

Freie Wähler Malsch e.V.

Bauleitverfahren „Sauermichel“

In der letzten Gemeinderatssitzung des vergangenen Jahres stand auch der gemeinsame Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bauleitverfahrens „Sauermichel“ auf der Tagesordnung.

Für die Freien Wähler nahm Hans-Peter Haußmann Stellung zu diesem Antrag.

Nachfolgend die Stellungnahme:

Tagesordnungspunkt 5: Bauleitverfahren „Sauermichel“

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 17.10.2016 zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Bevor wir auf den gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen eingehen, schildern wir, um Missverständnisse zu vermeiden, wo das Bebauungsgebiet „Sauermichel“ tatsächlich liegt, beschreiben in einem Rückblick die Gründe und Anforderungen die für das Zustandekommen des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans maßgebend waren und geben dazu eine Einschätzung der derzeitigen Situation.

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewann „Sauermichel“ beruht auf einem Beschluss des Gemeinderats vom 27.11.2012.

Das Baugebiet umfasst dabei bei weitem nicht den gesamten „Sauermichel“.

Bei der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewann „Sauermichel“ bestand Konsens, dass der Planentwurf nicht endgültig ist, sondern im Zuge der später folgenden Erkenntnisse, sei es durch behördliche Anforderungen oder Anregungen durch Bürger oder Gemeinderäte, fortentwickelt wird. Nur, es musste mit einem ersten Bebauungsplanentwurf gestartet werden.

Vielfältige Anregungen haben zu neuen Diskussions-Planentwürfen geführt. Diese wurden von der Verwaltung im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.09.2016 vorgestellt und anschließend im Rathaus über mehrere Wochen für die Öffentlichkeit ausgestellt. In diesen Diskussions-Entwürfen wurde die Baugrenze weit unterhalb der bebauten Grundstücke im angrenzenden Burgunderweg gelegt. Ferner wurden erhebliche Grüngürtel eingearbeitet und sowohl die Zahl der Baugrundstücke als auch der zu errichtenden Gebäude reduziert. Außerdem wurde die Straßenführung modifiziert. Der gesamte Gemeinderat hat damit seinen Willen dokumentiert Anregungen und Bedenken insbesondere aus der Bürgerschaft zu berücksichtigen. Es ist aber auch klar, dass bei einem solchen „Projekt“ nicht alle Wünsche erfüllt werden können. Auch nicht der nach Unverbaubarkeit einer über lange Zeit vorhanden Aussicht.

Gemäß den jüngsten Diskussionsentwürfen liegt die Baugrenze innerhalb der relativ ebenen Fläche des Gewanns „Sauermichel“ und nicht, wie von vielen befürchtet, im steilen Hang.

Es gibt Baubereiche in Malsch, die höher liegen.

Der Wortführer der Bebauungsplangegner hat zum Beispiel sein Wohnhaus im angrenzenden Gebiet, in wesentlich höherer Lage, am Letzenberg errichtet. Wird dadurch der Blick auf den Letzenberg verunstaltet?

Bei der Abstimmung zum Aufstellungsbeschluss waren 12 Gemeinderäte und der Bürgermeister stimmberechtigt, da das Gemeinderatsmitglied Konrad Fleckenstein, wie auch heute, befangen war und ein Gemeinderat aus gesundheitlichen Gründen fehlte.

Die Abstimmung endete mit folgendem Ergebnis:

11 Stimmen - Ja,

2 Stimmen - Enthaltung. Der Stimme enthalten haben sich Andrea Schäffner von der Fraktion der Freien Wähler und Robert Krippel von der Fraktion der CDU.

Alle anderen Gemeinderäte, die zum Großteil auch heute noch Ratsmitglieder sind, haben dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Nein-Stimmen gab es keine, obwohl den Mitgliedern des Gemeinderats bekannt war, dass es eine große Zahl unbebauter Grundstücke innerhalb der Gemeinde gibt. Damals bestand Konsens, dass diese Grundstücke im Prinzip nicht zum Verkauf stehen und somit nicht von Bauwilligen erworben werden können.

Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gründe und Anforderungen, auf denen die Aufstellung des Bebauungsplans basieren, können vollständig dem Protokoll vom 03.12.2012 zur besagten Gemeinderatssitzung entnommen werden.

Nachfolgend schildern wir die Gründe und Anforderungen und geben direkt unsere Einschätzung zur derzeitigen Situation.

Die Gründe und Anforderungen im Einzelnen

- Grund
- Anforderung
 - Unsere Einschätzung der derzeitigen Situation

Zunächst die Gründe:

- Die Erschließung sei notwendig, um die Gemeinde insgesamt fort zu entwickeln. Stillstand bedeute Rückschritt.
 - Die Notwendigkeit der Fortentwicklung unserer Gemeinde ist auch heute gegeben. Der Grund hat weiter Bestand.
- Der im Regionalplan prognostizierte Einwohnerstand für das Jahr 2020 (3.500 Einwohner) war bereits (*Anmerkung: im Jahr 2012*) erfüllt. Dies verdeutliche die Notwendigkeit der baulichen Entwicklung.
 - Nach den Angaben in der Vorlage zum Haushaltsplan 2017 hat die Gemeinde zum 30.06.2016 3.504 Einwohner. Die der Entscheidung zugrunde liegenden Daten sind also noch aktuell.
Unterstellt man ohne Veränderung bei den Baumöglichkeiten sogar einen Bevölkerungsschwund, wie etwa eine Planung des statischen Landesamtes prognostiziert, wird die Notwendigkeit der baulichen Entwicklung umso deutlicher.
- Die Gemeindeverwaltung erreichen ständig Anfragen nach bebaubaren Grundstücken.
 - An dieser Situation hat sich bis heute nichts geändert.
Nach Informationen durch die Verwaltung gibt es zwar in Malsch ca. 115 unbebaute Grundstücke die einer Bebauung zugeführt werden könnten.
Doch besteht diese Möglichkeit auch aktuell nur in der Theorie. In der Praxis stehen diese Plätze nicht, oder nur in sehr vereinzelt Fällen dem Markt zur Verfügung.

Die Gründe sind vielfältig. Z.B. Reservierung für eigene Familienangehörige oder weil es keine rentablen alternativen Anlagen gibt. Es existiert auch in einigen Fällen die Grundeinstellung: Grund und Boden verkauft man nicht.

Doch ganz gleich warum. **Fakt ist, dass nur sehr vereinzelt Grundstücke angeboten werden und das schon seit vielen Jahren.** Auch aktuelle Gemeinderatsmitglieder der antragsstellenden Fraktionen gehören zu solchen Eigentümern.

- Der „Sauermichel“ steht schon seit 1990 auf der Wunschliste. Er wurde aber mehrfach zugunsten der Bauflächen Gewann Mühlweg, Horenzacker und Alte Berg zurückgestellt. Nunmehr bestehe die Chance der Entwicklung des „Sauermichels“ nach dem dies auch der Regionalplan-Entwurf vorsehe.
 - Auch dieser Punkt ist unverändert zutreffend.
- Die Gemeinde habe schon Vorleistungen in Höhe von ca. 300.000 € für den „Sauermichel“ erbracht.
 - Aktuell haben sich die Vorlagen sogar etwas erhöht, da die Kanalisation in der „Alte Poststraße“ bereits auf den Bedarf für den Fall der Erschließung des „Sauermichels“ erweitert wurde.
- Bei der Entscheidung müsse auch ein Abschöpfungspotential von 2,5 bis 3 Mio. € beachtet werden. Dieses Geld könne für dringende Zukunfts-Investitionen verwendet werden.
 - Auch dieser Punkt gilt im Grundsatz unverändert. Er wird sogar zunehmend wichtiger. Denn, wie soll ohne das Abschöpfungspotential, der sich in den kommenden Jahren abzeichnende Finanzierungsbedarf von mindestens 2 Mio. € gedeckt werden? Mit neuen Schulden? Dann „explodiert“ die Pro-Kopf-Verschuldung. Das geht natürlich zu Lasten künftiger Generationen. Fraglich ist unseres Erachtens, ob eine solche Neuverschuldung überhaupt gesetzlich zulässig wäre. Ein brisantes Thema.
Daher ist dieser Entscheidungsgrund aktueller denn je.
- Auch der Einwohnerzuwachs wirke sich positiv für die Gemeindefinanzen aus und betrage rund 1.500 € pro Jahr und Einwohner.
 - Selbst wenn die tatsächliche Höhe des Betrages nicht genau prognostiziert werden kann, ist diese Aussage auch heute noch grundsätzlich richtig.
- Weitere positive Folge:
Die vorhandene Infrastruktur könne besser genutzt werden, beispielweise das (*damals*) erst jüngst sanierte Schwimmbad.
 - Auch diese Entscheidungsgrundlage ist nach wie vor zutreffend. Sie betrifft aber nicht nur das Schwimmbad, sondern ebenso die Schule und die Kinderbetreuungseinrichtungen. Wie sieht deren langfristige Zukunft aus, wenn sich keine oder nur sehr wenige junge Familien in Malsch ansiedeln. Um es vorsichtig auszudrücken: kritisch.

