

Stellungnahme der Anwohner zum Sachverhalt Pachtgrundstücke Baugebiet Hainpfad

Stand: 30 Nov 2020

1 Einleitung

Sehr geehrte Frau Lange,
Sehr geehrte Gemeindevertreter,
Sehr geehrter Gemeindevorstand,

aufgrund der aktuellen Beschlusslage und Fristsetzung zum 3. Dezember wollen die Anwohner des Baugebiets Hainpfad, die von der Verpachtung der Randgrundstücke betroffen sind, im Folgenden eine Stellungnahme abgeben. Des Weiteren unterbreiten wir Vorschläge zur gemeinsamen Lösung des Sachverhalts. Wir bitten um Kenntnisnahme der Inhalte und Berücksichtigung der Sichtweise der Anwohner in ihrer Entscheidungsfindung. Allgemein würden sich die Anwohner wünschen, dass die Diskussion sowohl vollständig informiert als auch sachlich und weniger emotional in den Gremien geführt werden würde. Hierzu sind folgende Betrachtungen ggf. hilfreich.

2 Historie

- Die Pachtgrundstücke wurden von den Anwohnern nicht proaktiv ein-/angefordert. Die meisten Anwohner wurden entweder vom Bauamt direkt angesprochen/angeschrieben oder sogar mit der Frage angerufen, ob ein Interesse an dem Streifen Pachtgrundstück bestehe. Entsprechend fällt es schwer, die mitunter emotional aufgeladenen Vorwürfe einiger Gemeindevertreter, Anwohner hätten "sich etwas erschlichen", nachzuvollziehen.
- Es existieren zwei Versionen von Pachtverträgen. Beide Versionen liegen der Verwaltung vor.
 - 1. Version: Diese Verträge wurden mit den ersten Bewohnern des Gebiets Hainpfad geschlossen. Sie beinhalten die Auflagen der gärtnerischen Nutzung und die verpflichtende Integration in den eigenen Garten. Des Weiteren sind nicht bewegliche Bauten unzulässig. Sie beinhalten ein einseitiges Kündigungsrecht ab 31.12.2020 mit dreimonatiger Frist. Dieses Kündigungsrecht ist allerdings nach Ansicht und Lesart der Anwohner gemeindeseitig an Verstöße des Pächters geknüpft. Eine außerordentliche Kündigung durch die Gemeinde ist im Vertrag selbst nicht vorgesehen und ggf. ohne wichtige Gründe nicht durchführbar.
 - 2. Version: Diese Verträge wurden zeitlich später mit neuen Anwohnern geschlossen. Sie beinhalten die Verpflichtung zur Pflanzung von drei Obstbäumen je Grundstück und diverse weitere Pflanzgebote. Auch hier ist ein Verbot von Bauten enthalten. Sie beinhalten keine Kündigungsklausel, sondern laufen vielmehr automatisch zum 31.12.2020 aus. Diese Änderung bezieht sich auf Drucksache VI/97 Beschlussvorlage.
- Die Anwohner sind auch sehr verwundert über die Vorwürfe, dass sie sich nicht bemühen würden, über den 31.12.2020 eine Lösung herbei zu führen. Es gab in den vergangenen Jahren mindestens vier koordinierte Termine mit diversen GV Mitgliedern und Bürgermeister(n), bzw. Gemeindevorstand. Leider ist dies immer wieder seitens der Gemeinde im Sand verlaufen. Des Weiteren gab es diverse Schreiben (mindestens sechs davon sind bekannt, 2013 gesammelt durch sechs Familien, 2017 sogar durch alle 33 Familien) und Absichtserklärungen von Gruppen

und Einzelnen an die Gemeinde als solche, die allesamt unbeantwortet blieben. Erste Kauf-Absichtserklärungen an die Gemeinde gab es bereits 2010 (sowohl als sofortige Pacht-Ablösung, Kauf während der Pacht oder Kauf nach Ablauf der Pacht). Auch mindestens zwei Ortstermine sind bekannt. Leider sind auch diese versandet und dies geschah nicht Mangels Interesse seitens der Anwohner/Pächter. Warum nun plötzlich mit Fristsetzungen, ohne vorherige Verhandlungsbereitschaft seitens der Gemeinde, Druck aufgebaut wird, ist für uns Anwohner vollkommen unverständlich.

3 Fakten zum Ist-Zustand

- Die Grundstücke variieren massiv hinsichtlich ihrer Größe. Die Spanne reicht von 60 bis 442 m², siehe hierzu auch die Auflistung im Anhang.
- Die Gesamtfläche der Pachtgrundstücke beträgt rund 7.000 m².
- Es gibt zwei bis drei Parteien/Anwohner, die aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung keine Pachtverträge haben oder haben wollen. Es gibt jedoch Interesse von anderen Parteien, für diese einzuspringen.
- Die meisten Grundstücke sind gärtnerisch angelegt und eingezäunt.

