

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG der Gemeinde Erzhausen

Betr.: Einladung zur Sitzung am Montag, den 22.11.2021 um 20:00 Uhr im Sitzungssaal des Bürgerhauses, Erzhausen, Rodenseestr. 9

Tagesordnung:

1. **Feststellung der Beschlussfähigkeit und evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung**
2. **Förderprogramm "Zukunft Innenstadt";**

Drucksache VII/40 1. Ergänzung
3. **Vorhabenbezogener B-Plan "Brühlweg" Entwurf zur Änderung des bestehenden B-Planes**
Drucksache VII/74
4. **Erwerb der gemeindlichen Grundstücke Flur 5 Flurstück 474 (Teilgrundstück) und 249/2**
Drucksache VI/382 3. Ergänzung
5. **Befristet verpachtete Grundstücke im Baugebiet "Hainpfad" Konzept des Gemeindevorstandes zur weiteren Vorgehensweise**
Drucksache VI/343 2. Ergänzung
6. **Mitteilungen und Anfragen**

Gez.
Ausschussvorsitzender
Maximilian Wolf

2. Förderprogramm "Zukunft Innenstadt";

Drucksache VII/40 1. Ergänzung

Der Ausschussvorsitzende beantragt, dass Till Naumann (Leitbildprojektpate) zum TOP 2 Rederecht erhält.

Dem Antrag wird einstimmig (keine Enthaltungen) zugestimmt.

Zur Einleitung in den TOP übergibt der Ausschussvorsitzende das Wort an Reinhard Neumann (CDU). Reinhard Neumann (CDU) erläutert das Förderprogramm und den Förderantrag, und wie es zu den drei Projekten kam, wie die Fördermittel zu verteilen sind und welche finanziellen Aufwendungen die Gemeinde aufbringen muss.

Till Naumann (Leitbildprojektpate) geht auf den Platz Bahnhofsrondell ein und erläutert das entwickelte Konzept. Im Leitbildprojekt „Konzepte für öffentliche Plätze und Anlagen entwickeln (Projekt 01)“ wurde der Platz Bahnhofsrondell bereits intensiv behandelt. Die Ideen sind bereits sehr konkret. Für die drei geplanten Projekte im Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ sind die Vorstellungen zum Platz Bahnhofsrondell bereits am konkretesten.

In den anschließenden Wortbeiträgen der Ausschussmitglieder besteht Konsens darüber, den Platz Bahnhofsrondell mit den Fördermitteln baulich bis 2023 umzugestalten.

Um das zu schaffen, wird zeitnah ein Zeitplan mit Meilensteinen benötigt, und die Ausschreibung für die Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung der Ausführungsplanung muss sehr zügig durchgeführt werden.

Bis Ende 2023 sollen alle Arbeiten abgeschlossen und die Maßnahme endabgerechnet sein.

Zum Teilprojekt Hessenplatz:

Dietrich Schmid (SPD) erläutert, dass für der Hessenplatz schon einmal von Studenten der Hochschule Geisenheim Konzepte erstellt wurde; diese sollten gesichtet werden, bevor man neue Konzepte plant. Klaus Süllo (Grüne) weist an dieser Stelle darauf hin, dass sich die Ausgangssituation um den Hessenplatz verändert habe: In der Gegend sind zwei Gaststätten weggefallen.

Für das Projekt „Zukunft Innenstadt“ und die drei Teilprojekte sollten Arbeitsgruppen aus Bürger*innen, Gemeindevertreter*innen und Vertreter*innen des Gemeindevorstands bzw. der Verwaltung gegründet werden, um die Projekte zügig voranzubringen.

Die notwendigen Beschlüsse sollen nach Vorarbeit der Arbeitsgruppen zeitnah in den Gremien getroffen werden.

Da die Planungen für den Platz Bahnhofsrondell bereits am konkretesten sind und hier auch eine bauliche Umsetzung im Förderprogramm angestrebt wird, wird dieses Projekt in den Beschlussberatungen in der Sitzung priorisiert.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

1. Mit den zugesagten Mitteln aus dem Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ sollen folgende Projekte / Maßnahmen aus dem „Leitbild – Erzhausen 2030“, Themencluster „Gemeindeentwicklung“ umgesetzt werden:

Platz Bahnhofsrondell:

Beauftragung eines Landschaftsarchitekturbüros für eine professionelle Umplanung, Neugestaltung der Oberflächen, Rückbau von Schwellen, indirekte, atmosphärische Beleuchtung der Bäume, Einbau einer elektrischen Infrastruktur, Einbau von verschiedenen Stadtmöbeln. Kosten ca. EUR 145.000,-. Davon refinanziert durch Fördermittel EUR 130.000,-. Eigenanteil Gemeinde EUR 15.000,-. Budgetierung Haushalt 2022.

Hessenplatz:

Beauftragung eines Fachbüros zur Bestandsanalyse und Aufstellung eines Anforderungskatalogs zur Durchführung eines kooperativen Ideenwettbewerbs, Durchführung des Ideenwettbewerbs, Entwicklung

eines stufenweisen Realisierungs- und Finanzierungskonzepts. Kosten ca. EUR 84.000,-. Davon refinanziert durch Fördermittel EUR 75.000,-. Eigenanteil Gemeinde EUR 9.000,-. Budgetierung Haushalt 2022.

Anlage Annastraße Bereich Seniorenzentrum:

Beauftragung eines Fachbüros für die Entwurfsplanung der Neugestaltung von Grünanlage und Platz vor dem Seniorenheim. Kosten ca. EUR 22.000,-. Davon refinanziert durch Fördermittel EUR 20.000,-. Eigenanteil Gemeinde EUR 2.000,-. Budgetierung Haushalt 2023.

