jahr 2013 seien die Bebauungspläne verschärft worden und nun stehe

Blatt 9 zu § 1

möglicherweise eine erneute Verschärfung an. Er verweist auf den Weg von GRin Zorn. Die Bestandsgebäude seien aber problematisch, hier wären endlos Befreiungen notwendig.

Der Vorsitzende stellt klar, dass mit den Änderungen von 2013 das Vorhaben von AC Massivbau nicht erleichtert oder gar ermöglicht wurde, sondern im Jahr 1998 so genauso möglich gewesen wäre.

GRin Ambros erkundigt sich hinsichtlich einer eventuellen 4. Änderung und möglichen Ausnahmeregelungen. Sie ist der Auffassung, dass man als Planer nicht weiter plane, solange keine Genehmigung vorhanden sei.

RA Bettin wendet ein, dass es keine Festlegungen gibt, die den Bauherrn daran hindern weiter zu planen. Er führt an, dass es Beispiele von Bauträgern gibt, die den Vertrauensschaden mit Absicht geltend machen. RA Bettin rät deutlich von einem Rechtsstreit ab. Er hätte die Schadensersatzansprüche sogar noch höher angesetzt.

Herr Messner gibt zu Bedenken, dass das Vorhaben monatlich besprochen wurde und daraufhin gearbeitet wurde, wie eine Genehmigung möglich wäre. Der Bauträger konnte sich daher ganz sicher sein, dass genehmigt werden kann. Bezüglich der Gauben, wolle er nochmal intern nachfragen und prüfen.

GR Kautt war 2013 dabei, er führt aus, dass die Planung damals so gedacht gewesen sei, um genau solch ein Vorhaben nicht möglich zu machen. Er verweist auf die Regelungen von Herr Weigel. Er ist aber der Auffassung, dass die Steuergelder nicht so leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden können.

GRin Hornung stimmt zu, auch sie ist der Meinung, dass man aus dem aktuellen Vorhaben wohl nicht mehr rauskomme. Das Geld der Gemeinde könne nicht rausgeworfen werden. Sie fügt hinzu, dass sie im Hinblick auf die monatelangen Verhandlungen, gerne früher über das Vorhaben informiert geworden wäre.

Der Vorsitzende stellt klar, dass die Gemeinde nicht vom ersten Moment an mit dabei gewesen war, es hätte keine detaillierte Planung mit der Gemeinde gegeben. Das Thema der Tiefgarage sei früh aufgekommen. Er verweist auf ein Bauvorhaben in Mähringen und dass zwischen diesem und dem nun vorliegenden nicht unterschieden werden darf, d.h. die Festsetzungen analog angewendet werden müssen. Alle anderen Fragen wären nur am Rande aufgetaucht. Es wäre über Monate hinweg nicht klar gewesen, ob das Baugesuch überhaupt

Blatt 10 zu § 1

genehmigungsfähig sei. Nach üblicher Praxis würden Baugesuche erst nach Vollständigkeitsanzeige des Landratsamts im TA vorgestellt werden.

GRin Hornung merkt an, dass sie nicht jedes Haus sehen möchte, aber Bauvorhaben mit größerem Umfang, so dass frühzeitig reagiert werden kann.

OV Maier weist daraufhin, dass ganz zu Beginn, bei Aufstellung der Bebauungspläne, ganz andere Voraussetzungen zu Grunde lagen und damals nie von solchen Extremsituationen ausgegangen werden konnte. Die Bauplatzpreise seien mittlerweile stark gestiegen, so dass daher mittlerweile eine andere Notwendigkeit vorherrscht. Er gibt auch zu bedenken, dass es immer Schlupflöcher geben werde und es auch immer Leute geben wird, die wissen wie Festlegungen umgangen werden können.

Herr Messner stimmt OV Maier zu. Zu damaligem Zeitpunkt konnte solch eine Auswirkung noch nicht abgesehen werden.

Auch RA Bettin merkt an, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht jede Eventualität berücksichtigt werden kann.