4 Mögliche Lösungen

Eingangsbetrachtungen zu möglichen Lösungen

- Kosten einer B-Plan Änderung: Ca. 10.000-15.000 Euro nach qualifizierter Schätzung basierend auf ähnlichen Vorgängen und Planungen in Erzhausen der letzten Jahre, sofern zugänglich für die Anwohner.
- Ausgleichsflächen können über Ökopunkte erstellt werden. Kosten lägen hier nach erster Schätzung bei ca. 25.000-30.000 Euro.
- Kosten für entsprechende landwirtschaftliche Fläche zur Umwidmung liegt bei ca. 1,50 - 3,50 Euro/qm. Bewegt sich also im selben Kostenrahmen. Die Verwaltung und einige Anwohner haben hierzu bereits Kontakte aufgenommen und erstes positives Feedback erhalten.
- Preise für Garten bzw. landwirtschaftliche Fläche in Erzhausen liegen bei ca. 1,50 – 3,50 Euro/m².
- Schrebergärten/Gartenbau land werden aktuell im voll erschlossenen Zustand für ca. 15 Euro/m² verkauft.
- Kosten könnten von den Anwohnern durch sogenannte Umlegungsverträge getragen werden, sofern die Gemeinde dies beauftragt.
- Preise für eine Lösung müssen lauter bleiben und sich an den Möglichkeiten einer normalen Familie orientieren, insbesondere unter Beachtung von Gleichbehandlungsgrundsätzen.
- Man möge zudem beachten, dass einige Anwohner im Jahr 2021 noch die Erschließungskosten der Straße zu tragen haben.
- Es gibt Familien mit Problemen resultierend aus der COVID Krise. (Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit). Dies muss sensibel bei der Forderung, dass alle gleichermaßen mitziehen müssen, beachtet werden. Es gibt sicher Familien, die dies leicht stemmen

können. Einige aber leider nicht in der momentanen Situation. Hier könnten Lösungen wie Kaufpacht sicher eine verträgliche Lösung im Sinne aller fördern.

- Trotz aktueller Forderung wird es keinen „Sprecher“ der Anwohner geben. Hierfür müssten 33 Vollmachten ausgestellt und notariell beglaubigt werden. Dies ist sowohl unrealistisch als auch unverhältnismäßig angesichts der dadurch entstehenden Kosten. Es lässt zudem den Eindruck entstehen, dass hier bewusst bürokratische Hürden aufgebaut wurden, um eine abschreckende Wirkung zu erzielen und sich nicht mit vernünftigen Lösungsvorschlägen beschäftigen zu müssen.

Lösung 1: Weiterführung Pacht

Die Anwohner schlagen hier vor, Pachtverträge gegen Entgelt zu schließen.

Auflagen wären gärtnerische Nutzung. Dafür müssten B-Plan geändert und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden.

Vorschlag der Anwohner ist hier ein Pachtzins in Höhe von 2 Euro/m² pro Jahr, dies entspricht Faktor 2 bis 2,5 über Marktpreisen, um den Mehrwert eines direkt an das Hausgrundstück angrenzenden Gartengrundstücks zu reflektieren.

Mit dieser Einnahme hätten sich anfallende Kosten (B-Plan/Ausgleich siehe oben) in zwei Jahren für die Gemeinde amortisiert und es stünde in den Folgejahren dann jährlich ein Reingewinn von ca. 15 TEuro für den Ertragshaushalt zur Verfügung. Alternativ können Kosten von B-Plan und Ausgleich auch über Umlegungserschließungskostenverträge direkt bezahlt werden. Eine Reduktion der Kosten der Pacht auf ca. 1,5 Euro/m² wäre nach Sicht der Anwohner angemessen sollte eine diese Vertragsvariante bevorzugt werden.

Lösung 2: Kaufpacht

Die Anwohner schlagen hier vor, die Flächen im Zuge einer Pacht von 10 Jahren (oder auch länger, wenn gewünscht) stückweise zu erwerben.

Auflagen wären gärtnerische Nutzung. Dafür müsste der B-Plan geändert und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden. Die Grundstücke bleiben flurstückseitig im Grundbuch getrennt von den eigentlichen Baugrundstücken. Auflagen werden vertraglich und Nutzung im B-Plan hinterlegt (wie auch jetzt schon der Fall). Mögliche Vertragsgestaltung könnte ein auf den ursprünglichen Kaufpreis festgesetztes Vorkaufsrecht für die Gemeinde im Falle eines Weiterverkaufs sein. Oder, um der Umwidmungen und damit verbundenen Gewinnen vorzubeugen, kann eine vertragliche Klausel der Gemeinde die daraus resultierende Wertdifferenz (zum Beispiel Baulandschaffung, aus welchen Gründen auch immer) zusprechen. D.h. zukünftiger Verkaufspreis im Falle von Umwidmung pro qm – 120 Euro/qm => Differenz geht an die Gemeinde.

Eine sehr weit über marktgerechte Bepreisung von 120 Euro/m² (= 12 Euro/m²/Jahr), üblich wären 15 bzw. 40-50 Euro/m² wie bereits in der Vergangenheit durch die Gemeinde festgelegt, stellt für den Großteil der Familien die absolute Schmerzgrenze dar. Immerhin entsprechen die durchschnittlichen Kosten 25.000 Euro pro Familie für den Ankauf eines Gartengrundstücks! Da die Anwohner die emotionale Debatte auch in Teilen nachvollziehen können, sind sie bereit, den dreifachen Preis der sonst üblichen Summen in der Gemeinde zu

bezahlen, um dieser Situation gerecht zu werden. Damit ergibt sich eine verteilte Bezahlung der Grundstücke in 10 Raten in Form von Pachtzinsen, die dann schlussendlich zum Eigentumsübergang unter obigen Auflagen führt.