2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, gemeinsam mit der Arbeitsgruppe die Vergabe der Planungen für das Teilprojekt Platz Bahnhofsrondell vorzubereiten.
Dies beinhaltet u.a., einen Zeitplan für das Projekt zu erstellen, einen Anforderungskatalog für die Ausschreibung sowie die Anforderungen an die Referenzen der Büros und eine Bewertungsmatrix vorzubereiten.
3. Für das Teilprojekt Platz Bahnhofsrondell wird eine Arbeitsgruppe gegründet.
Die Arbeitsgruppe besteht aus dem Leitbildprojektpaten Till Naumann, dem CDU-Fraktionsvorsitzenden Reinhard Neumann und der Bürgermeisterin Claudia Lange.
4. Das Projekt soll zur nächstens BVU Sitzung im Januar 2022 wiedervorgelegt werden.
5. Der Vorgang verbleibt im Ausschuss.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

3. Vorhabenbezogener B-Plan "Brühlweg"
Entwurf zur Änderung des bestehenden B-Planes
Drucksache VII/74

Der Ausschussvorsitzende eröffnet den TOP und übergibt an Bürgermeisterin Claudia Lange um die Vorlage zu erläutern.
In der Diskussion werden verschiedene Vor- und Nachteile des vorgeschlagenen Vorhabens erörtert.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Jahr 2022 budgetiert werden.

Der Vorgang verbleibt im Ausschuss.

Er wird nach Beschluss des Haushalts 2022 wieder aufgerufen.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 1 Enthaltung (BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN)

4. Erwerb der gemeindlichen Grundstücke Flur 5 Flurstück 474 (Teilgrundstück) und 249/2
Drucksache VI/382 3. Ergänzung

Klaus Süllow (Grüne) verlässt den Saal aufgrund von Befangenheit.

Der Ausschussvorsitzende eröffnet den TOP und übergibt an Bürgermeisterin Claudia Lange, um die neuen Informationen vorzustellen.

Die Gemeindevertretung hatte am 08.11.2021 beschlossen:

2. Verkauf nur Grundstück 249/2:

Die Gemeinde ermittelt, unter welchen Bedingungen die Eigentümerin des Flurstücks 32/12 das Flurstück 249/2 erwerben möchte: Kaufpreis, Herstellung einer Erschließung, Kostenübernahme der Erschließung.

Bürgermeisterin Claudia Lange legt das Schreiben der Eigentümerin des Flurstücks 32/12 vor.

Im Anschluss folgt eine kontroverse Diskussion zu möglichen Folgekosten in verschiedenen Handlungsszenarien.

In der Debatte bitten auch die Besucher Herr Manegold, der für den Vertragspartner spricht, und Frau Breidert, als Nachbarin, um Rederecht.

Den Anträgen wird jeweils einstimmig (keine Enthaltungen) zugestimmt.

Nach einer langen Debatte ohne Perspektive auf ein konkretes weiteres Vorgehen beschließt der Ausschuss.

Danach kehrt Klaus Süllow (Grüne) zurück in den Saal.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt die Antworten auf die verbleibenden offenen Fragen aus dem letzten Beschluss (GVE 08.11.2021, TOP 23) vorzulegen.

Der Vorgang verbleibt im Ausschuss.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 1 Enthaltung(en)

**5. Befristet verpachtete Grundstücke im Baugebiet "Hainpfad"
Konzept des Gemeindevorstandes zur weiteren Vorgehensweise**
Drucksache VI/343 2. Ergänzung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet den TOP und übergibt an Bürgermeisterin Claudia Lange, um den Sachstand zu erläutern.

Die Pachtverträge sind gekündigt.

Bevor Rückbauarbeiten durchgeführt werden, soll die UNB die vorhandenen Gehölze bewerten, um beurteilen zu können, welche Gehölze im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erhaltenswert sind.

Im Ausschuss wird darüber debattiert, ob die Ausgleichsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen sind und wer die Flächen herstellt und langfristig pflegt. Dazu gibt es verschiedene, noch wenig konkrete, Ideen.

Es sollen zunächst der Termin mit der UNB und die Ergebnisse abgewartet werden.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, eine Begehung mit der UNB durchzuführen, um den derzeitigen Zustand der Flächen zu bewerten und Hinweise zur Entwicklung und Pflege der Flächen zu erhalten.

Das Ergebnis des Termins soll im Ausschuss berichtet werden.

Die betroffenen Anwohner*innen werden durch die Bürgermeisterin Claudia Lange über die Entwicklung informiert.

Der Vorgang verbleibt im Ausschuss.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

6. Mitteilungen und Anfragen

Es gibt keine Mitteilungen und Anfragen

Für die Ausfertigung:

Ausschussvorsitzender
Maximilian Wolf

Schriftführer
Markus Boulanger

GEMEINDE ERZHAUSEN

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VII/40 1. Ergänzung

Aktenzeichen:	T i s c h v o r l a g e
federführendes Amt:	3.1 Planung, Entwicklung und Bau
Sachbearbeiter/in:	CDU-Fraktion
Datum:	14.10.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	31.05.2021	
Gemeindevertretung	08.11.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	22.11.2021	
Gemeindevertretung	16.12.2021	

Förderprogramm "Zukunft Innenstadt";

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Gemeinde Erzhausen bestätigt,

- dass angestrebt wird, mit den Projekten und Maßnahmen des Innenstadtbudgets die Innenstadt ihrer Gemeinde zu stärken,
- dass eine Strategie für die Innenstadt erarbeitet wird/wurde und
- die genannten Maßnahmen und Projekte dazu beitragen die Ziele dieser Strategie zu erreichen.

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Erzhausen hat an der Interessenbekundung des Landesprogramms „Zukunft Innenstadt“ teilgenommen und am 24.09.2021 den Antrag auf Förderung der in der Interessenbekundung dargestellten Projekte gestellt. Bedingung für die Förderung der Projekte ist, dass die Gemeindevertretung den vorgeschlagenen Beschluss fasst. Im Weiteren wird auf den Beschluss der Gemeindevertretung (Drucksache VII/40), die Interessenbekundung und den Antrag der Gemeinde, die hier als Anlage beigefügt sind, verwiesen.

