



Niederschrift Blatt 125
über die - öffentlichen - Verhandlungen

des Gemeinderats vom 10.05.2022

von Blatt 125 bis Blatt 132

Az.:022.31

Anwesend: Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14
Beamte: Frau Hild, Frau Schupp
Sachverständige: • Zu TOP 2: Herr Prof. Dr. Baldauf, Frau Auch vom
Architekturbüro Baldauf

Abwesend: (Name und Grund) Gemeinderat Oswald (entschuldigt)
Gemeinderätin Müller (entschuldigt)
Gemeinderat Abele
Gemeinderat Guillen
Gemeinderat Knöll

Dauer: von 18.30 Uhr bis 19.35 Uhr

Zur Beurkundung

Der Vorsitzende Bürgermeister Gertitschke

Schriftführerin Frau Schupp

Gemeinderäte:



Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022	Anwesend	Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14	Blatt	126
	sowie	Frau Hild, Frau Schupp		
	Abwesend	Gemeinderat Oswald (entschuldigt) Gemeinderätin Müller (entschuldigt) Gemeinderat Abele Gemeinderat Guillen Gemeinderat Knöll	§	53
	Schriftführerin	Frau Schupp		
	Az.:	022.32		

Sitzungsniederschrift zur Sitzung des Gemeinderats am 10.05.2022 - öffentlicher Teil

TOP 1 Bürgerfragestunde

Von der Möglichkeit, Fragen zu stellen, machen die Bürger keinen Gebrauch.



Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022	Anwesend	Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14	Blatt	127
	sowie	Frau Hild, Frau Schupp		
	Abwesend	Gemeinderat Oswald (entschuldigt) Gemeinderätin Müller (entschuldigt) Gemeinderat Abele Gemeinderat Guillen Gemeinderat Knöll	§	54
	Schriftführerin	Frau Schupp		
	Az.:	022.31		

TOP 2 **Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept**
 hier: Vorstellung einer Gestaltungsfibel für den Ortskern

Anlagen

Gestaltungsberatung und –empfehlung vom Architekturbüro Baldauf

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat das Architekturbüro Baldauf mit der Durchführung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) in Neckartailfingen beauftragt. Für die räumliche Abgrenzung wurde sich auf den Ortskern verständigt. Der Gemeinderat hat Anregungen und Fragen zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes benannt.

Herr Prof. Dr. Baldauf möchte einen kleinen Zwischenbericht liefern, um in das nicht ganz einfache Thema einzuführen. Er stellt anhand einer kurzen Präsentation die Bandbreite der Möglichkeiten für ein Entwicklungskonzept im Ortskern vor und erläutert diese. Er stellt vor, was planerisch und rechtlich möglich ist und bittet die Anwesenden, diese Informationen auf sich wirken zu lassen. Es könne dann als weiterer Schritt in einer Klausur nochmals intensiv darüber beraten werden

Herr Prof.Dr. Baldauf stellt danach 4 Varianten vor, die für die Gemeinde als planerische und rechtliche Grundlage in Frage kommen:

1. eine Gestaltungssatzung (Ortsbausatzung) gem. § 74 LBO Baden-Württemberg in strenger Form,
2. eine derartige Satzung in etwas abgemilderter Form,
3. ein Förderprogramm für gute Gestaltung (Angebote statt Verbote) und
4. Gestaltungsempfehlungen, die entweder im Zusammenhang mit der Förderung oder im Zusammenhang mit Beratung angewandt werden sollen. Sie können bei Nichtbeachtung auch durch eine verbindliche Bauleitplanung ersetzt werden.

Gemeinderat Lorich ist ab 18.45 Uhr anwesend.

Zu 1: durch eine Gestaltungssatzung können ganz präzise und umfassend Gestaltungsregeln formuliert werden. Dies sei beispielsweise in Bezug auf die Fassade: „Fenster sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Das Öffnungsmaß darf x-Meter lichtetes Maß in der Breite nicht überschreiten.....“. In Bezug auf Schaufenster: „....dürfen keine glänzenden Farben oder metallene Oberflächen haben....“. Regelung bei Sonnenschutz: „...bestimmte Materialien dürfen nicht verwendet werden...“.