GRin Ambros betont, dass sie das Projekt in keiner Weise unterstützen kann. Die Informationen seien eindeutig zu spät an den GR übermittelt worden, so sei es nun eine sehr unglückliche Situation. Sie würde die Veränderungssperre aufrechterhalten und das Projekt auf ein verträgliches Maß verhandeln. Sie sieht insbesondere auch die Nähe zum Klosterhof als problematisch an.

Der Vorsitzende stellt klar, dass eine Heilung der bestehenden Veränderungssperre machbar sei, sagt aber auch dass er dies nicht empfehle.

GRin Zorn kann das Projekt auch nicht unterstützen. Sie hätte sich ebenfalls gewünscht früher informiert zu werden. Sie würde der Empfehlung der Verwaltung folgen. Sie stellt aber auch klar, dass es nicht wieder passieren darf, dass solch ein Bauvorhaben möglich ist.

Der Vorsitzende entgegnet daraufhin, dass für die Zukunft eine Lösung gefunden werden muss, ab welchem Zeitpunkt ein Projekt im TA vorgestellt werden soll. Die Bauverwaltung brauche diesbezüglich eine klare Anleitung.

GRin Ambros erkundigt sich, wie nun in Bezug auf die TOP 4 die Vorgehensweise sei.

Blatt 11 zu § 1

Der Vorsitzende erklärt, wenn der Gemeinderat dem Vorschlag der Verwaltung folgen wolle, so müsse über die ersten beiden Punkte positiv abgestimmt werden, und Punkt drei und vier abgelehnt werden. Sollte weiterhin der Wunsch bestehen die Veränderungssperre zu heilen, so müsse allen vier Punkten zugestimmt werden und noch in der heutigen Sitzung ein positiver Planungswille erarbeitet werden.

Am 26.02. soll eine Sondersitzung des TA stattfinden, in der das gemeindliche Einvernehmen erteilt oder versagt werden kann. Hier soll das Baugesuch nochmals ganz sachlich geprüft werden.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Daraufhin

beschließt

der Gemeinderat mehrheitlich bei 2 Enthaltungen, gemäß dem Beschlussvorschlag:

Die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 5, 2. Änderung“ und „Ortskern Kusterdingen Teilbereich 5, 3. Änderung“

Daraufhin

beschließt

der Gemeinderat mehrheitlich bei 2 Enthaltungen, gemäß dem Beschlussvorschlag:

Die Aufhebung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Ortskern Kusterdingen Teilbereich 5, 3. Änderung“

Daraufhin

versagt

der Gemeinderat mehrheitlich bei 2 Enthaltungen, gemäß dem Beschlussvorschlag:

Blatt 12 zu § 1

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans: „Ortskern Kusterdingen Teilbereich 5, 4. Änderung“ im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB

Der Vorsitzende stellt fest, dass nach Versagen des Top 3 eine Abstimmung über Top 4 hinfällig ist.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.

GR Heusel meldet sich nochmals, er möchte wissen wie nun das weitere Vorgehen aussieht.

Der Vorsitzende antwortet, dass die Vorschläge zunächst in den Ortschaftsräten weiter besprochen werden sollten.

19:26 Uhr Frau Falkenberg kommt.

GRin Zorn schlägt vor, eine Aufstellung bereits vorzunehmen und später zu präzisieren.

Herr Messner schlägt daraufhin vor, einen Korridor von beispielweise 20+; 20- hinzu zunehmen. Mit dem Hintergrund, dass schnell eine Lösung gefunden werden müsse.

GR Brucklacher warnt vor vorschnellen, unüberlegten Handlungen. Die neuen Änderungen sollen gut durchdacht sein.

GRin Hornung bittet nochmals darum, auch über noch laufende Planungen informiert zu werden.

19:30 Uhr OV Maier geht.

Der Vorsitzende hätte hierfür gerne eine genaue Definition.

Frau Hornung möchte sich dazu was überlegen.