Finanzierung:

Anlage(n):

1. Antragsdokumente Landesprogramm Zukunft Innenstadt
2. Anlagen Interessenbekundung Gemeinde Erzhausen
3. Beschluss der Gemeindevertretung in Vorbereitung

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Postfach 3129
65021 Wiesbaden

HESSEN



Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“

Innenstadtbudget

Antrag

Angaben zur Kommune	
Name der Kommune:	Erzhäuser
Landkreis:	Darmstadt - Dieburg
Einwohnerzahl:	7950
Anschrift:	Rodenseest. 3 64390 Erzhäuser
Auskunft erteilt:	
Telefon:	
E-Mail:	

Hiermit beantragt die Stadt / Gemeinde Erzhäuser eine Förderung für die, in der am 29.6.2021 (Datumangabe) eingereichten Interessenbekundung (bitte Interessenbekundung anhängen) aufgelisteten Projekte / Maßnahmen.



Erklärungen und Bestätigungen

- Es wird bestätigt, dass mit den Projekten / Maßnahmen, für die Fördermittel beantragt werden, noch nicht begonnen wurde.
- Es wird bestätigt, dass keine weiteren Fördermittel bzw. Finanzierungsmittel für das Projekt / die Maßnahme zur Verfügung stehen.

Falls weitere Fördermittel bzw. Finanzierungsmittel zur Verfügung stehen, bitte erläutern.

- Es wird erklärt, dass die Gesamtfinanzierung sowie die Finanzierung der mit Investition/en verbundenen Folgekosten gesichert sind.
- Es wird erklärt, dass die bewilligten Fördermittel bis spätestens zum 31.12.2023 abgerufen werden.
- Die Stadt/Gemeinde bestätigt,
 - dass angestrebt wird, mit den Projekten und Maßnahmen des Innenstadtbudgets die Innenstadt ihrer Gemeinde zu stärken,
 - dass eine Strategie für die Innenstadt erarbeitet wird / wurde und
 - die genannten Maßnahmen und Projekte dazu beitragen die Ziele dieser Strategie zu erreichen.
- Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertretung hierzu ist dem Antrag beigefügt.
- Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertretung hierzu wird am _____ (Datumangabe) nachgereicht. *Sitzung am 8.11.2021, Beschluss auf TO*

Bestätigung zu Beihilfen im Sinne der Europäischen Union

(für die Weiterleitung von Fördermitteln für Projekte/Maßnahmen, die Unternehmen begünstigen)

- Die Stadt/Gemeinde sichert für alle Projekte/Maßnahmen nach Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, durch die ein bestimmtes Unternehmen oder ein bestimmter Produktionszweig begünstigt wird, die Einhaltung der beihilferechtlichen Voraussetzungen der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 (De-minimis-Verordnung) zu.
- Die Stadt/Gemeinde verpflichtet sich, die erforderliche Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung des jeweiligen Zuwendungsempfängers sicherzustellen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben und der beigefügten Unterlagen wird versichert.

Ort

Erzhausen



, den

24.9.2021

[Handwritten signature]

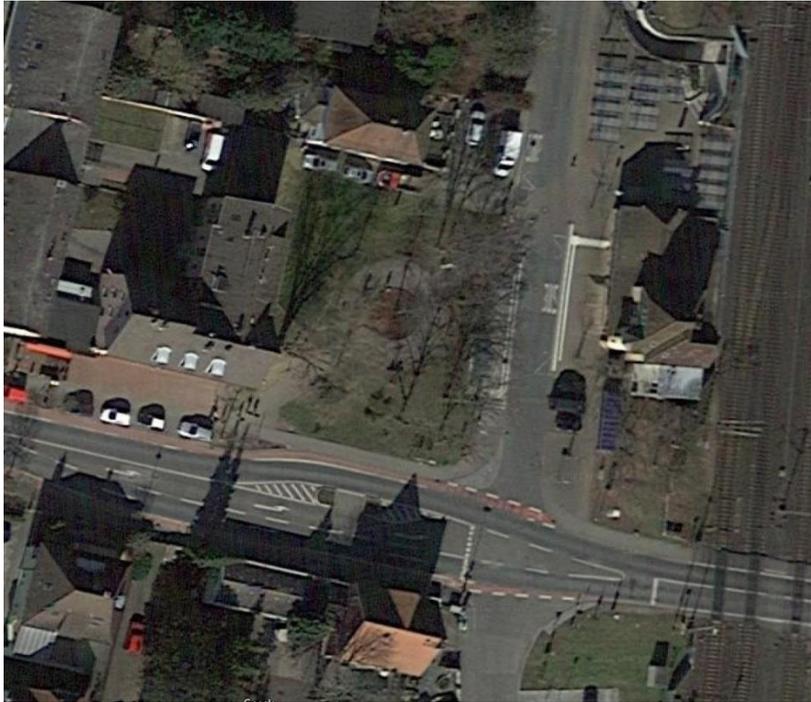
**BÜRGERMEISTERIN
LANGE**

Rechtsverbindliche Unterschrift/en (ggf. mit Dienstsiegel)