Geregelt werden können außerdem z.B. die Dachformen, Dachüberstand, Dachaufbauten, Ziegelmaterialien, Anzahl der Kamine... .



Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022	Anwesend	Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14	Blatt 128 § 54
	sowie	Frau Hild, Frau Schupp	
	Abwesend	Gemeinderat Oswald (entschuldigt) Gemeinderätin Müller (entschuldigt) Gemeinderat Abele Gemeinderat Guillen Gemeinderat Knöll	
	Schriftführerin	Frau Schupp	
	Az.:	022.31	

Weiterhin geregelt werden können in dieser Gestaltungssatzung z.B. Werbeanlagen, Automaten, Schaukästen, oder aber auch im Außenbereich z.B. Mauern, Einfriedigungen, Vermeidung von Schottergärten, etc.

Prof.Dr. Baldauf betont jedoch gleich zu Beginn, dass er dazu nicht raten würde, da die ganze Sache hochkomplex sei und mit einem enormen Aufwand versehen sei. Außerdem führe die Gestaltungssatzung nicht immer zu dem gewünschten Ziel. Dies werde eher in großen Städten umgesetzt, da es da auch historische Werte gebe, die es zu erhalten gelte, was in Neckartailfingen eher nicht der Fall sei. Er empfehle ein Instrumentarium, mit dem besser und einfacher umgegangen werden könne.

Zu 2: Hier werden Regelungen in gemilderter Form festgelegt wie z.B. Regelungen zu Markisen (mit genauen Maßangaben)

Zu 3: Es könne ein kleines Förderprogramm aufgelegt werden. Damit könnte ein Bauherr oder Investor, der im Sinne der Gemeinde eine gewisse Gestaltungsqualität sicherstellt, finanziell unterstützt werden. Hier könne ein Anreiz gegeben werden.

Zu 4: Bei dieser Variante können offene, nicht rechtlich fixierte Regeln formuliert werden (Gestaltungsgrundsätze), die auch mit Beispielen belegt werden.

Prof.Dr. Baldauf erklärt, dass er diese Variante empfehle.

Er werde ein kleines Gestaltungshandbuch erarbeiten. Bei diesem könne man losgelöst von den harten rechtlichen Zwängen verschiedene gestalterische Vorschläge zusammenfassen. Dies müsse dann nicht nur auf den Ortskern begrenzt werden, sondern könne auch auf den gesamten inneren Bereich ausgedehnt werden, vielleicht sogar auch auf zukünftige Neubaugebiete.

Hier würden Farben und Materialien als Angebot formuliert werden und nicht als Zwang. Vorstellbar wäre dies z.B. bei Mauern, Begrünung, Treppen, Eingänge, Carports, Mülleinhausungen.

Diese Variante sei in Weinstadt und Gerlingen bereits sehr erfolgreich umgesetzt worden.

Herr Prof.Dr. Baldauf erläutert anhand seiner Präsentation kurz sein bisheriges Vorgehen.

Anhand einer Urkarte von 1828 habe er den eigentlichen Ortskern definiert (Maßstab 1: 2.500), den er dann auf die heutige Situation übertragen habe. Dies wäre auch die Grundlage für die Variante 1. Sollte die Gemeinde sich für die Variante 4 entscheiden, schlägt Herr Prof.Dr. Baldauf vor, einen größeren Bereich innerhalb der Gemeinde zu wählen.

Wichtig sei auch, den Denkmalschutz zu berücksichtigen.

Als weiteren Schritt habe er sich mit der Ortsgeschichte von Neckartailfingen befasst. Dabei sei ihm aufgefallen, dass es in der Gemeinde verschiedene Baustile gebe, z.B. aus dem 19. Jahrhundert, Mittelalter und auch sehr moderne Gebäude (z.B. Rathaus).

