



SITZUNGSVORLAGE		BÜRGERMEISTERAMT		
Nr. 088/2020	vom 18.09.2020			
Sitzung des	GR			
am	30.09.2020			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)				

**TAGESORDNUNGSPUNKT:**

**Dorfbereichspläne – weiteres Vorgehen**

**Beschlussvorschlag:**

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- wie Beschlussvorschlag  
 wie Beschlussvorschlag  
mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA

- wie Beschlussvorschlag  
 wie Beschlussvorschlag  
mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss  
 wie Ortschaftsratsbeschluss  
mit folgenden Änderungen:

## Sachverhalt:

### *Anlass und wesentliche Inhalte der Änderungen*

Die 26 Dorfbereichspläne (einfache Bebauungspläne ohne Baufenster) wurden in den 1990er Jahren aufgestellt. 2013 wurden sie wesentlich überarbeitet, insbesondere wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen gekoppelt an die dafür zur Verfügung stehende Grundstücksfläche und es wurden Mindestgrößen der Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eingeführt.

Im Grundsatz haben sich diese Regelungen bewährt. Im Detail soll jetzt nachgesteuert werden, u.a. um der zunehmenden Wohnungsnot Rechnung zu tragen.

Folgende wesentliche Änderungen sind vorgesehen:

- a. *Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Dies dient dem Schutz der bestehenden Betriebe und der Vermeidung von „Schein-Beherbergungsbetrieben“ mit einer Ansammlung mit Mini-Wohnungen aber ohne die öffentliche Funktion einer Speisewirtschaft.*
- b. *Eine weitere Wohnung soll je angefangene 150 qm (bisher 175 qm) möglich sein. Damit wäre bei größeren Arealen eine höhere Verdichtung als bisher möglich. Auf einem Grundstück mit 1500 qm wären z.B. zehn statt bisher neun Wohnungen zulässig.*
- c. *Für zwei Wohnungen benötigt man nunmehr mindestens 251 qm. Für zwei Wohnungen gibt es bisher gar keine Untergrenze. Damit soll die Aufteilung größerer Areale in weniger als 250 qm große Grundstücke mit je zwei Wohnungen und die damit verbundene starke Verdichtung verhindert werden („Reihenhausschlupfloch“).*
- d. *Für drei Wohnungen benötigt man nunmehr mindestens 401 qm. Bisher sind das 301 qm. Damit soll die Aufteilung größerer Areale in ca. 301 qm große Grundstücke mit je drei Wohnungen und die damit verbundene starke Verdichtung verhindert werden („Doppelhausschlupfloch“).*
- e. *Längenbeschränkung von Gebäuden, die ausschließlich landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt werden, auf 26 m, soweit städtebaulich vertretbar. Für diese Gebäude galt bisher keine Längenbegrenzung, was zu städtebaulich unerwünschten Situationen führen könnte.*
- f. *Bei mehr als zwei erforderlichen Stellplätzen ist pro zwei Stellplätze zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke (hinter dem Hauptgebäude) dürfen nur max. vier Stellplätze erstellt werden. Dies dient zum einen der besseren Durchgrünung und Gestaltung auf der Straßenseite der Gebäude, zum anderen der späteren Entwicklung sowie der Vermeidung von Störungen der angrenzenden Wohngebäude im rückwärtigen Bereich.*
- g. *Klarstellung der zulässigen Länge von Quer- und Zwerchhäusern. Die aktuelle Regelung stellte sich als zweideutig heraus.*
- h. *Ab einer Anzahl von mehr als zehn erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Ab einer gewissen Größe der Tiefgarage darf die Anzahl der Wohnungen erhöht werden. Damit soll erreicht werden, dass möglichst viele Autos unterirdisch abgestellt werden, damit um die Gebäude herum mehr Platz zum Spielen von Kindern, für Begegnungen, zum Aufenthalt etc. verbleibt.*
- i. *Klarstellung des Bezugs der benötigten Fläche für die Zahl der Wohnungen. Gemeint ist das „oberirdische Bauvolumen“, nicht aber z.B. eine gemeinsame Tiefgarage. Siehe dazu die Sitzungsvorlage 076/2018*

### *Beschlussfassung in den Ortschaftsräten im Juli 2020*

Dem Gemeinderat liegt zu den Dorfbereichsplänen die Sitzungsvorlage 055/2020 vor. Diese wurde im Juli von allen Ortschaftsräten behandelt, mit folgenden Ergebnissen:

Die Ortschaftsräte Jettenburg und Wankheim haben dem Beschlussvorschlag unverändert zugestimmt.