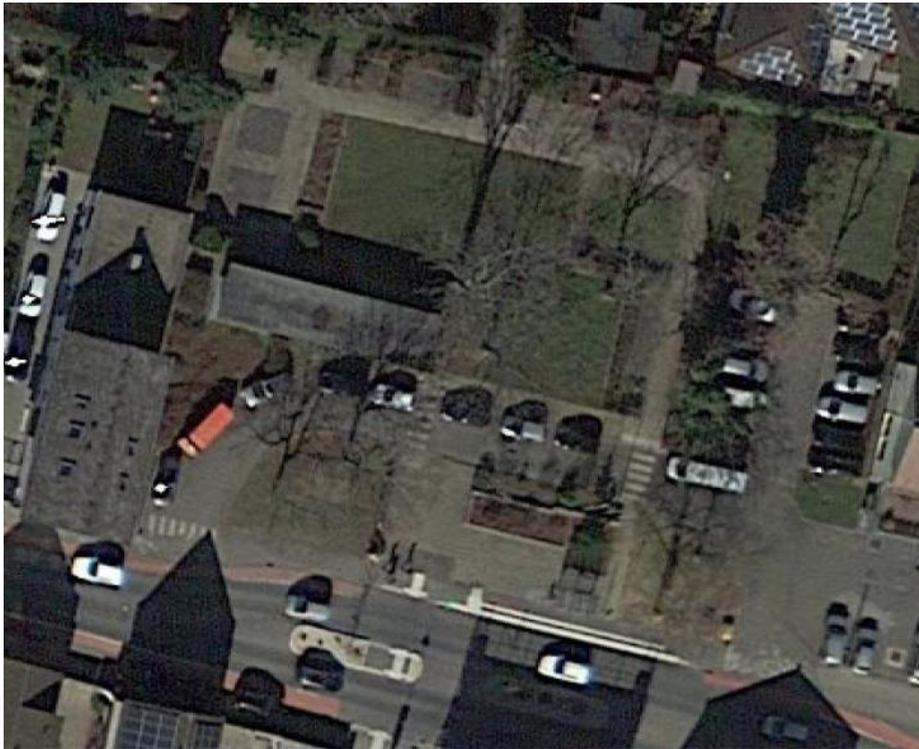
Anlage 1: Gemarkung Erzhausen „Gestaltung öffentliche Plätze“



Anlage 2: Bahnhofsrondell



Anlage 3: Hessenplatz



Anlage 4: Platz Seniorenzentrum / Annastraße



Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen

Von: Martin.Heinzberger@wirtschaft.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 6. Oktober 2021 17:10
An: Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen
Cc: Kathrin.Korn@wirtschaft.hessen.de
Betreff: AW: Landesprogramm "Zukunft Innenstadt" - Antragsunterlagen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

von Ihrer Frau Möller habe ich noch keine Antwort. Die erkrankte Kollegin ist seit Montag wieder anwesend. Ich setze sie in cc, da ich ab Freitag in Urlaub bin. Gestatten Sie mir folgenden Hinweis. Es geht nicht um einen (länger zurückliegenden Beschluss) der Gemeindevertretung, sondern um einen Beschluss im Sinne von Ziffer I. 4 der Richtlinie. Wenn dieser noch nicht gefasst ist, muss er demnächst nachgereicht werden. Der Beschluss hat inhaltlich folgendes zu umfassen:

Die Stadt/Gemeinde bestätigt,

- dass angestrebt wird, mit den Projekten und Maßnahmen des Innenstadtbudgets die Innenstadt ihrer Gemeinde zu stärken,
- dass eine Strategie für die Innenstadt erarbeitet wird / wurde und
- die genannten Maßnahmen und Projekte dazu beitragen die Ziele dieser Strategie zu erreichen.

Der Zuwendungsbescheid wird eine Auflage in diesem Sinne erhalten. Der Beschluss ist also nicht Voraussetzung für die Erteilung des Zuwendungsbescheids.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Martin Heinzberger
Referat VII 6 Städtebau und Städtebauförderung



Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Tel.: +49 (611) 815 2854
Fax: +49 (611) 32 717 2857
E-Mail: Martin.Heinzberger@wirtschaft.hessen.de
<https://wirtschaft.hessen.de>
<https://www.grosser-frankfurter-bogen.de>

Von: Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen <Claudia.Lange@erzhausen.de>

Gesendet: Dienstag, 5. Oktober 2021 13:55

An: Heinzberger, Martin (HMWEVW) <Martin.Heinzberger@wirtschaft.hessen.de>; Sonja Möller - Gemeinde Erzhausen <Sonja.Moeller@erzhausen.de>; nachhaltige Stadtentwicklung (HMWEVW) <nachhaltige.stadtentwicklung@wirtschaft.hessen.de>

Betreff: AW: Landesprogramm "Zukunft Innenstadt" - Antragsunterlagen

Sehr geehrte Frau Heinzberger,

ich weiß aufgrund beruflich bedingter Abwesenheiten gar nicht, ob Frau Möller bereits reagieren konnte, ich schicke Ihnen die Unterlagen spätestens morgen zu.

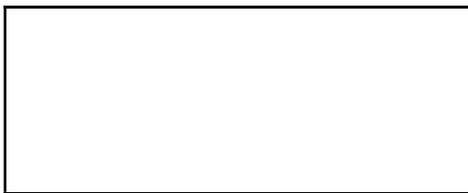
Einen Beschluss der Gemeindevertretung zur Teilnahme an dem Programm gibt es auch bereits, wenn der ausreicht, der uns den Auftrag gegeben hat, uns zu bewerben. Auch diesen hänge ich an.

Vielen Dank für Ihren Hinweis.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Lange

Bürgermeisterin



Gemeindeverwaltung Erzhausen
Rodenseestraße 3 64390 Erzhausen
Postfach 28 64386 Erzhausen

Telefon: 06150-9767-32
Telefon (Zentrale): 06150 - 9767 - 0
Telefax: 06150 - 9767 - 47
Zimmer: 104 (1.OG)

eMail: claudia.lange@erzhausen.de
Internet: www.erzhausen.de

Bitte beachten Sie, dass es aus Gründen der IT-Sicherheit nicht möglich ist, Officedokumente des alten Standards (*.doc, *.xls, *.ppt) an uns zu senden. Bitte wandeln sie derlei Dokumente vor dem Versand in die neuen Officeformate (*.docx, *.xlsx, *.pptx) oder in eine PDF-Datei um. Vielen Dank!