Es gebe auch einige Bausubstanz, die in die Jahre gekommen sei und die in den nächsten Jahren erneuert werde oder umgebaut werde. Herr Prof.Dr. Baldauf erläutert dies anhand von konkreten Beispielen (Fotos).

Herr Prof.Dr. Baldauf betonte nochmals, dass bei einer Entscheidung insbesondere für die Variante 1 aber auch in abgemilderter Form für die Variante 2 eine sehr präzise, wenig interpretierbare Formulierung gewählt werden müsse. Die Vorgaben müssten klar definiert und benannt sein, mit genauen Maß- und Mengenangaben.



Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022	Anwesend	Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14	Blatt 129 § 54
	sowie	Frau Hild, Frau Schupp	
	Abwesend	Gemeinderat Oswald (entschuldigt) Gemeinderätin Müller (entschuldigt) Gemeinderat Abele Gemeinderat Guillen Gemeinderat Knöll	
	Schriftführerin	Frau Schupp	
	Az.:	022.31	

Es dürfe keinen Interpretationsspielraum geben, was die Ausgestaltung der Satzung aber auch so schwierig mache und dass die anschließende Handhabbarkeit stark darunter leide.

In Bezug auf die Variante 4 erläutert Herr Prof.Dr. Baldauf was passiere, wenn ein Bauherr sich nicht freiwillig an den Vorschlägen der Gestaltungsempfehlung orientiere.

Die Verwaltung müsse in diesem Fall mit dem Bauherrn versuchen zu verhandeln. Falls dies nicht zum Erfolg führe, wäre die Möglichkeit einer kleinen Förderung gegeben. Sollte auch dies nicht zum Erfolg führen, würde das Baugesuch zurückgestellt, eine Veränderungssperre festgesetzt und ein Bebauungsplan aufgestellt mit dreijähriger Veränderungssperre.

Wenn dieser Katalog als Instrumentarium konsequent angewendet werde, dann habe man großen Einfluss auf die architektonische Qualität.

Das Ganze sei sicher nicht einfach und es werde auch Diskussionen geben.

Er empfehle trotzdem die Entwicklung einer Fibel mit einer Zielsetzung. Sollte ein Bauherr diese nicht umsetzen wollen, habe die Gemeinde immer noch die Rückfallebene auf die Satzung. Gute Architektur könne man nicht erzwingen.

Gemeinderat Hess-Bauer gibt zu bedenken, dass sich die Architektur im Laufe der Jahre auch ändere. Dies müsse berücksichtigt werden.

Prof.Dr. Baldauf betont, dass genau das mit der Variante 4 aufgefangen werden könne. Eine Satzung hingegen wäre engmaschig und unflexibel. Ein Gestaltungskatalog hingegen könne sich auch weiterentwickeln.

Gemeinderätin Reichel fragt nach, ob die Satzung zusätzlich zum Gestaltungskatalog erstellt werden müsse, falls ein Bauherr sich nicht an diesen hält.

Prof.Dr. Baldauf verneint dies. Eine Satzung werde nur benötigt, wenn ein Bebauungsplan erstellt werden müsse.

Gemeinderätin Barth fragt nach, inwieweit sichergestellt werden könne, dass die Gemeinde Einfluss auf die Bauanträge hätte, insbesondere wenn der Bauherr sich nicht an den Gestaltungskatalog halte und wie es sichergestellt werden könne, dass der Bauherr nicht mit seinem Bauantrag zum Landratsamt gehe und sich dort die Genehmigung hole. Das LRA prüfe weiterhin nach § 34 BauGB und könne das Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Prof.Dr. Baldauf weist darauf hin, dass die vorgegebenen Fristen eingehalten werden müssten. Der Gemeinderat habe innerhalb dieser Frist die Möglichkeit, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu erstellen. Dann könne der Bauherr die Gemeinde nicht umgehen.