Mit dieser Einnahme hätten sich anfallende Kosten (B-Plan/Ausgleich, s.o.) in einem Jahr für die Gemeinde amortisiert und es stünde dann jährlich ein Reingewinn von ca. 84 TEuro für weitere neun Jahre für den Ertragshaushalt zur Verfügung. Alternativ können Kosten vom B-Plan und Ausgleich auch über Umlegungserschließungskostenverträge direkt bezahlt werden. Eine Reduktion des Preises auf 60 Euro/m² (=6 Euro/m²/Jahr) wäre nach Sicht der Anwohner daher angebracht sollte eine diese Vertragsvariante bevorzugt werden.

Lösung 3: Direkter Kauf

Die Anwohner schlagen hier vor, die Grundstücke direkt zu erwerben.

Auflagen wären gärtnerische Nutzung. Dafür müsste B-Plan geändert und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden. Die Grundstücke bleiben flurstückseitig im Grundbuch getrennt von den eigentlichen Baugrundstücken. Auflagen werden vertraglich und Nutzung im B-Plan hinterlegt. Mögliche Vertragsgestaltung könnte ein auf den ursprünglichen Kaufpreis festgesetztes Vorkaufsrecht für die Gemeinde sein im Falle eines Weiterverkaufs sein. Oder, um der Umwidmungen und damit verbundenen Gewinnen vorzubeugen, kann eine vertragliche Klausel der Gemeinde die daraus resultierende Wertdifferenz (zum Beispiel Baulandschaffung, aus welchen Gründen auch immer) zusprechen. D.h. zukünftiger Verkaufspreis im Falle von Umwidmung pro qm – 100 Euro/qm => Differenz geht an die Gemeinde.

Der Preisvorschlag der Anwohner liegt hier bei 100 Euro/m², was mit Faktor 2 - 2,5 immer noch weit über dem üblichen Marktwert für den Mehrwert eines direkt an das Hausgrundstück angrenzenden Gartengrundstücks läge. Allerdings würde der Direktkauf für viele Familien die Aufnahme von Krediten bedeuten und es möge berücksichtigt werden, dass von einigen Familien auch zusätzlich noch die ausstehenden Straßen-Erschließungskosten zu stemmen wären. Diese etwaige zusätzliche Kosten-Last für die betroffenen Anwohner sollte im Rahmen einer Preisfindung Berücksichtigung finden.

Mit dieser Einnahme hätten sich die anfallenden Kosten (B-Plan/Ausgleich siehe oben) in einem Jahr für die Gemeinde amortisiert und es stünde dann einmalig ein Reingewinn von ca. 660 TEuro (700 TEuro Kaufpreis abzgl. 10-15 TEuro Kosten der Änderung des Bebauungsplans zzgl. 25-30 TEuro für den Erwerb von Ökopunkten/Ausgleichsfläche) für den Ertragshaushalt zur Verfügung.

5 Weitere Betrachtungen zur Lösungsgestaltung

- Zum Vorwurf des „Vergolden der Grundstücke“: Ein möglicher zukünftiger Weiterverkauf dieser Grundstücke unterliegt normalen Marktkriterien, wie jedes andere Investitionsobjekt auch. D.h. ein Grundstück, das Bauland ist, wird zukünftig zu Baulandpreisen verkauft. Ein Grundstück das Gartenland ist (dies wäre die Nutzungsbeschränkung vertraglich und im Bebauungsplan für die Fläche nach

Forderung der Anwohner), wird zukünftig als Gartenfläche bewertet und auch so verkauft. Niemand kauft einen VW Polo zum Preis einer Mercedes S-Klasse, auch wenn beide älter werden. In einfachen Worten: Bauland ist Bauland und Gartenland ist Gartenland. Bei Kauf und Verkauf. Die Anwohner werden sicher keine Baulandpreise für beschränkt nutzbares Gartenland bezahlen. Eine sehr befremdliche Vorstellung, so etwas in den Raum zu stellen. Sollte die Gemeinde sich entschließen die Flächen in Bauland umzuwandeln, Baufenster und GFZ/GRZ anpassen, wären sicher einige wenige der Anwohner bereit, auch die aktuellen üblichen 540 Euro/m² zu bezahlen. Ggf. sind oben schon weitere Vorschläge gemacht worden, wie eine solche befürchtete Bereicherungssituation verhindert werden kann. Z.B. Vorkaufsrechte etc. (siehe oben)

