

Die Vorgeschichte der Neubebauung des Sonne-Areals Geschenk – geforderte Leistung - als Infrastrukturbeitrag?

Ereignisse, Überlegungen, Ziele und Aktivitäten	Dokumente, Beschlüsse, Gesetzestexte	Anmerkungen und Fragen
<p>Dieser Beschluss vom 17.12.2009 wurde nicht in den Gundelfinger Nachrichten veröffentlicht. D.h. nach wie vor war die Abrundungssatzung in Kraft.</p> <p>Der neue Bebauungsplan sieht vor, beide historischen Gebäude abzureißen und an deren Stelle 5 Wohnblöcke zu errichten, wobei der 5. Wohnblock nur deswegen notwendig wird, damit der Investor das Sonne-Imitat (Geschenk oder geforderte Leistung?) in der Eselswiese finanzieren kann.</p> <p>Für diese Maximalplanung ist eindeutig der Bürgermeister und die Mehrheit im Gemeinderat verantwortlich, denn Herr Vukovic hatte noch im Oktober 2010 der Gemeinde schriftlich (als Alternative 2) angeboten, die Scheune zu erhalten, allerdings bei einem reduzierten Infrastrukturbeitrag von nur rd. 1 Mio. Euro.</p>	<p>plant. Insofern ist er guter Hoffnung, dass auch dieses Verfahren gemeinsam mit Gemeinderat, Bevölkerung und Investor zu einem guten Abschluss für Wildtal kommen wird.“ Es ergeht folgender Beschluss: Der Gemeinderat spricht sich einstimmig für die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB) und die damit verbundene Aufhebung der bestehenden Innenbereichssatzung aus.</p> <p>Am 22.07.2010 beschloss der Gemeinderat den Entwurf eines Bebauungsplanes, der einen Monat öffentlich ausgelegt wurde, um den Bürgern die Möglichkeit zu geben, Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p> <p>Zu Beginn der Offenlegungsfrist für den Bebauungsplan Sonne-Areal äußerte sich Bürgermeister Dr. Bentler in den Gundelfinger Nachrichten vom 29.07.2010 wie folgt: „Letztlich entscheidend für eine sinnvolle Lösung ist die Gesamtkonzeption, nicht nur der Blick auf einzelne Gebäude. In die Gesamtkonzeption fließen vielfältige Gesichtspunkte ein. Die Gemeinde verlangt auch vom Bauträger ganz erhebliche, an die Grenze der Wirtschaftlichkeit gehende Leistungen zugunsten der Gemeinde als Ausgleich für das Recht zum Bauen von Wohnungen. Im Baugesetzbuch ist diese Möglichkeit eines „Infrastrukturbeitrages“ ausdrücklich vorgesehen....Der Gemeinde wird das erforderliche Gelände mit samt des Kriegerdenkmals und der „Sonne“ [gemeint ist das Imitat] kostenfrei als Eigentum übertragen.“</p> <p>Auszüge aus dem Baugesetzbuch (BauGB), Stand vom 14.02.2012, 4. Abschnitt – Zusammenarbeit mit Privaten; §11 Städtebaulicher Vertrag</p> <p>(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein: 3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;</p>	<p>Es ist offenkundig, dass die Gesamtkonzeption für den neuen Bebauungsplan Sonne-Areal auf dem „Geschenk“ (der „kostenfreien Übertragung“) des Herrn Vukovic basiert und Dr. Bentler diese Lösung als sinnvoll ansieht.</p> <p>Dabei widerspricht sie eindeutig drei Aussagen im Baugesetzbuch und ist damit rechtswidrig.</p> <p>1. Die Gemeinde hätte – aufgrund der nach wie vor bestehenden Abrundungssatzung – von Herrn Vukovic überhaupt keinen Infrastrukturbeitrag verlangen dürfen, da er ja keinen Acker gekauft hatte, sondern ein bebaubares Grundstück, d.h., er hatte einen Anspruch auf eine Baugenehmigung als Gegenleistung der Gemeinde. BauGB §11 Abs.(2) Aber wie schon auf S. 6 dargelegt, besaß der Bürgermeister gegenüber Herrn Vukovic seit dem 24.05.2007 ein Druckmittel – die Annullierung der Abrundungssatzung durch Veröffentlichung in den Gundelfinger Nachrichten, was erst am 10.11.2011 geschah.</p> <p>2. Der Infrastrukturbeitrag von insgesamt 1,8 Mio. Euro widerspricht eindeutig auch dem § 11 des BauGB, Abs. (1) Satz 3., denn das Sonne-Imitat mit einem Bürgersaal und einem Gasthaus oder Bäckerladen ist weder eine Voraussetzung noch Folge der Wohnungsbaumaßnahme.</p>