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: Martin.Heinzberger@wirtschaft.hessen.de <Martin.Heinzberger@wirtschaft.hessen.de>

Gesendet: Donnerstag, 30. September 2021 16:18

An: Sonja Möller - Gemeinde Erzhausen <Sonja.Moeller@erzhausen.de>; nachhaltige.stadtentwicklung@wirtschaft.hessen.de

Cc: Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen <Claudia.Lange@erzhausen.de>

Betreff: AW: Landesprogramm "Zukunft Innenstadt" - Antragsunterlagen

Sehr geehrte Frau Möller,

ich prüfe gerade – stellvertretend für eine erkrankte Kollegin - den Antrag der Gemeinde Erzhausen. Ihre Interessenbekundung sollte (da Teil des Antrags) dem Formular im Scan angehängt oder der Mail beigegeben werden.

Könnten Sie das bitte nachholen, je schneller desto besser für Erzhausen. Dann kann ich für die Ausstellung des Zuwendungsbescheides grünes Licht der WIBank geben.

Antwort-Mail an meine Adresse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Martin Heinzberger

Referat VII 6 Städtebau und Städtebauförderung



Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Tel.: +49 (611) 815 2854

Fax: +49 (611) 32 717 2857

E-Mail: Martin.Heinzberger@wirtschaft.hessen.de

<https://wirtschaft.hessen.de>

<https://www.grosser-frankfurter-bogen.de>

Von: Sonja Möller - Gemeinde Erzhausen <Sonja.Moeller@erzhausen.de>

Gesendet: Montag, 27. September 2021 10:40

An: nachhaltige Stadtentwicklung (HMWEVW) <nachhaltige.stadtentwicklung@wirtschaft.hessen.de>

Cc: Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen <Claudia.Lange@erzhausen.de>

Betreff: Landesprogramm "Zukunft Innenstadt" - Antragsunterlagen

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen das von uns ausgefüllte und von Frau Bürgermeisterin Claudia Lange unterzeichnete Antragsformular mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen aus Erzhausen

i.A. Sonja Möller

Fachbereich I - Zentrale Verwaltung

Vorzimmer der Bürgermeisterin



Gemeindeverwaltung Erzhausen
Rodenseestraße 3 64390 Erzhausen
Postfach 28 64386 Erzhausen

Telefon: 06150-9767-32
Telefon (Zentrale): 06150-9767-0
Telefax: 06150-9767-47
Zimmer: 103 (1.OG)

eMail: sonja.moeller@erzhausen.de
Internet: www.erzhausen.de

Bitte beachten Sie, dass es aus Gründen der IT-Sicherheit nicht möglich ist, Officedokumente des alten Standards (*.doc, *.xls, *.ppt) an uns zu senden. Bitte wandeln sie derlei Dokumente vor dem Versand in die neuen Officeformate (*.docx, *.xlsx, *.pptx) oder in eine PDF-Datei um. Vielen Dank!

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

GEMEINDE ERZHAUSEN

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VII/74

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Beyer
Datum:	29.10.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	08.11.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	22.11.2021	

Vorhabenbezogener B-Plan "Brühlweg" Entwurf zur Änderung des bestehenden B-Planes

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung verweist den Vorgang in den BauA.

Sachdarstellung:

Die Eigentümer der Grundstücke Flur 1, Flurstück 251/3, 251/4, 252/3 und 254/2 planen den bestehenden B-Plan „Brühlweg“ zu überplanen um Wohnbebauung errichten zu wollen. Beigefügt ist ein erster Entwurf von dem Städteplaner „Planungsgruppe DA“, der von den Eigentümern mit der Planung beauftragt wurde. Beabsichtigt sind pro Grundstück ein 3-Familienhaus (Flurstück 251/3, 251/4 und 252/3) und ein 6-Familienhaus (Flurstück 254/2). Die Überbaute Fläche (GRZ) soll 0,4 betragen, was auch ein übliches Maß ist und zudem der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Es sind zwei Vollgeschosse geplant, was dem nördlich gelegenen B-Plan „5. Änderung Am Hainpfad – 2. Änderung Brühlweg“ entspricht. Die derzeit zulässige Nutzung des Areals ist auf eine Streuobstwiese und eines Freizeitgartens im Bereich der geplanten Bebauung beschränkt.

Der Gemeindevorstand verweist den Vorgang in die Gemeindevertretung mit folgenden Hinweisen:

- Die Fläche im Flächennutzungsplan ist nicht als Baufläche ausgewiesen.
- Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.
- Die Gemeindevertretung hat bereits zuvor eine Änderung des FNP beschlossen (VI/62)
- Der Vorgang des ersten Bebauungsplanes ist unter der Drucksache V/73 zu finden
- Ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Bebauung und der Brühlstraße zur Verkehrsberuhigung zwischen Kirchweg und In den Leimenäckern lässt sich herstellen.

Finanzierung:

Die Antragsteller kommen für alle anfallenden Kosten auf.

Anlage(n):

1. Anlage - Antrag - 7-20
2. Anlage - Begründung B-Plan - 7-20

Gemeinde Erzhausen
Bürgermeisterin Claudia Lange
Rodenseestraße 3
64390 Erzhausen

Darmstadt, 03.05.2021

Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Südlich des Brühlwegs“

Sehr geehrte Frau Lange,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen die Eigentümer der Flurstücke 251/3, 251/4, 252/3 und 254/2 in der Gemarkung Erzhausen, Flur 1, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das im folgenden aufgeführte Vorhaben mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

1. Antragsgründe und Vorhaben

In dem oben genannten Bereich ist die Entwicklung von Wohnbebauung durch die Eigentümer vorgesehen.

Im Anhang dieses Antrags befinden sich erste Skizzen, in denen die angedachten Baufenster, die Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) aufgeführt sind.

Nach Antragsgenehmigung würde auf Grundlage dieser Skizzen und des Beschlusses ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der Grundlage für den Bebauungsplan sein wird.