Gemeinderätin Barth fasst nochmals zusammen, dass die Gespräche durch die Verwaltung geführt werden müssten und das Bauvorhaben nur dann in den Rat komme, wenn die Verwaltung damit gescheitert sei. Der Gemeinderat habe dann noch die Möglichkeit der Zurückstellung und die Erstellung eines Bebauungsplans.

Dies wird von **Prof.Dr. Baldauf** so bestätigt.

Er ergänzt, dass es der Idealfall wäre, wenn eine Bauvoranfrage vorliege.



Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022	Anwesend	Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14	Blatt 130 § 54
	sowie	Frau Hild, Frau Schupp	
	Abwesend	Gemeinderat Oswald (entschuldigt) Gemeinderätin Müller (entschuldigt) Gemeinderat Abele Gemeinderat Guillen Gemeinderat Knöll	
	Schriftführerin	Frau Schupp	
	Az.:	022.31	

Die Verwaltung müsse eingehende Bauanträge schnell prüfen und bei Bedarf den Kontakt mit dem Bauherrn suchen, um ein Gespräch zu führen.

Bei Fragen und als Unterstützung könne auch gerne auf Herrn Prof.Dr. Baldauf zugegangen werden.

Gemeinderätin Süßer-Neps fragt nach, ob die Veränderungssperre und die Erstellung eines Bebauungsplans der vorgestellten Variante 1 entspreche.

Prof.Dr. Baldauf teilt mit, dass dem nicht so sei. Dies wäre die Variante 1, wenn die Gemeinde alle Vorgaben bis ins letzte Detail regeln wollte, wovon er aber dringend abräte.

Gemeinderätin Süßer-Neps möchte noch wissen, ob der bei Bedarf zu erstellende Bebauungsplan dann wieder das ganze Gemeindegebiet betreffe, da er sicher nicht für einzelne Gebäude erstellt werde.

Prof.Dr. Baldauf erwidert, dass nach § 1Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan nur insoweit aufgestellt werde, soweit er erforderlich sei. Man müsse festlegen, ob es nur ein Gebäude oder ein Ensemble betreffe. Es müsse im Einzelfall geprüft werden, ob ein ganzes Quartier überplant werden müsse oder ob es nur einen sehr begrenzten Bereich betreffe.

Gemeinderätin Süßer-Neps fragt nach, ob durch den Gestaltungskatalog bestehende Bebauungspläne aufgehoben werden würden.

Prof.Dr. Baldauf verneint dies. Ein bestehender Bebauungsplan verliere nicht automatisch seine Gültigkeit.

Gemeinderätin Schach betont, dass ihrer Meinung nach in den Ortskern nur Satteldächer passen. Sie fragt nach, ob eine abgespeckte Satzung für Dachformen im Ortskern erlassen werden könne, um Flachdächer in diesem Bereich zu vermeiden.

Prof.Dr. Baldauf informiert darüber, dass dies grundsätzlich möglich sei, jedoch empfiehlt er das Thema der Dachform besser in den Gestaltungskatalog mit aufzunehmen und bei Bedarf das bereits beschriebene Vorgehen (Erstellung eines Bebauungsplans) umzusetzen.

Gemeinderätin Hecke-Banzhaf spricht sich auch für den Gestaltungskatalog aus. Sie habe allerdings Bedenken, dass dadurch ein Flickenteppich mit vielen verschiedenen einzelnen Bebauungsplänen entstehe. Sie fragt nach, ob es hier die Möglichkeit einer Vereinfachung gebe.

Prof.Dr. Baldauf teilt mit, dass er sehr optimistisch sei, dass durch Verhandlungen und Gespräche vieles geregelt werden könne. Allerdings müsse auch die Gemeinde kompromissbereit sein.

Gemeinderat Lorch möchte wissen, was passiere, wenn mit einem Bauherrn keine Einigung getroffen werden könne, dann müsse ein Bebauungsplan erstellt werden, der wiederum mit Kosten verbunden sei.

