

Antrag

zur Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2019

Nummer: 53/2019.12 eingereicht am 15.11.2019

Antragsgegenstand: Umsetzung des B-Plans 'Östlich der Waldkolonie'

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird aufgefordert, unverzüglich die Umsetzung des Bebauungsplans 'Östlich der Waldkolonie', bekanntgemacht am 25.06.2007, durchzusetzen.

Begründung:

Der im Frühjahr 2007 beschlossenen Bebauungsplan 'Östlich der Waldkolonie' weist in seiner Planzeichnung und im Textteil als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf der Ostseite der Grundstücke jeweils etwa für die Hälfte der 15 überplanten Grundstücksflächen eine 'Fläche für Anpflanzungen als Ausgleichsfläche aus: 'Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen () anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.' Von dieser Fläche sind mindestens 70% als Obstwiese und 30% als Gehölzpflanzung auszugestalten. 'Einfriedungen sind ausschließlich an der festgesetzten Abgrenzung zwischen dieser Fläche und der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.'

Anlässlich des Ortstermins des Planungs-, Landwirtschafts- und Bauausschusses der Gemeindevertretung auf der Ostseite der Waldkolonie am 20. Juni 2017 stellte Bürgermeister Martini fest: 'Der rückwärtige Bereich vieler der 15 Grundstücke entspricht nicht dem Bebauungsplan.' Das 'Darmstädter Echo' titelte am 12.07.2017: 'Statt Streuobstwiesen sind () größere Gärten entstanden.'

Die Größe der Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplans liegt zwischen 530 und 730m². Hinter jedem Grundstück gibt es eine zusätzliche Ausgleichsfläche für den Naturschutz von je 300m². Diese Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt und nicht überbaut werden.

Die jeweils 300m² Ausgleichsflächen 'im Hinterhof' mussten die Grundstückseigner für 2,50 Euro pro Quadratmeter erwerben, also einem Gesamtpreis von 750 Euro. Für die Grundstücke selbst wurden konservativ geschätzt wenigstens 500 Euro pro Quadratmeter fällig.

Die Gemeinde selbst hatte für ihre durch Umlegung erlangten vier Grundstücke ein Bieterverfahren durchgeführt und für deren Verkauf einen Mindestpreis von 375 Euro pro Quadratmeter angesetzt. An diesem Bieterverfahren nahmen rund 40 Interessent*innen teil. Vor dem Hintergrund dieser Schätzung sparten die Grundstückseigentümer für den Erwerb ihrer Hinterhöfe (je 300m² Ausgleichsflächen) 149.250 Euro gegenüber dem damaligen Verkehrswert ihres Baulands.

Werden diese Ausgleichsflächen den Grundstücken quasi einverlaibt, wovon sich der Fachausschuss vor Ort im Juni 2017 selbst angesichts der vorgefundenen Bebauung und Nutzung überzeugen konnte, wird durch die jeweiligen Eigentümer praktisch ein Vermögenszugewinn generiert.

Eine in die Diskussion gebrachte Anpassung des Bebauungsplans an die örtlichen Gegebenheiten und die Ausweisung eines alternativen Grundstücks als Ausgleichsfläche würde die Missachtung des ursprünglichen Bebauungsplans nachträglich legalisieren - und den Eigentümern einen beträchtlichen Vermögenszuwachs bescheren - selbst wenn diese die Kosten für dieses Verfahren in Gänze tragen würden.

Würde ein solches Heilungsverfahren umgesetzt, würden die jetzigen Grundstückseigner in erheblichem Maße begünstigt.

Zuvor müsste die Frage nach einer Rechtsgrundlage dafür beantwortet werden. Die unterlegenen InteressentInnen im damaligen Bieterverfahren und die vormaligen Eigentümer der aktuell als Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächenanteile würden hingegen deutlich benachteiligt. Letztere hatten für den Quadratmeter ja lediglich 2,50 Euro anstelle der möglichen 500 Euro erhalten.

Im Anschluss an den Ortstermin erging aus dem zuständigen Fachausschuss der Gemeindevertretung die Aufforderung an den Gemeindevorstand, sich der Angelegenheit anzunehmen. Seither ist der Gemeindevorstand offensichtlich nicht tätig geworden. Auch seitens der Eigentümer hat es keinerlei Reaktion auf die Kritik an der mangelnden Umsetzung des Bebauungsplans 'Östlich der Waldstraße' gegeben.

Im Sinne einer Gleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger kann dies nicht weiter toleriert werden.

Wir bitten um Beratung im Planungs-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss.

Ulrich Friedrich Koch