- Zum Aspekt des Wertzuwachses: Es ist kaum davon auszugehen, dass unter den Gemeindevertretern engagierte Gegner einer Pacht-/Kauf-Lösung aus Gründen der „Fairness“ ab morgen ihre eigenen Grundstücke für 250-350 Euro/m² verkaufen würden, wenn doch aktuell 500-600 Euro/m² zu erzielen sind. Dasselbe marktwirtschaftliche Prinzip ist die Grundlage unserer Wirtschaft. Warum das an dieser Stelle nun ein Problem oder anders sein soll, ist für die Anwohner völlig unverständlich. Chancen und Risiken der Gartenlandpreisentwicklung sind dieselben wie bei Bauland. Es ist sehr befremdlich, so eine Diskussion in einer sozialen Marktwirtschaft führen zu müssen. Im Übrigen trägt jeder Eigentümer auch das Risiko von Preisverfall, was sicherlich angesichts einer drohenden ernsthaften Rezession in den nächsten Jahren nicht sonderlich abwegig ist.
- Niemand wurde gezwungen, das Grundstück, das sie oder er gekauft hat, auch zu nehmen. Es herrscht, und herrschte, freie Auswahl.
- Ein Großteil der Anwohner der Pachtgrundstücke wusste NICHTS von der Möglichkeit der Pacht bei Kauf des eigenen Grundstücks. Dieser Aspekt war demnach NICHT Gegenstand der Kaufentscheidung.
- Grundstücke können immer nur zu deren Marktwert verkauft werden, d.h. Teilgrundstücke wie die Pachtstreifen können nicht zu „Baulandpreisen“ verkauft werden, da sie faktisch KEIN Bauland sind. Die Anwohner sind vielmehr an Gartenfläche interessiert.
- Die Teilflächen bleiben in Grundstücksaufteilung und Nutzung getrennt von den Hausgrundstücken. Es bleiben zwei völlig verschieden und getrennte Flurstücke. Eine Zusammenlegung ist nicht möglich bei entsprechender Vertragsgestaltung und auch von den Anwohnern nicht gewünscht.

Etwas unverständlich für die Anwohner sind auch die angeblichen Schwierigkeiten in Hinblick auf die Änderung des B-Plans und den Erwerb von Ausgleichsflächen, respektive Ökopunkten. Erst 2015 wurden ehemalige Ausgleichsflächen im Hainpfad zu Bauplätzen umgewandelt. Die dort angeführten Ausgleichsflächen im Bezug zum Freizeitgelände sind bis heute nicht hergestellt worden, bzw. existieren nicht, da weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies stellt offenbar für die Gemeinde/Gemeindevertretung kein nennenswertes Problem dar. Weiter steht mindestens eine B-Plan Änderung im Hinblick auf den Kita Neubau im Hainpfad auf der Tagesordnung. Der Plan dort sieht eine Veräußerung der Ausgleichsflächen neben der jetzigen Kita Hainpfad vor (B-Plan Fläche „C“). Dafür muss der B-Plan ebenfalls geändert werden und Ausgleichsflächen, bzw. Ökopunkte erworben werden. Dieser Vorgang könnte genutzt werden, um die notwendigen Änderungen auch für die Pachtgrundstücke durchzuführen, zumal die Anwohner in diesem Schreiben wiederholt

anbieten, die anteiligen Kosten zu tragen. Ausreichende Erfahrung in der Verwaltung ist augenscheinlich vorhanden, um ein solches Vorhaben schnell und kompetent umzusetzen. Umlegungsverträge können genutzt werden, um die Kosten auf die Anwohner zu verteilen, ggf. sogar anteilig im selben Verfahren. Eine weitere kostensparende Win-Win Situation.

6 Konsequenzen eines Rückbaus

- Die Anlagen der Anwohner müssen analog Vertrag auf eigene Kosten zurückgebaut werden, gehen entsprechend nicht an die Gemeinde über. Für Immobilien, die nach Schließung der Pachtverträge weiterverkauft wurden, kann nicht der jetzige Eigentümer für den Rückbau verpflichtet werden. Die Pachtverträge wurden nicht mit den neuen Eigentümern neu abgeschlossen. Vielmehr liefen die alten Verträge einfach weiter. Entweder müsste die Gemeinde die alten Pächter ausfindig machen oder aber die Kosten eines Rückbaus selbst tragen. Ggf. muss geklärt werden ob Alt-Eigentümer mit Neu-Eigentümer Kostenübernahmeverträge geschlossen haben.
 - Die Aufschüttungen im Bensensee werden rückgebaut und abgefahren, um das ursprüngliche Niveau des Wanderweges (bis zu einem Meter unter Grundstücksniveau) wiederherzustellen, wie laut Vertrag gefordert.
 - Zäune und Bepflanzungen verschwinden.
 - Der Wanderweg entlang der Bensensee-Grundstücke hat sich über die Jahre als Rennstrecke für Hundebesitzer entwickelt, die vielfach zu bequem sind, auch die Hinterlassenschaften ihrer Vierbeiner in den bereitgestellten Plastikbeuteln umweltgerecht zu entsorgen. Durch Verschieben der Zaungrenze im Rahmen des Rückbaus entsteht mehr Auslauffläche für Hunde und damit rückt auch die olfaktorische Belastung durch ihre Hinterlassenschaften näher an die Häuser der Anwohner, was besonders in den Sommermonaten unangenehm wird. Daher gibt es zu der Rückführung des Geländes auf das ursprüngliche Niveau seitens der Anwohner auch keine Alternative und eine Überlassung der Aufschüttung an die Gemeinde ist nicht möglich.
 - Im Bensensee wird auf ganzer Länge eine Befestigung (höchstwahrscheinlich aus Beton bzw. L-Steinen) errichtet werden, um das Abrutschen der Anwohner-Grundstücke zu verhindern. Z.T wird dies aufgrund der, im Baugebiet Hainpfad bekannten Standsicherheit bei vermindert tragfähigem Boden ($<200\text{kN/qm}$. Ca. 120kN/qm) und Grundwasserspiegel bei 1-1,5 m und viele Bauten ohne Kellergeschoß sehr nahe an der neuen Böschung, sogar baulich notwendig sein (Hydraulischer Druck). Auf dieser Befestigung werden die Zäune der Anwohner neu gesetzt, der Bebauungsplan sieht hier eine Zaunhöhe von 1,50 m vor). Entsprechend entstünde auf der Nordseite der Grundstücke Im Bensensee eine, sich auf ca. 250 m Länge erstreckende, Befestigungs-Höhe von 2 bis 2,50 Metern.
 - Aufgrund eingeschränkter zulässiger Baumfällarbeiten ist ein Rückbau nur in den Monaten Oktober bis Februar des Folgejahres möglich. Es sind im Moment eine Vielzahl an bis zu 10-jährigen Bäumen vorhanden, die den Eigentümern gehören und entfernt werden müssen.
 - Der Baumbestand heute ist deutlich höher als im B-Plan vorschrieben (B-Plan 12-15 Meter Abstand). Im Moment existieren 76 Bäume von denen rund 55