Prof.Dr. Baldauf informiert darüber, dass heute ein Bebauungsplan bis 0,5 Hektar 6.500 € koste. Das sei überschaubar. Es könne aber auch grundsätzlich über eine Kostenübernahmevereinbarung nachgedacht werden.



Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022	Anwesend	Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14	Blatt	131
	sowie	Frau Hild, Frau Schupp		
	Abwesend	Gemeinderat Oswald (entschuldigt) Gemeinderätin Müller (entschuldigt) Gemeinderat Abele Gemeinderat Guillen Gemeinderat Knöll	§	54
	Schriftführerin	Frau Schupp		
	Az.:	022.31		

Gemeinderat Bauer spricht sich ebenfalls für einen Gestaltungskatalog aus.

Prof.Dr. Baldauf schlägt vor, die Präsentation nun aufgrund der Rückmeldung aus der Sitzung zu überarbeiten und in ca. 4 Wochen den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten dann zur Verfügung zu stellen. Anschließend könne dann in einem weiteren Termin Genaueres erarbeitet werden.

Vom Architekturbüro Baldauf gebe es ganz klar die Empfehlung für die Erstellung einer Gestaltungsempfehlung. Dies könne dann auch 1 bis 2 Jahre ausprobiert werden, um Praxiserfahrungen zu sammeln und bei Bedarf könne man nachjustieren.

Gemeinderat Seitz möchte gerne wissen, wieviel Zeit der Gemeinde bleibt ab der Einreichung eines Baugesuchs, um reagieren zu können.

Frau Hild teilt mit, dass die Frist 2 Monate beträgt.

Gemeinderätin Schach bittet die Verwaltung, auch die Stellplatzsatzung im Blick zu haben und zu überarbeiten.

Der Vorsitzende fragt nach, zu welchem Zeitpunkt die Beteiligung der Bürgerschaft sinnvoll sei.

Prof.Dr. Baldauf teilt mit, dass es in der Entscheidung der Verwaltung und des Gemeinderats liege.



Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022	Anwesend	Der Vorsitzende, Bürgermeister Gertitschke und 9 Gemeinderäte; Normalzahl: 14	Blatt	132
	sowie	Frau Hild, Frau Schupp		
	Abwesend	Gemeinderat Oswald (entschuldigt) Gemeinderätin Müller (entschuldigt) Gemeinderat Abele Gemeinderat Guillen Gemeinderat Knöll	§	55
	Schriftführerin	Frau Schupp		
	Az.:	366.62, 650.34		

TOP 3 Verschiedenes und Bekanntgaben

3.1

Der Vorsitzende informiert darüber, dass am Montag, 09.05.2022 ein weiteres Treffen mit den Vereinen zum Thema **Pfingsthock** und Gestaltung des Umzugs stattgefunden habe.

Zwei Vereine werden für den Umzug einen Wagen schmücken. Ansonsten nehmen alle bisherigen Beteiligte am Umzug wieder teil.

3.2

Der Vorsitzende informiert darüber, dass zum Thema **Breitbandausbau** eine weitere Veranstaltung in Aichtal mit Gemeinderäten auch aus den Gemeinden Aichtal und Schlaitdorf stattgefunden habe.

Die Firma GVG sieht einen eigenwirtschaftlichen Ausbau des Breitbandes in den 3 Gemeinden vor.

Eigenwirtschaftlich bedeute, dass die Gemeinde Neckartailfingen finanziell nicht beteiligt oder belastet sei. Dies wäre bei der Telekom nicht der Fall. Es werde einen weiteren Termin geben, zu dem der Gemeinderat eingeladen werde. Ziel sei die Umsetzung durch die Firma GVG bis Ende 2024.

Gemeinderat Hess-Bauer teilt mit, dass an der Veranstaltung eine Mitarbeiterin vom Zweckverband Großraum Stuttgart anwesend war, die darüber informierte, dass die Firma Telekom eine Umsetzung bis 2030 nicht leisten könne. Die Firma GVG-teranet sei deshalb auf jeden Fall zu empfehlen.