Soweit die Gründe, jetzt die Anforderungen.

- Beim „Sauermichel“ handle es sich um ein schwieriges Gebiet, sowohl ökologisch als auch klimatisch, was im Falle der Realisierung eine behutsame und sorgfältig abgestimmte Bebauung erfordere.
 - Dieser Punkt ist bis heute voll zutreffend. Daher wird über die Modifizierung des Bebauungsplans fortlaufend diskutiert. Wir haben bereits Anfangs auf die Änderungen in den Diskussions-Entwürfen hingewiesen und sind offen für evtl. weitere sinnvolle oder erforderliche Anpassungen.
- Der Kanal in der Alten Poststraße muss zusätzlich vergrößert werden.
 - Diese Notwendigkeit wurde inzwischen umgesetzt.

Doch es ist klar, dass wenn es zur Erschließung des „Sauermichels“ kommt, weitere vor Hochwasser schützende Maßnahmen geprüft und soweit erforderlich umgesetzt werden müssen. Doch welche Maßnahmen dies sein könnten, kann erst beurteilt werden, wenn feststeht wie die Bebauung des „Sauermichels“ erfolgen soll. Es ist aus unserer Sicht unverständlich, dass manche Gemeinderäte durch die Erschließung des „Sauermichels“ ein nicht zu vermeidendes Hochwasserrisiko für andere Gebiete in Malsch herbeireden. Es liegt in der Hand des Gemeinderats erforderliche Sicherungsmaßnahmen zu beschließen.

- Bei der Fassung des Aufstellungsbeschlusses werden sämtliche Träger öffentlicher Belange angehört. Gleichzeitig haben alle Bürger und Einwohner die Möglichkeit Einsicht in die Planung zu nehmen und Anregungen oder Bedenken zu formulieren.
 - Dieser Punkt hat ebenfalls unverändert seine Richtigkeit und wird auch umgesetzt.
- Danach müsse der Gemeinderat sämtliche Anregungen und Bedenken behandeln und soweit als möglich berücksichtigen.

Sollten die dann zu diesem Zeitpunkt auftauchenden Probleme so groß sein, dass eine Entwicklung nicht sinnvoll oder zu schwierig erscheine, muss der Gemeinderat dann auch den Mut haben das Verfahren abzubrechen. Die getroffene Entscheidung müsse in jedem Fall nachvollziehbar und begründet sein.

 - Insbesondere die Ergebnisse der Anhörung sämtlicher Träger öffentlicher Belange wurden noch nicht vorgelegt, so dass der Gemeinderat sich damit bisher nicht abschließend beschäftigen konnte.

Damit sind die **Gründe** und Anforderungen die dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewann „Sauermichel“ zu Grunde lagen **vollständig benannt**.

Jetzt zum Antrag der Fraktionen von CDU und Bündnis90/Die Grünen

Der heute zu entscheidende Antrag auf Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gewann „Sauermichel“ wird im schriftlichen Antrag wie folgt begründet:

Für das eingeleitete Bauleitplanverfahren sind die „städtebaulichen“ Gründe für die Weiterentwicklung aus den verschiedenen Gründen entfallen, so dass dieses Verfahren nicht weiterbetrieben und durch Beschluss des Gemeinderats aufgehoben werden soll.