2. Eigentumsverhältnisse

Grundstückseigentümer sind:

Flur 252/3 Stefan Knöß, Eifelweg 3, 64546 Mörfelden-Walldorf

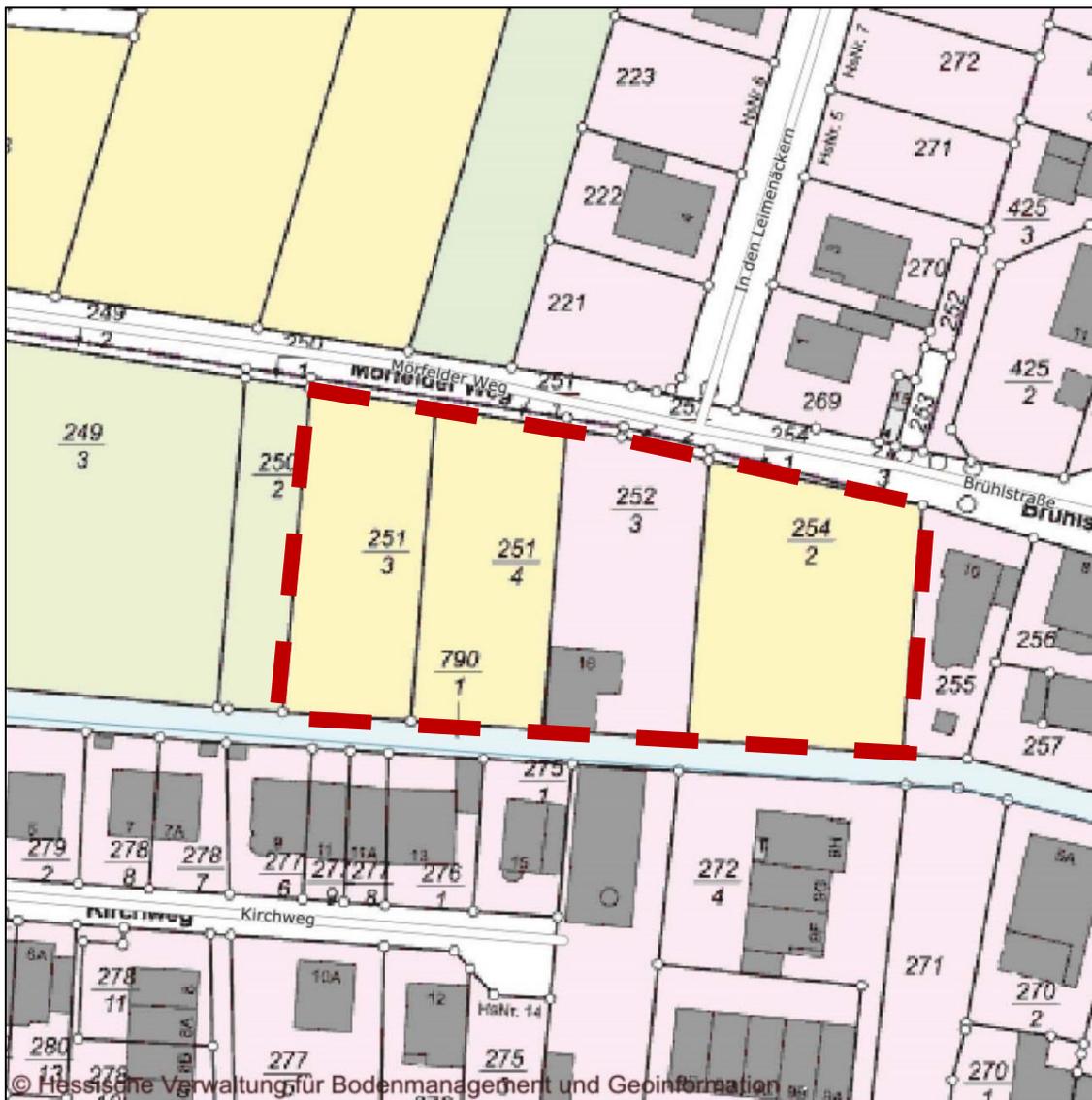
Flur 251/3 Inka Kuske, Marbacher Str.115, 71642 Ludwigsburg

Flur 251/4 Thomas Knöß, Dieburger Weg 1, 64390 Erzhausen

Flur 254/2 Peter und Susanne Schuchmann, Hauptstraße 9H, 64390 Erzhausen

3. Geltungsbereich

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,38 ha und umfasst in der Gemarkung Erzhausen, Flur 1, die Flurstücke 251/3, 251/4, 252/3 und 254/2.



4. Verpflichtungen des Antragstellers:

Der Antragsteller ist bereit:

- über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen eine mit der Gemeinde abgestimmten Planung sowie auf eigene Kosten auszuarbeiten,
- den Bebauungsplan mit den durch die Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen,
- erforderliche Gutachten auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und diese der Gemeinde kostenlos zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen,
- sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Dem Antragsteller ist bekannt,

- dass die Gemeindevertretung den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind. Schadensansprüche gegen die Gemeinde Erzhausen können in diesem Fall nicht geltend gemacht werden.