Die Ortschaftsräte Immenhausen und Mähringen haben Änderungswünsche beschlossen. Die Niederschriften sind als Anlage beigefügt; ihnen können die Begründungen für die jeweiligen Änderungswünsche entnommen werden.

Der Ortschaftsrat Immenhausen hat am 06.07.20 folgenden Beschluss gefasst:

- Die Bestimmung, wonach bei Förderung von mindestens zwei Wohnungen im Wohngebäude mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus eine weitere Wohnung im Wohngebäude hinaus erstellt werden darf, soll gestrichen werden. (Seite 3 der an die Vorlage 055 angehängten Synopse, Punkt 1.4)
- Bei der Erklärung zum Pflanzgebot des Laubbaums muss eine Angabe zur maximalen Wuchshöhe von 10 m eingefügt werden. (Seite 5 der Synopse, Punkt 4)
- Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Grundsätzlich müssen 60 % der Stellplätze in der zu errichtenden Tiefgarage untergebracht werden. Werden 90 % der Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht, kann eine Wohnung zusätzlich gebaut werden.

Der Ortschaftsrat Mähringen hat folgenden Beschluss gefasst:

- Die Bestimmung, wonach bei Förderung von mindestens zwei Wohnungen im Wohngebäude mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus eine weitere Wohnung im Wohngebäude hinaus erstellt werden darf, soll gestrichen werden. (Seite 3 der an die Vorlage 055 angehängten Synopse, Punkt 1.4)
- Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen, mindestens 60 % der erforderlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage untergebracht werden.

Zusammengefasst wurden also in den vier Ortschaftsräten drei verschiedene Beschlüsse gefasst. Die Unterschiede zwischen Immenhausen und Mähringen sind:

- Mähringen hat die Begrenzung der Wuchshöhe der Bäume nicht beschlossen.
- Immenhausen hat die Bestimmung aus der Synopse „Erhöhung der Zahl der Wohnungen, wenn 90 % der Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden“ (S. 8 der Synopse, Nr. 5) geändert, Mähringen nicht.

### *Weiteres Verfahren nach der Hauptsatzung der Gemeinde Kusterdingen*

In der Hauptsatzung der Gemeinde Kusterdingen ist bezüglich von Beschlüssen der Ortschaftsräte und des Gemeinderats folgendes geregelt (§ 21 Abs. 1):

*„Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Ortschaftsrat und dem Gemeinderat ist die Angelegenheit vor der dem Gemeinderat zukommenden Entscheidung einem Vermittlungsausschuss zur Beratung zu überweisen.“*

Damit sind folgende Szenarien möglich (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Der Gemeinderat fasst den Beschluss aus der Vorlage 055/20 unverändert (wie die Ortschaftsräte von Jettëburg und Wankheim)  
Dann wären Vermittlungsausschüsse mit GR/OR Im und GR/OR Mä zu bilden (die man terminlich sinnvollerweise zusammenlegen sollte). Die Vermittlungsausschüsse haben lt. Hauptsatzung dem GR einen Empfehlungsbeschluss vorzulegen.
  - a. Wenn der GR anschließend bei der unveränderten Beschlussfassung gemäß der Sitzungsvorlage bleibt, wäre die Sitzungsvorlage beschlossen und wir könnten in das eigentliche Änderungsverfahren der Dorfbereichspläne einsteigen (1. Schritt: Auslegungsbeschluss). Allerdings können die Differenzen bei jedem einzelnen Verfahrensschritt wieder „aufleben“ und weitere Vermittlungsausschüsse verursachen.
  - b. Wenn der GR einem der beiden OR folgt, dann wären Vermittlungsausschüsse mit den OR von Je und Wa (die ja keine Veränderungen des Beschlussvorschlages vorgenommen hatten) erforderlich. Anschließend wird die Angelegenheit wieder dem GR vorgelegt.
    - i. Bleibt der GR anschließend bei seinem Beschluss (also dem OR Im bzw. Mä folgend), wäre die Sitzungsvorlage beschlossen und wir könnten in das eigentliche Änderungsverfahren der Dorfbereichspläne einsteigen (1. Schritt: Auslegungsbeschluss). Allerdings können die Differenzen bei jedem einzelnen Verfahrensschritt wieder „aufleben“ und weitere Vermittlungsausschüsse verursachen.
    - ii. Ändert der GR seinen Beschluss, wäre dieser wohl wieder denjenigen OR vorzulegen, die zuvor einen anderen Beschluss gefasst hatten, und das Verfahren beginnt von Neuem.
- Der Gemeinderat folgt dem Beschluss des OR Im oder des OR Mä aus dem Juli 2020  
Dann wären Vermittlungsausschüsse mit dem jeweils anderen und den OR Je und Wa erforderlich. Anschließend wird die Angelegenheit wieder dem GR vorgelegt.
  - a. Bleibt der GR bei seinem Beschluss (folgt also weiterhin dem Beschluss des OR Im oder des OR Mä vom Juli 2020), wäre die Sitzungsvorlage beschlossen und wir könnten in das eigentliche Änderungsverfahren der Dorfbereichspläne einsteigen (1. Schritt: Auslegungsbeschluss). Allerdings können die Differenzen bei jedem einzelnen Verfahrensschritt wieder „aufleben“ und weitere Vermittlungsausschüsse verursachen.
  - b. Ändert der GR seinen Beschluss, ist ein Vermittlungsausschuss mit dem OR (Im oder Mä) zu bilden, dem er zuvor gefolgt war. Anschließend wird die Angelegenheit wieder dem GR vorgelegt.
    - i. Behält der GR darauf seinen Beschluss bei, wäre die Sitzungsvorlage beschlossen und wir könnten in das eigentliche Änderungsverfahren der Dorfbereichspläne einsteigen (1. Schritt: Auslegungsbeschluss). Allerdings können die Differenzen bei jedem einzelnen Verfahrensschritt wieder „aufleben“ und weitere Vermittlungsausschüsse verursachen.
    - ii. Ändert der GR seinen Beschluss, wäre die Angelegenheit wohl nochmals allen OR zur Beratung vorzulegen mit der möglichen Folge, dass das ganze beschriebene Verfahren von vorne beginnt.

