

Dieser Erlebnisbericht schildert meine rein subjektive Wahrnehmung. Ich will versuchen objektiv zu sein, habe aber keinesfalls den Anspruch protokollarischen Ansprüchen zu genügen. Persönliche Kommentare sind kursiv formatiert. Es wird auch nicht die gesamte Sitzung wiedergegeben, sondern im Wesentlichen TOP 5: „Bauleitplanung für den Ortsteil Perl - Bebauungsplan „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen am Hammelsberg“ -Aufstellungsbeschluss“

Es wird ein Bild an die Leinwand geworfen, das wie ein Auszug aus einem B-Plan Entwurf aussieht. Man erkennt grob die Fläche des jetzigen Sportplatzes Hammelsberg sowie insgesamt 7 Baufenster. Weder die Legende noch andere Text-Teile sind entzifferbar. Laut BGM Uhlenbruch wurde der neue B-Planentwurf sowie ein Lärmschutzgutachten an die GR-Mitglieder weitergeleitet. Im weiteren Verlauf der Sitzung entsteht Uneinigkeit darüber, ob diese Unterlagen dem gesamten Rat oder nur dem Bauausschuss zur Verfügung gestellt wurden.

Am 15. Mai, einen Tag vor dieser GR-Sitzung, fand eine Ortsratsitzung statt. Sie hatte im öffentlichen Teil einen Tagesordnungspunkt zum gleichen Thema. Der Ortsvorsteher Lenert fasst die Ergebnisse dieser Sitzung wie folgt zusammen:

Nach einer „sehr ausführlichen“ Diskussion kam man zu folgendem Schluss:

Der Ortsrat stimmt der Wiederaufnahme eines neuen Aufstellungsverfahrens für die jetzige Planung zu und empfiehlt dem Gemeinderat vom Investor folgendes zu fordern:

1. Eine Informationsveranstaltung für die Bürger vor der Beschlussfassung des Entwurfs durch den Gemeinderat.
2. Aufstellung und Veröffentlichung eines verbindlichen Zeitfensters mit Fixterminen zur Umsetzung der Planung und Durchführung. Die Gemeinde muss die Planungsvorgaben durch verbindliche Vereinbarungen und Verträge mit dem Investor absichern.

Der Bürgermeister legt dar, dass, wie vom GR gefordert, die Verträge (Kaufvertrag, Erbbauvertrag, Durchführungsvertrag) mit Herrn Prof. Kröninger überarbeitet wurden und alle bisherigen Forderungen darin eingearbeitet sind. Diese Verträge liegen seit dem 16.05.2017 dem Investor zur Abstimmung vor. Eine frühere Vorlage war aufgrund von urlaubsbedingter Abwesenheit des Herrn Prof. Kröninger nicht möglich.

Herr Keren weist darauf hin, dass laut früherem Beschluss des Gemeinderates bereits vor Aufnahme des Verfahrens eine Bürgerinformation stattfinden soll. Er zitiert den Beschluss wie folgt: „Vor einer Entscheidung über die Fortführung bzw. die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens soll vorab eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.“ Hierüber entsteht eine Diskussion zwischen Herrn Ollinger und Herr Keren, ob es sinnvoll oder gar notwendig ist, das Verfahren zu starten, bevor die Verträge in der aktuellen Form vom Investor unterzeichnet sind, bzw. er seine Bereitschaft dazu signalisiert hat.

*In der vorausgehenden GR-Sitzung wies Frau Kremer-Wolz darauf hin, dass der unterschriebene Durchführungsvertrag eine Voraussetzung für den Satzungsbeschluss bzgl. des B-Planes ist. Sie war in der heutigen Sitzung nicht anwesend.*

*Unter Berücksichtigung des bisherigen Projektverlaufs<sup>1</sup> wäre es sicherlich vorteilhaft, bereits beim Aufstellungsbeschluss den Inhalt des Durchführungsvertrages zu kennen. Spätestens beim Entwurfsbeschluss<sup>2</sup> sollte der Durchführungsvertrag unterschriftsreif vorliegen, auch um unliebsame „Überraschungen“ beim Satzungsbeschluss zu vermeiden.*