Dem Antragsteller ist weiterhin bekannt, dass

- ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde bedarf

Mit freundlichen Grüßen

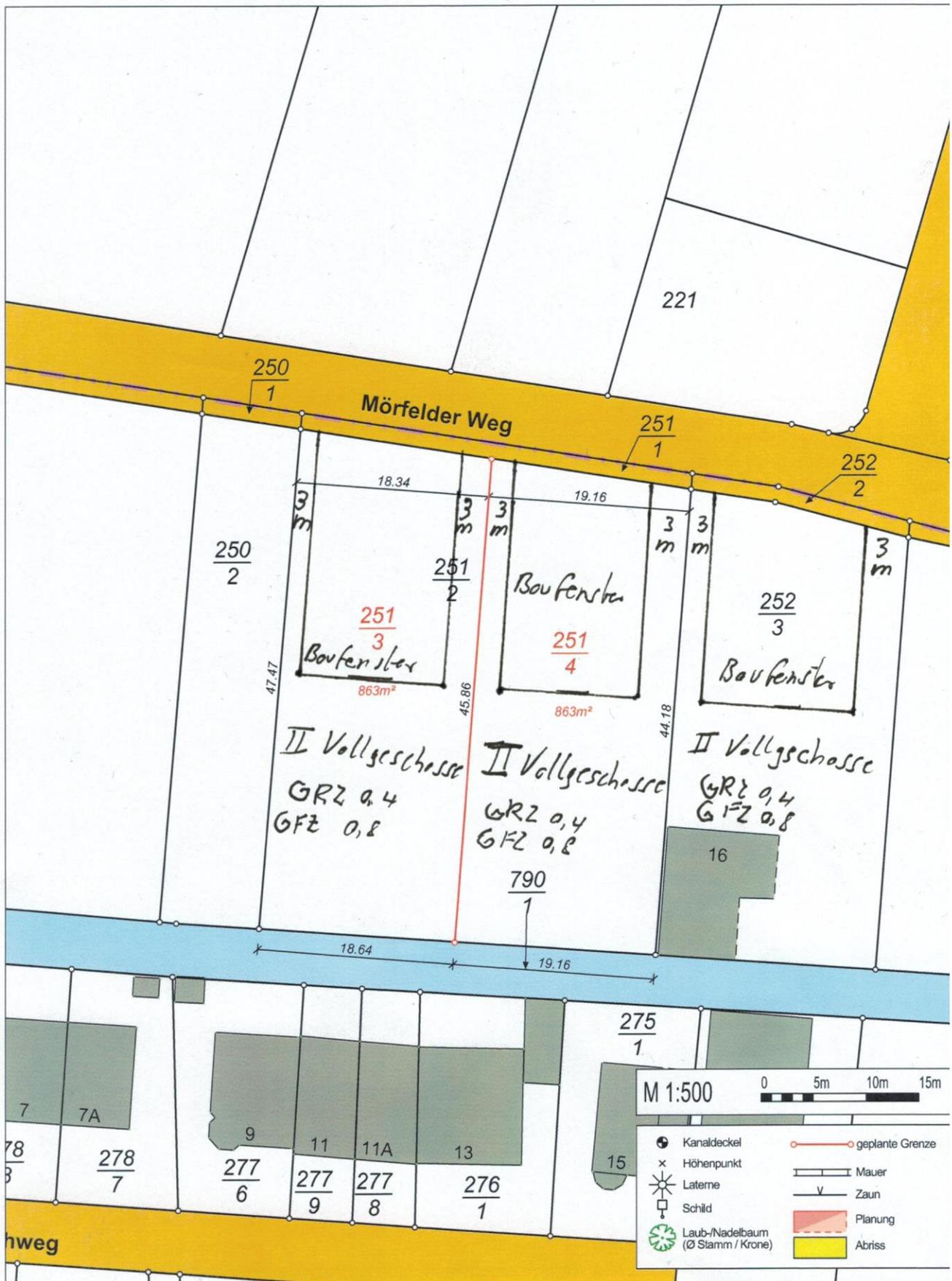
i.A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Ole Heidkamp.

Ole Heidkamp

Planungsgruppe Darmstadt

Anhang



Aufteilungsplan

Alle Angaben sind vorläufig.

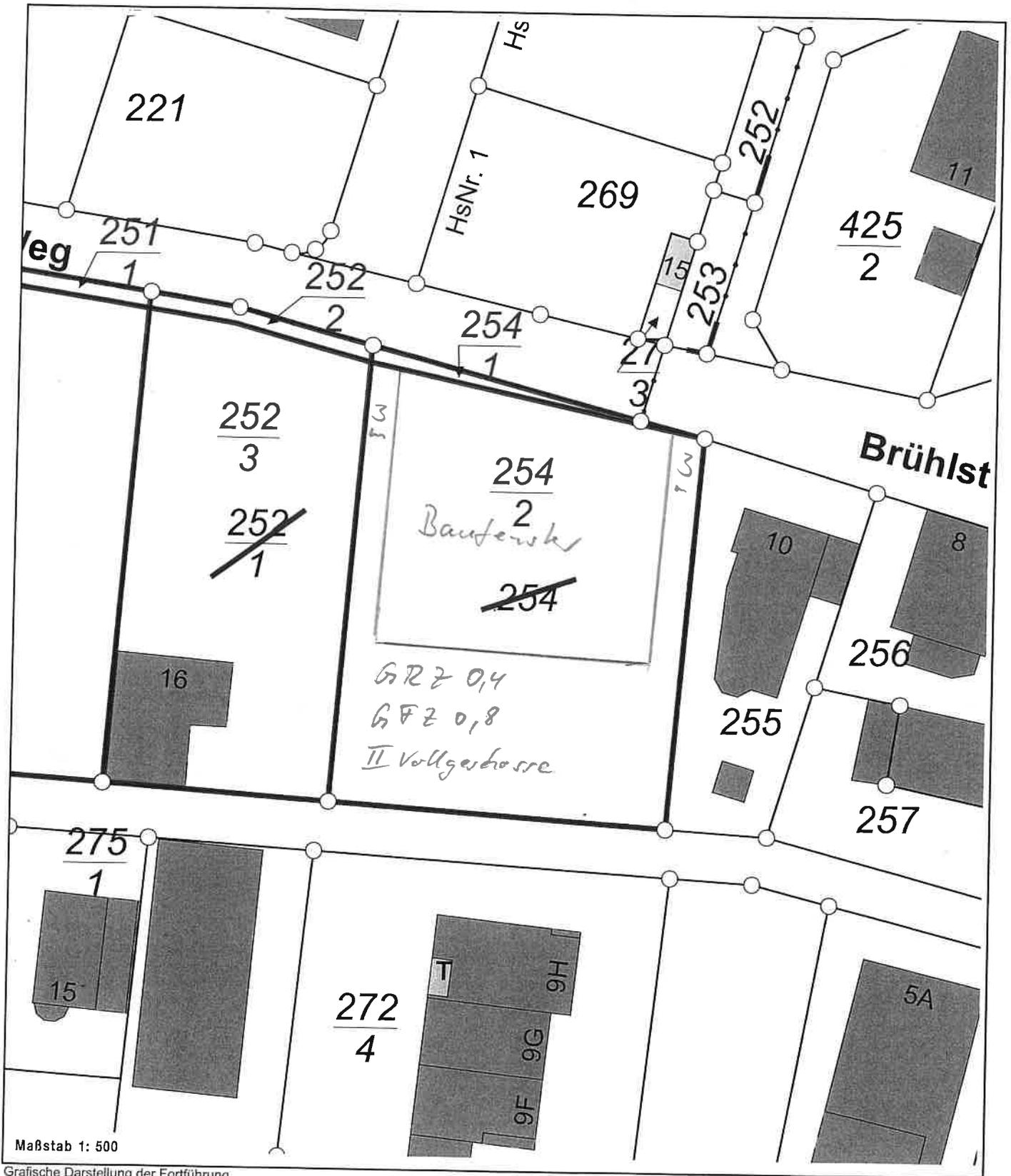
Gemarkung Erzhausen
 Flur 1
 Flurstück 251/2
 Maßstab 1:500
 Datei 20284pl1