- Obstbäume sind. Diese Bäume müssten teilweise gefällt werden und tiefer auf Kosten der Gemeinde ersetzt werden.
- In den Leimenäckern kann die Gemeinde diese Bäume eventuell zu einem Stückpreis von marktüblichen ca. 300-500 Euro/Stück und je nach Baumart erwerben, da diese Eigentum der Anwohner sind.
 - Im Bensensee ist der Baumkauf durch die Gemeinde nicht möglich, da die Bäume dem Erd-Abtrag im Rahmen des Rückbaus zum Opfer fallen werden.
 - Auf den Flächen, die dann der Gemeinde zur Anlage verbleiben, müssen laut Auflagen aus den Pachtverträgen (welche die Auflagen aus dem Bebauungsplan reflektieren. Textliche Festsetzung zum B-Plan Teil B 1.1.3) pro Grundstück 2-3 Obstbäume gepflanzt werden. (700 Laufmeter. Bei Einteilung B-Plan rund 60 Bäume). Geschätzt Kosten von ca. 100 Euro pro Stück inkl. Pflanzung ca. 6.000 Euro + Erdarbeiten und sonstige Anpflanzungen.
 - Die Pflegeaufwandsabschätzung für diese Fläche/Baum: 3-4 Std im Jahr pro Baum a 35 Euro Std. = 8.500 Euro pro Jahr + zweimaliger Mäheinsatz. So vorgeschrieben für öffentliche Flächen im B-Plan für Hainpfad. Laut Bebauungsplan ist auch kein Schnitt mit Mulchmähergerät zulässig, wie ihn die Gemeinde heute durchführt, sondern eine Entfernung des Schnittguts ist vorgeschrieben. Auch der Pflegeschnitt und Ernte der Obstbäume ist festgelegt. Siehe hierzu:
 - http://www.baumeundrecht.de/vsp/wspnat/wspnat_05.htm
 - <https://www.schlaraffenburger.de/cms/index.php/dokumente/245-abschlussbericht-goldbach/file>
 - [B-Plan Hainpfad](#)
 - Es ist damit zu rechnen, dass die Anwohner diese Pflegearbeiten einfordern und anmahnen werden. Verwilderte Zustände, wie sie jetzt auf den wenigen Gemeindeteilflächen vorherrschen, werden angesichts der vorlaufenden Diskussion und damit vorausgegangenen Entscheidungen sicher nicht hingenommen werden. Es bleibt auch abzuwarten wie in einer solchen Situation und Klima sogenannte „Patenschaften“ Erfolg haben sollen.
 - Auch soziale Aspekte werden durch eine solche Entscheidung umfänglich außer Acht gelassen. Immerhin handelt es sich auch bei den betroffenen Anwohnern um steuerzahlende Bürger und Unterstützer der örtlichen Gemeinschaft, die die Pflege dieser Flächen bisher als Gegenleistung zur Nutzung 10 Jahre lang erbracht haben und gerne auch weiterhin erbringen wollen.

7 Gleichbehandlungsaspekte

- Es herrscht massive Verwunderung der Anwohner über die eklatante Ungleichbehandlung der Hainpfad-Anwohner gegenüber dem Rest des Ortes.
 - Es gibt schätzungsweise über 120 weitere Grundstücke im Ort, die die Gemeinde größtenteils pachtfrei Anwohnern zur vielfältigen Nutzung überlassen hat, teilweise ohne irgendetwas baurechtlich anzupassen oder einzufordern.
 - Informationen aus dritter Hand besagen, dass einige dieser Grundstücke sich auch in Nutzung von ehemaligen und aktuellen Mitgliedern der GV und Verwaltungsmitarbeitern und deren Familien befinden.
 - Ein Teil dieser Grundstücke beinhaltet alle Sorten und Formen von Bebauungsplan-Klassifizierungen, bis hin zum Gewässer- und

Hochwasserschutz. Es fällt schwer, hier eine Gleichbehandlung nachzuweisen und zu sehen, wo der eklatante Unterschied zu Ausgleichsflächen ist.