## *Stellungnahme der Verwaltung zu den Änderungswünschen der OR Im und Mä*

- Maximale Wuchshöhe der zu pflanzenden Bäume (nur OR Im)

Diese Vorschrift ist aus Sicht der Verwaltung entbehrlich. Es liegt im eigenen Interesse der Eigentümer, dass die gepflanzten Bäume nicht zu hoch werden und damit zu viel Schatten, gerade auch auf das eigene Gebäude, werfen.

Hilfreich ist hier auch das Nachbarschaftsrecht: großwüchsige Bäume benötigen einen Mindestabstand zum Nachbargrundstück von mindestens acht Metern, was in der Praxis auch dazu führen wird, dass solche Bäume im innerörtlichen Bereich die absolute Ausnahme bleiben werden.

- Regelung zur Erforderlichkeit von Tiefgaragenplätzen

Die Sitzungsvorlage sagt:

*„Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Jeder der über die 10 Stellplätze hinausgehende Stellplatz muss in der Tiefgarage untergebracht werden.“*

Der zweite Satz dient der Klarstellung. Fehlt er, könnte (z.B.) bei einem Bedarf von 15 Stellplätzen eine Tiefgarage mit einem einzigen Stellplatz erstellt werden. Die übrigen 14 Stellplätze blieben dann oberirdisch. Dort sind aber ja gerade nur max. 10 Stellplätze pro Wohngebäude gewollt.

Die OR Im und Mä schlagen folgende Änderung vor:

*„Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen. Grundsätzlich [bzw. mindestens] müssen 60 % der Stellplätze in der zu errichtenden Tiefgarage untergebracht werden.“*

In der Praxis könnte sich diese Bestimmung beispielsweise so auswirken:

Bei 10 Stellplätzen dürfen alle 10 oberirdisch sein. Bei 11 Stellplätzen braucht man eine TG, in der dann 60 % der Stellplätze = 6,6 = 7 Stellplätze untergebracht werden müssen. Oberirdisch dürfen dann nur noch 4 sein.

Dies erscheint unlogisch und schwer vermittelbar. Wenn wir 10 oberirdische Stellplätze pro Wohngebäude für vertretbar halten, dann müssten diese 10 oberirdischen Stellplätze auch dann vertretbar sein, wenn insgesamt (z.B.) 11 Stellplätze benötigt werden.

- *„Werden 90 % der Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht, kann eine Wohnung zusätzlich gebaut werden.“* (nur OR Im)

Die Regelung der Sitzungsvorlage erscheint besser angepasst an verschiedene Objektgrößen: Bei einem sehr großen Wohnprojekt mit (z.B.) 25 „normal“ zulässigen Wohnungen könnten, wenn mind. 90 % der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage erstellt werden (und damit oberirdisch viel Platz für die Bewohner\*innen und ihre Gäste bleibt und damit Wohnqualität

gewonnen wird) könnten fünf zusätzliche Wohnungen gebaut werden, was einen echten Anreiz darstellt, die Tiefgarage tatsächlich so groß zu bauen. Nach dem Vorschlag des OR Im dürfte in dem Fall nur eine einzige zusätzliche Wohnung verwirklicht werden, was als Anreiz für eine so große und damit teure Tiefgarage wohl nicht ausreichen dürfte. Der Sinn der Regelung („Autos unten, Menschen oben“) wäre in Frage gestellt.