---

1 <https://www.perl2020.de/historie/>

2 <http://www.nk-se.de/fileadmin/redaktion/buergerservice/buergerinformationen/Orts-und-Planungs-Recht/Bebauungsplanverfahren.pdf>

Vgl. §12 BauGB <http://www.juraforum.de/lexikon/vorhaben-und-erschliessungsplan>: [OVerwG Berlin-Brandenburg, 10.12.2008, 2 A 10.07] Zu beachten ist, dass alle drei Komponenten (Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan, Durchführungsvertrag) zwingend vorhanden sein müssen. Fehlt auch nur einer, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Herr Ollinger sagt während der Diskussion wörtlich: „Wenn wir heute den Aufstellungsbeschluss fassen, dann heißt das ja nicht zwangsläufig dass gebaut wird“. Weil die Verträge noch abgestimmt werden müssen sei der Aufstellungsbeschluss „unschädlich“. Herr Fixemer sagt die Zustimmung der SPD Fraktion zu, wenn die „noch fehlenden Unterlagen“ nachgereicht werden.

Desweiteren bemängelt Herr Keren, dass die aktuell vorliegenden Unterlagen noch nicht im Internet veröffentlicht wurden, „wie in der GR-Sitzung am 24.10.2016 im Gemeinderat angekündigt“. Da dort die alten Unterlagen stehen, sieht er die Bürger nicht nur „nicht informiert“ sondern sogar „falsch informiert“. Auch „Die vom Gemeinderat beschlossene Sondersitzung mit Vorstellung der „abgespeckten Pläne“ und die „Diskussion mit Bürgern im Schengen-Lyzeum ... spätestens Ende November“ hat nicht stattgefunden.“ (SZ 27.10.2016)

Vgl. § 3 Abs. 1 BauGB:<sup>3</sup>

*„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“*

Außerdem schlägt er den Bogen zur 2004 vom FC-Perl ursprünglich vorgebrachten Bitte, das Clubhaus für ca. € 335.000,- neu bauen zu dürfen. Dementsprechend stellt er folgenden Antrag:

- 1.) Abbruch der Verhandlungen mit diesem Investor  
Der Beschluss des GR vom 27.9.2012 zur Veräußerung ist hinfällig, weil der Investor erklärt hat, dass er die damit verbundene Bedingung - „Verwendungszweck Hotelbau“ - nicht zu erfüllen gedenkt.
- 2.) Die Gemeinde genehmigt dem FC-Perl den beantragten Neubau des Clubhauses und übernimmt die Kosten.
- 3.) Über die Verwendung des Geländes in Sehndorf ist noch zu befinden.  
Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass in der Gemeinde aktuelle Freizeit- und Sportanlagen fehlen.

Dieser Antrag wird bei 1xJa und 1xEnthaltung mehrheitlich abgelehnt.

Der BGM Uhlenbruch sagt eine Bürgerinformationsveranstaltung vor der nächsten GR-Sitzung zu, bzw. dann, wenn die Verträge vom Investor zurück sind. Anschließend wird über den Antrag der Verwaltung abgestimmt: „Der GR fasst den sogenannten Aufstellungsbeschluss für die Neuaufnahme des Bebauungsplanverfahrens“

Dieser Antrag wird mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung angenommen.

*In der Sitzung vom 16.12.2016 beschloss der GR: „Vor einer Entscheidung über Fortführung bzw. Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens soll vorab eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.“*

---

3 [http://www.w2k.de/fileadmin/medien/pdf/Veranstaltungen/Forum/Forum\\_PlanenBauen\\_23.04.2015/Wurster\\_-\\_Typische\\_Verfahrens-\\_und\\_Formfehler\\_bei\\_der\\_Aufstellung\\_von\\_Bauleitplaenen.pdf](http://www.w2k.de/fileadmin/medien/pdf/Veranstaltungen/Forum/Forum_PlanenBauen_23.04.2015/Wurster_-_Typische_Verfahrens-_und_Formfehler_bei_der_Aufstellung_von_Bauleitplaenen.pdf)