- Bei oben erwähnten Pachtgrundstücken gibt es eine Vielfalt von Erbpachtverträgen, normalen Pachtverträgen und teilweise sogar Handschlagvereinbarungen mit Bürgermeister, etc. Einige sind den Anwohnern bekannt und lassen enorme Ungleichbehandlungen und sogar Vorteilsnahme vermuten.
- Es gibt einen gültigen Beschluss der Gemeindevertretung (einstimmig), dass diese Flächen zu erfassen sind und eine Gleichbehandlung zu erfolgen hat. Es bleibt nebulös, warum dieser Beschluss nicht umgesetzt wurde und man sich stattdessen exklusiv auf den Hainpfad eingeschossen hat. Gerüchte besagen, dass die Gemeindeverwaltung es „als zu kompliziert und zeitaufwendig“ erachtet, diesen Beschluss umzusetzen und die Arbeiten nach kurzer Zeit erklärungsfrei eingestellt hat. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, ist das wirklich beschämend und hochgradig diskriminierend gegenüber den betroffenen Hainpfad-Anwohnern. (Beschluss der GV vom 22.5.2017 Drucksache VI/97 Punkt 6. Einstimmig angenommen.). Auch der angebliche alleinige Zeitdruck einer Entscheidung im Hainpfad ist sicher ein vorgeschobenes Argument. Eine Kündigung der Verträge ist jederzeit möglich nach dem 1.1.2021. Daher nicht nachzuvollziehen, woher dieser ‚Zeitdruck‘ kommen soll.
- Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren einige solcher Flächen an angrenzende Anwohner verkauft. Die Nutzungsbeschränkungen, darunter auch das Untersagen einer Umwandlung in Bauland (analog zum Hainpfad), blieben bestehen und wurden hier ohne weitere Umschweife akzeptiert. Die Preise beliefen sich hier in den letzten 10 Jahren auf 40-50 Euro/m² und wurden durch die Gemeinde/Gemeindevorstand/GV festgelegt.
- Es gab auch Verkäufe der Gemeinde an Anwohner, an denen die Anwohner ein Ansinnen der vollständigen Umwidmung der Flächen vorgebracht haben. Z.B. Überbauung. Hier wurden Verkehrswertpreise der zukünftigen Nutzung festgelegt. Dies ist auch absolut nachvollziehbar und richtig. Es ist festzuhalten das dies die Anwohner im Hainpfad NICHT wünschen. Es soll bei gärtnerischer Nutzung bleiben. Daher sind auch Baulandpreise nicht angebracht. Keiner der Anwohner wünscht eine Baulandnutzung oder Umwandlung! Lediglich Umwandlung von Ausgleichsfläche in Gartenland ist angestrebt, um einen über 10 Jahre alten Verwaltungsfehler zu berichtigen der in keinster Weise von den Anwohnern zu verantworten ist. Die Anwohner sind sogar bereit die Kosten für die Umwandlung zu tragen.
- Es hat in der Vergangenheit anmaßende und zum Teil beleidigende Unterstellungen von Gemeindevertretern gegenüber und über Anwohnern des Hainpfads gegeben. Teils im Rahmen öffentlicher Zusammentreffen/Sitzungen und im öffentlichen Raum. Vorwurfsvoller Tenor (Zitate) war stets: (siehe auch Historie oben)
 - „sich bereichern zu wollen“
 - „sich illegal Grundstücke anzueignen“
 - „Im Bonzensee kann man sich das leisten!“
 - „schattige Geschäfte machen zu wollen“
 - „sich ihre Grundstücke vergolden lassen zu wollen“

Es liegt nahe, dass es sich bei einigen Motivationen um persönliche, jahrelange Fehden handelt, die nun auf dem Rücken von unbeteiligten Anwohnern ausgetragen

werden. Zeitweilig gipfelte die Einlassung der diversen GV Mitglieder bis in die Auseinandersetzung in der örtlichen Presse, anstatt wie wünschenswert einen vernünftigen Weg über die Verwaltung zu suchen. Teilweise mündete es in Mediationsbemühungen Außenstehender. Man fragt sich, ob es bei den anderen 120 oben erwähnten Grundstücken auch so zugeht.

Leider erfolgen alle obigen Beschuldigungen in teilweiser Unkenntnis der existierenden Pachtverträge, Fakten, Historie und Sachlage. Es wäre sicher angebracht, sich vollständig zu informieren, bevor man sich im Namen der Gemeinde oder als Mandatsträger zu Sachverhalten äußert. Auf diese Art und Weise ist nachvollziehbar ein konstruktiver, lösungsorientierter Dialog schwierig und kann so sicher auch nicht einseitig von den Anwohnern erwartet und eingefordert werden. Auch bleibt es fraglich wie Mandatsträger zu solchem Sprachgebrauch gegenüber und über Mitbürgern und Wählern neigen können.

- Im Übrigen sei vermerkt das die Fläche im B-Plan als Fläche „C“ bezeichnet wird, wird in keinsten Weise in der von der von B-Plan vorgeschrieben Weise angelegt und gepflegt wird. Laut B-Plan: „ist eine dichte Baumhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste nach Pkt. 5.0 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.“. Auch Teilflächen von „A“, „B“ und „E“ die der Gemeinde als Ausgleichsfläche zur Pflege obliegen dominiert dasselbe Bild – Mulch- und Schlegelgemähtes Brachland. Laut B-Plan: „schwachwüchsigen Rasenmischung und Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (Pflanzabstand 12 – 15 m) extensiv zu pflegende Obstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September erfolgen darf. Das Mähgut ist von den Wiesen zu entfernen.“, bzw.: „Gras- und Krautvegetation der Grabenparzelle ist durch jährliche Mahd im Herbst (nicht vor dem 1. Oktober) zu erhalten.“ Warum die übergenaue Einhaltung dann bei den Flächen der Anwohner so genau überwacht wird und teilweise unsachlich angemahnt wird bleibt rätselhaft. Die Flächen der Anwohner entsprechen bei Weitem mehr der Definitionen des B-Plans in Anlage und Pflege, auch wenn sie teilweise etwas mehr Gartencharakter ausweisen.