- Streichen der Regelung „Mehr Wohnungen falls Sozialer Wohnungsbau“

Wie sich inzwischen nach Rückfrage beim Landratsamt herausgestellt hat, ist die Bedingung „Schaffung von Sozialwohnungen“ nicht durchsetzbar. Insofern wird vorgeschlagen, die diesbezüglichen Regelungen (S. 3 Punkt 1.4 sowie S. 8 Punkt 5 der Synopse) ersatzlos zu streichen. Die Ortschaftsräte von Jettenburg und Wankheim haben dem bereits zugestimmt.

#### *Vorschlag der Verwaltung*

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss wie in Vorlage 055/2020 (mit Ausnahme der Streichung der Passagen bezüglich der Sozialwohnungen) zu fassen.

Zum einen aus inhaltlichen Gründen (siehe dort). Zum anderen aus pragmatischen Gründen. Jede Abweichung von der Sitzungsvorlage muss, wenn sie vom Gemeinderat beschlossen wird, denjenigen Ortschaftsräten, die sich gar nicht kennen und natürlich auch nicht beschlossen haben, nochmals zur Beratung vorgelegt werden (in diesem Fall also Jettenburg und Wankheim). Diese haben mit einiger Wahrscheinlichkeit auch Änderungswünsche an der Synopse und haben diese im Interesse des gefundenen Konsenses und dem Erreichen einer gemeinsamen Lösung zurückgestellt. Wenn der Gemeinderat Änderungswünsche aus Im und Mä berücksichtigt, liegt es nahe, dass auch Je und Wa ihre Änderungswünsche vorbringen. Diese müssten, sofern sie vom GR beschlossen werden, wiederum in Im und Mä behandelt werden. Der Aufwand wird immer größer.

#### *Alternative Möglichkeiten zum weiteren Verfahren*

- In Betracht käme eine nochmalige gemeinsame Beratung des GR mit allen OR. Das wird von der Verwaltung nicht vorgeschlagen. Der Aufwand wäre wiederum erheblich und der Erfolg (einheitliche Linie), wie sich aktuell gerade zeigt, absolut nicht garantiert.
- Angesichts des hohen Aufwandes, der auf jeden Fall auf Verwaltung und Gremien zukommt (der größte Teil der Änderungsverfahren der Dorfbereichspläne mit Bürgerbeteiligung steht ja noch vor uns), muss die Frage zumindest erlaubt sein, ob dieser Aufwand durch den erreichbaren Nutzen (also die vorgesehenen Verbesserungen der Dorfbereichspläne) gerechtfertigt ist. Im Moment neigt der Unterzeichner der Auffassung zu, dass dies der Fall ist, bei weiteren Komplikationen behält er sich aber vor, dem Gemeinderat vorzuschlagen, nicht in die Änderungsverfahren einzusteigen und die Dorfbereichspläne zu lassen wie sie sind und sich im Großen und Ganzen bewährt haben.



Dr. Soltau

<b>Gemeinde Kusterdingen Ortschaft Immenhausen</b>		<b>- Blatt 7 -</b>
Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse  des  <b>Ortschaftsrats</b>  - öffentlich -	Verhandelt mit dem Ortschaftsrat <b>Immenhausen</b> am 06. Juli 2020	
	Anwesend: Der Vorsitzende Siegfried Maier und 5 Ortschaftsräte; Normalzahl 7  Beurlaubt: ORin Ramona Thümmler  Außerdem anwesend:	

## § 5

### Änderung der einfachen Bebauungspläne der Gemeinde Kusterdingen in den Ortschaften Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim – Grundsatzbeschluss zur Synopse

Der Vorsitzende stellt den Tagesordnungspunkt anhand der Sitzungsvorlage 055/2020 vor. Er stellt den Bezug zur Klausurtagung im Februar her. Es wird beschlossen, dass die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen, bzw. Erweiterungen der Synopse nochmals im Detail besprochen werden.