Ende der schriftlichen Begründung.

Der zweite Halbsatz ist schon keine Begründung mehr, sondern eine Benennung von Folgen.

Eine Schilderung der „verschiedenen Gründe“ erfolgte im schriftlichen Antrag nicht.

Bleibt die Frage warum?

In jedem Antrag an eine Behörde ist der Grund detailliert zu schildern, sonst wird der Antrag sofort als unbegründet zurückgewiesen.

Für uns überraschend, gilt diese Regelung nicht für einen Antrag zur Tagesordnung einer Gemeinderatssitzung. Dieser ist auch dann zu behandeln, wenn die Gründe nicht ausreichend beschrieben werden.

Wie soll man sich da, als nicht Antragssteller, auf einen Gemeinderatsbeschluss richtig vorbereiten? Noch dazu, wenn so dehnbare Begriffe wie „städtebauliche“ Gründe verwendet werden.

Gerade die Fraktion der Grünen moniert immer wieder, dass sie für Entscheidungen nicht genügend Informationen erhält. Anscheinend wird dies nur in eine Richtung als wichtig erachtet.

Wie aus unseren vorhergehenden Schilderungen erkennbar, **haben wir uns nochmals sehr ausführlich und sorgfältig mit den Gründen und darüber hinaus mit den Anforderungen und zwar allen Gründen und Anforderungen, die der Entscheidung über das eingeleitete Bauleitverfahren für das Gewann „Sauermichel“ zu Grunde lagen beschäftigt.**

Wir können nicht erkennen, dass Gründe entfallen sind oder Anforderungen nicht erfüllt wurden.

Im Gegenteil – Die Gründe sind heute zum Teil, insbesondere die der Finanzen, wichtiger denn je.

Es muss jedem klar sein, dass eine Entscheidung gegen die Fortführung des Bebauungsplans für das Gewann „Sauermichel“, eine Entscheidung mit Strahlkraft für viele Jahre darstellen würde. Denn im aktuellen Regionalplan ist kein weiteres Bebauungsgebiet für Malsch vorgesehen.

Wenn überhaupt, könnte daher erst in ca. 10 bis 15 Jahren wieder ein Baugebiet erschlossen werden.

Ist das wirklich der Fortentwicklung unserer Gemeinde zuträglich?

Umliegende Gemeinden erschließen aktuell wesentlich größere Baugebiete. Andere Nachbargemeinden befassen sich mit einer zeitnahen Erschließung. Es ist durchaus fraglich, ob in einem künftigen Regionalplan überhaupt noch die Ausweisung eines Baugebietes für unsere Gemeinde genehmigt wird.

Heute wird eine Entscheidung getroffen, mit erheblichen und langfristigen Folgen für die Einwohnerentwicklung und finanzielle Ausstattung unserer Gemeinde. Bei einer Entscheidung gegen den Bebauungsplan werden deren Auswirkungen, wenn überhaupt, nur schwer zu verkraften bzw. zu bewältigen sein werden.

Welche Folgen dies sein könnten?

Beispiele zur Einwohnerentwicklung:

- Wird es bei rückläufigen Kinderzahlen noch eine Grundschule in Malsch geben?
- Gibt es in Malsch in ein paar Jahren noch Bäckereien, Metzgereien, Gaststätten oder Ärzte?

Beispiele zur finanziellen Ausstattung:

- Kann noch ein ordnungsgemäßer Haushalt erstellt werden?
- Müssen Steuern und Gebühren erheblich erhöht werden?
- Kann sich unsere Gemeinde noch die geliebte Infrastruktur leisten?
- Können Zukunftsinvestitionen, wie der Ausbau des Cybernet, getätigt werden?

Ist das alles nur „Schwarzseherei“? - Keiner kann die Zukunft vorhersagen.

Aber es gibt Szenarien, die auf Entwicklungen schließen lassen. Anderen Gemeinden ist genau dieses „Schicksal“ bereits zugestoßen.