8 Schlussbetrachtung

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Anwohner in dem laufenden Verfahren große Ungleichbehandlung und Verstöße gegen den rechtlich bestehenden Gleichbehandlungsgrundsatz sehen. Zudem werden Beschlüsse zur Klärung der Situation nicht umgesetzt, während nachteilige Beschlüsse für die Anwohner des Hainpfads mit nicht nachzuvollziehender Vehemenz und Fristendruck durchgesetzt werden. Einige Anwohner haben angekündigt, ggf. den Rechtsweg einzuschlagen, sollte dieser Zustand beibehalten werden. Die Situation ist bedauerlich und augenscheinlich weder ökologisch noch ökonomisch vertretbar.

Insgesamt bleibt es rätselhaft, wie Rückbau, Bauarbeiten, Baumfällungen und anschließende Neuanlage die Situation oder den Zustand der Grundstücke nachhaltig verbessern sollen. Anstatt den derzeitigen Ist-Zustand in eine Einnahmequelle zu verwandeln, will die Gemeindevertretung es billigend in Kauf nehmen, dass der Gemeinde-Haushalt mit zusätzlichen Kosten belastet wird (siehe mögliche Lösungen). Es wird ein Zustand und vor

allem auch Natur zerstört, nur um einen ähnlichen Zustand unter großem Kraftaufwand und Kosteneinsatz (für beide Seiten) herzustellen. Dies ist weder ökologisch noch ökonomisch vertretbar und entsprechend schwer zu begreifen, wie sich ein Gemeindeparlament zu so etwas mehrheitlich entschließen kann.

Wir, die Unterzeichner dieses Schreibens, haben oben drei Lösungen angeboten, für die wir bereit sind, in Verhandlungen zu treten und auch an einem Tisch gemeinsam mit der Verwaltung an einer für alle Seiten akzeptablen Lösung zu arbeiten. Zu erwarten, dass Anwohner und Nichtfachleute „verzehrfertige“ Lösungen unter sportlichen Fristsetzungen herbeischaffen, ohne Beteiligung der verantwortlichen Gremien und Ämter, entbehrt sicherlich jeder vernünftigen Grundlage.

Wir hoffen mit diesen Fakten, Darlegungen, Angeboten und Erläuterungen ein Umdenken und eine Rückkehr zu einer vernünftigen Lösung für ALLE Beteiligten zu bewirken.

Gezeichnet Familien:

Altan-Gonzales
Altan
Anthes
Annel
Becker
Bockstegen
Coppick
Gatzki
Hayen/Kuhn
Hosseinizadeh/Javadi
Launer
Mertens
Monteiro Lanca/Milencovic
Pippert
Popratnjak/Kramer
Schaupp
Scheibe
Schneider
Scipione/Köster
Skutnik
Richert
Weick
Wolf
Zimmermann

Sollte eine allgemein Kommunikation mit den Unterstützern gewünscht sein, bitte an pachtgrundstuecke@web.de richten.

9 Anhang 1: Geschätzte Flurstückgrößen

Flurstück	Hausnummer	Straße	Ca. Fläche (qm)
940	60	Bensensee	119
931	42	Bensensee	89
930	40	Bensensee	100
929	38	Bensensee	110
923	26	Bensensee	80
922	24	Bensensee	90
921	22	Bensensee	110
917	14	Bensensee	80
916	12	Bensensee	90
915	10	Bensensee	110
913	6	Bensensee	60
912	4	Bensensee	60
911	2	Bensensee	109
241	40	Leimenäcker	360
240	38	Leimenäcker	247
239	36	Leimenäcker	260
238	34	Leimenäcker	336
237	32	Leimenäcker	368
236	30	Leimenäcker	338
235	28	Leimenäcker	416
234	Leer	Leimenäcker	442 (geschätzt)
232	24	Leimenäcker	180
231	22	Leimenäcker	270
230	20	Leimenäcker	270
229	18	Leimenäcker	255
228	16	Leimenäcker	255
227	14	Leimenäcker	255
226	12	Leimenäcker	255
225	Leer	Leimenäcker	255
224	8	Leimenäcker	255
223	Leer	Leimenäcker	255
222	4	Leimenäcker	255
221	Leer	Leimenäcker	285
			7019

10 Anhang 2: Vertrag 1

Pflege- und Nutzungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Erzhausen, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Hans-Dieter Karl, und den I. Beigeordneten, Herrn Wolfgang Demmel

und

...

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

... verpflichtet sich, die in der beigelegten Flurkarte (Anlage) rot umrandete Teilfläche des Grundstücks Flur ... Nr. ..., Eigentümerin Gemeinde Erzhausen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Flurkarte ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2

... stehen folgende Rechte aus dem Vertrag zu:

1. Die gärtnerische Gestaltung und die Integration der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche in seinen Gartenbereich.

2. Die Einzäunung der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hainpfad“ (Nr. 3.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Dabei ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Nordseite der Grundstücksteilfläche einzuhalten. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen auf der Grundstücksteilfläche (Gartenhütten, Geräteschuppen, Kinderspielgeräte usw.) und die Aufstellung anderer Anlagen (Zelte, Planschbecken usw.) ist ausdrücklich untersagt.