Seite 1 Abschnitt 1.1: Art der Baulichen Nutzung: Ergänzung ist in Ordnung

Seite 2 Abschnitt 1.2 : Ergänzung ist in Ordnung

Seite 2 Abschnitt 1.3 : Ergänzung ist in Ordnung

Seite 3 Abschnitt 1.4: Der Ortschaftsrat diskutiert intensiv nochmals die Berechnungsformel der Zahl der zulässigen Wohnungen im Bezug auf die Grundstücksfläche. ORin Nina Zorn erläutert an Hand eines Tabellenwerkes, dass es beim bestehenden und beim zukünftigen Modell eine Begünstigung der Doppelhäuser gibt. Der Ortschaftsrat kommt bei Abwägung aller Argumente jedoch zum Ergebnis, dass die neue Berechnungsformel beibehalten werden soll. Der zusätzliche Text bezüglich der Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl bei Erstellung von mindestens 2 Sozialwohnungen um eine weitere Wohnung soll jedoch gestrichen werden. Der OR Florian Baur und ORin Nina Zorn haben große Bedenken, dass dieser Passus gerade für Bauträger eine sehr lukrative Möglichkeit der Gewinnerhöhung sein könnten. Dieser Modellvorschlag muss nicht zwingend sozialen Mietwohnungsbau fördern. Die Bauträger können diese Wohnungen auch ganz normal als Eigentumswohnungen für Eigenbedarf verkaufen. ORin Nina Zorn sieht den sozialen Wohnungsbau als eine Aufgabe der Gemeinde. Der Ortschaftsrat Immenhausen schließt sich dieser Meinung uneingeschränkt an. Es wird gefordert, dass die Gemeinde eigener sozialer Wohnungsbauprojekte realisiert, mit mindestens 30-lähriger Bindung und unter Berücksichtigung der Fehlbelegungsproblematik. Die Kreisbau wäre in dieser Hinsicht ein geeigneter Kooperationspartner. Durch die Kreisbau wurde Sozialer Wohnungsbau mit 30-jähriger Bindung bereits realisiert.

Seite 4 Abschnitt 2: Die Ergänzung, sowie die Ergänzungen in der Erläuterung werden akzeptiert

Seite 5 Abschnitt 4: Bei er Erklärung zum Pflanzgebot des Laubbaums muss eine Angabe zur maximalen Wuchshöhe von 10 Meter eingefügt werden. Es kann nicht sein, dass der

<b>Gemeinde Kusterdingen Ortschaft Mähringen</b>		<b>- Blatt</b>
Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse  des  <b>Ortschaftsrats</b>  - öffentlich -	Verhandelt mit dem Ortschaftsrat <b>Mähringen</b> am <b>14. Juli 2020</b>	
	Anwesend: Die Vorsitzende Ortsvorsteherin Susanne Bailer und 6 Ortschaftsräte; Normalzahl 7	
	Beurlaubt: OR Gerhard Mayer anwesend ab 20:35 Uhr	
Außerdem anwesend:		

## § 5

### Änderung der einfachen Bebauungspläne der Gemeinde Kusterdingen in den Ortschaften Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim

Der Beratung liegt die Vorlage Nr. 055/2020 zugrunde, die Bestandteil der Niederschrift ist.

In dieser Vorlage werden die Ergebnisse, die in der gemeinsamen Klausurtagung von den Ortschaftsräten und dem Gemeinderat erarbeitet wurden, festgehalten.

Die Vorsitzende trägt den Beschlussvorschlag der Verwaltung vor:

Die einfachen Bebauungspläne werden überarbeitet. Die Änderungen werden in der anschließenden Synopse beschlossen. Mit den in dieser Synopse festgesetzten Änderungen werden die weiteren Verfahrensschritte eingeleitet.

OR Johannes Ferber stellt die Formulierungen auf Seite 8 zur Tiefgaragenpflicht bei mehr als 10 Wohnungen und zur Befreiung von dieser Pflicht beim sozialen Wohnungsbau in Frage und stellt zu diesen Punkten folgenden Änderungsantrag:

1. Bei Punkt 5, Herstellung von Stellplätzen und Garagen, ist folgende Änderung vorzunehmen:  
 Ab einer Anzahl von mehr als 10 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude ist eine Tiefgarage zu erstellen, mindestens 60% der erforderlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage untergebracht werden.
2. Der Passus „werden Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert, so können die erforderlichen Stellplätze oberirdisch erstellt werden“, (d.h. die Tiefgaragenpflicht besteht in diesem Fall nicht) ist zu streichen.

ORin Marianne Metzger befürwortet diesen Änderungsantrag, vor allem die entfallende Tiefgaragenpflicht bei sozialem Wohnungsbau.

Nach weiterer Diskussion fasst der Ortschaftsrat bei 5 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen folgenden

#### **Beschluss:**

Dem Änderungsantrag von OR Johannes Ferber wird zugestimmt. Ansonsten wird die Synopse bestätigt.