Nur zur Vermeidung das **unzutreffende Gerüchte** die heutige Entscheidung beeinflussen:

Kein Mitglied der Fraktion der Freien Wähler hat seit Beginn der Überlegung im Gewann „Sauermichel“ ein Baugebiet zu erschließen dort Grundstücke erworben. Auch nicht der heute nicht stimmberechtigte Konrad Fleckenstein. Dieser ist befangen, da er in den 1970 Jahren ein Grundstück von seinen viel zu früh verstorbenen Eltern geerbt hat. Alles andere sind immer wieder böswillig gestreute Gerüchte.

Auch die Behauptung der „Schutzgemeinschaft“, dass der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans auf Betreiben des ehemaligen Bürgermeisters und „einflussreicher Gemeinderäte“

erfolgte, entbehrt, zumindest in Bezug auf die Freien Wähler, jeder Grundlage und hat nicht zur Sachlichkeit in der Diskussion über das Pro und Kontra für das Baugebiet „Sauermichel“ beigetragen. Ebenso wenig Hochglanzbroschüren die suggerieren, dass das Baugebiet bis zur Spitze des Letzenbergs ragt.

Es fragt sich, wessen Interessen durch „einflussreiche Gemeinderäte“ durchgesetzt werden sollen?

Kein Mitglied der Fraktion der Freien Wähler und ich glaube sagen zu dürfen des gesamten Gemeinderats „opfert“ ohne triftige Gründe ein Stück Natur, schon gar nicht, wenn es realistische Alternativen gibt.

Doch im Falle der Baulandumlegung „Sauermichel“ sind triftige Gründe vorhanden und realistische Alternativen leider nicht gegeben. Der Wunsch einzelner Vertreter dieses Gremiums, dass sich am besten gar nichts ändere, ist keine Alternative.

Wenn heute damit argumentiert wird, es gäbe genügend unbebaute Grundstücke in Malsch, erinnern wir vor allem die langjährigen Fraktionsmitglieder der CDU noch einmal daran, dass dies kein neuer Sachverhalt ist.

Auch als vor nicht allzu langer Zeit die Umlegung des im Eigentum eines Fraktionsmitglieds der CDU stehenden Baugebietes „Alte Gärtnerei“ beschlossen wurde, waren diese unbebauten Grundstücke bereits vorhanden. Damals haben auch die stimmberechtigten Mitglieder der CDU dem Antrag zugestimmt, da einhellig die Auffassung bestand, dass Bauplätze benötigt werden und die vorhandenen Plätze nicht zum Erwerb zur Verfügung stehen.

Was hat sich an dieser Sachlage geändert? Wo waren damals die Bedenken der CDU-Fraktion?

Erinnert sei noch einmal an den Grund, der als erstes in der Vorlage zum Bebauungsplanbeschluss genannt wurde.

Er lautet: Die Erschließung des Baugebietes „Sauermichel“ sei notwendig, um die Gemeinde insgesamt fort zu entwickeln. Stillstand bedeute Rückschritt.

Dieser Grund hat nach wie vor Gültigkeit.

Wir bitten daher alle heute stimmberechtigten Personen, sich die Entscheidung gut zu überlegen und dem Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans nicht zuzustimmen, zumal der genannte Antragsgrund, die „städtebaulichen“ Gründe für die Weiterentwicklung sind aus verschiedenen Gründen entfallen, nicht zutrifft.

Im Gegenteil, sämtliche Gründe und Anforderungen die zur Aufstellung des Bebauungsplans führten haben Gültigkeit. Dem Antrag fehlt die „sachliche“ Grundlage. Ihm kann nicht zugestimmt werden. Entfallen kann nur etwas, das vorhanden war. Juristen würden eine Zustimmung wohl sofort anfechten.

Doch aus prinzipiellen Gründen geht unser Appell insbesondere an die Personen der jüngeren Generation des Gemeinderats. Denn vor allem die heutigen jungen werden die Auswirkungen nachhaltig spüren. Aber auch das Verantwortungsbewusstsein der sonstigen Gemeinderatsmitglieder sollte vorhanden sein, um der nachfolgenden Generation und damit der gesamten Gemeinde eine positive Perspektive zu bieten.

Hans-Peter Haußmann