3. Sollen auf der Grundstücksteilfläche gewachsene Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. gerodet werden, so ist in jedem Falle vorher die schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen einzuholen.

§ 3

Die Laufzeit des Vertrages beginnt am ... 2010 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Der Vertrag kann in der Zeit vom ... 2010 bis zum 31. Dezember 2020 nur in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben werden. Nach dem 31. Dezember 2020 kann der Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Die Gemeinde Erzhausen kann den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündigen, wenn

- ... seiner Verpflichtung zur Unterhaltung und Pflege der Grundstücksteilfläche trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt,
- die Fläche für öffentliche Zwecke benötigt wird,
- ... entgegen § 2 Nr. 2 andere bauliche Anlagen auf der Grundstücksteilfläche errichtet und diese entgegen einer entsprechend gesetzten angemessenen Frist nicht wieder beseitigt,
- ... entgegen § 2 Nr. 3 ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. rodet.

Die Vertragsaufhebung und die Kündigung bedürfen der Schriftform. Die Kündigung hat mittels eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

§ 4

Die Verkehrssicherungspflicht für die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche obliegt Er hat die Gemeinde Erzhausen von allen Schadensersatzansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

§ 5

Die Vertragsparteien verzichten gegenseitig auf Unterhaltsentschädigung und Nutzungsentschädigung.

§ 6

Bei Beendigung des Vertrages, gleich aus welchem Grund, ist die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche ohne Anspruch auf Entschädigung und frei von baulichen und anderen Anlagen an die Gemeinde Erzhausen herauszugeben.

§ 7

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Erzhausen, den _____ Erzhausen, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Erzhausen

(Bürgermeister)

(...)

(I. Beigeordneter)

11 Anhang: Vertrag 2

Pflege- und Nutzungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Erzhausen, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Rainer Seibold, und den I. Beigeordneten, Herrn Roland Luley

und

Herrn/Frau/Eheleute XXXXX, Im Bensensee XX, 64390 Erzhausen

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Herr/Frau/Eheleute XXXXX verpflichtet/n sich, die an sein/ihr Grundstück (Flur 1 Nr. 9XX) angrenzende in der beigefügten Flurkarte (Anlage) rot umrandete Teilfläche des Grundstücks Flur 1 Nr. 965 Eigentümerin Gemeinde Erzhausen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Flurkarte ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2

Herrn/Frau/Eheleute XXXXX stehen folgende Rechte aus dem Vertrag zu:

Die gärtnerische Gestaltung der Teilfläche darf nur wie in den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hainpfad und 2. Änderung Brühlweg“ (hier: textl. Festsetzungen B / Grünordnerische Festsetzungen 1.1.3, Öffentliche Maßnahmen) durchgeführt werden und die Integration der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche in seinen Gartenbereich.

2. Die Einzäunung der in § 1 genannten Grundstücksteilfläche unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hainpfad“ (Nr. 3.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Die Errichtung anderer baulicher Anlagen auf der Grundstücksteilfläche (Gartenhütten, Geräteschuppen, Kinderspielgeräte usw.) und die Aufstellung anderer Anlagen (Zelte, Planschbecken usw.) ist ausdrücklich untersagt.

3. Sollen auf der Grundstücksteilfläche gewachsene Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. gerodet werden, so ist in jedem Falle vorher die schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen einzuholen.

§ 3

Die Laufzeit des Vertrages beginnt am 01.12.2013 und endet am 31.12.2020.

Der Vertrag kann in der Zeit vom 01.12.2013 bis zum 31.12.2020 nur in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben werden.

Die Gemeinde Erzhausen kann den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündigen, wenn

- Herr/Frau/Eheleute XXXXX seiner/ihrer Verpflichtung zur Unterhaltung und Pflege der Grundstücksteilfläche trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt,
- die Fläche für öffentliche Zwecke benötigt wird,
- Herr/Frau/Eheleute XXXXX entgegen § 2 Nr. 2 andere bauliche Anlagen auf der Grundstücksteilfläche errichtet und diese entgegen einer entsprechend gesetzten angemessenen Frist nicht wieder beseitigen,
- Herr/Frau/Eheleute XXXXX entgegen § 2 Nr. 3 ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Gemeinde Erzhausen Bäume, Sträucher o.ä. entfernt bzw. rodet.

Die Vertragsaufhebung und die Kündigung bedürfen der Schriftform. Die Kündigung hat mittels eingeschriebenen Briefs zu erfolgen.

§ 4

Die Verkehrssicherungspflicht für die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche obliegt Herrn/Frau/Eheleute XXXXX. Sie hat die Gemeinde Erzhausen von allen Schadensersatzansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

§ 5

Die Vertragsparteien verzichten gegenseitig auf Unterhaltsentschädigung und Nutzungsentschädigung.

§ 6

Bei Beendigung des Vertrages, gleich aus welchem Grund, ist die in § 1 genannte Grundstücksteilfläche ohne Anspruch auf Entschädigung und frei von baulichen und anderen Anlagen an die Gemeinde Erzhausen herauszugeben.

§ 7

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Erzhausen, den _____ Erzhausen, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Erzhausen

(Bürgermeister)

(Herr/Frau/Eheleute XXXXX)

(I. Beigeordneter)