Datum 20.05.2020
 Auftragsnummer 20.284T
 Bearbeiter Marcus Hoeth



Dipl.-Ing. Hans Georg
Müller

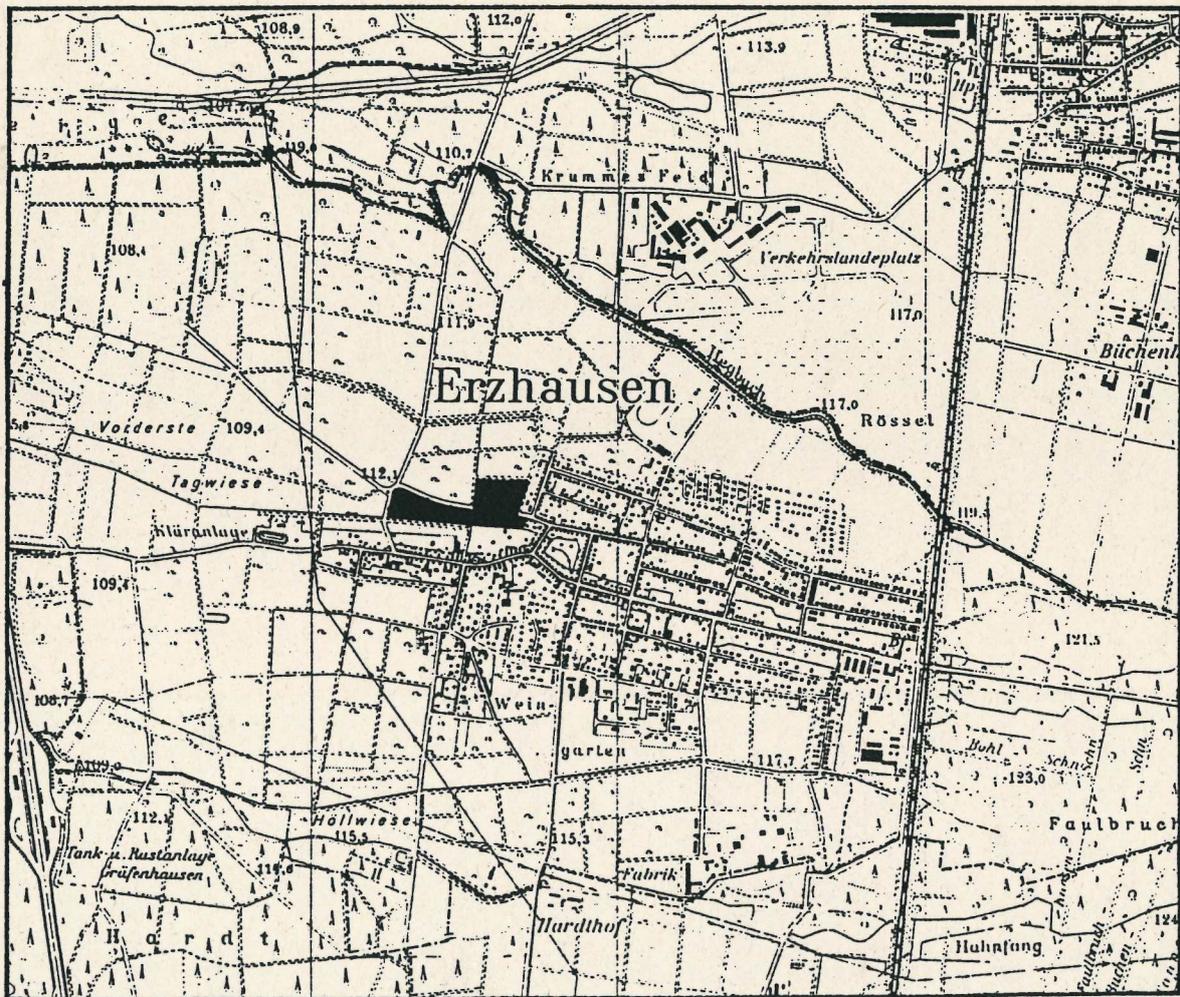
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Bessunger Straße 73 64347 Griesheim
 Tel. 06155 84230 Fax 06155 842340
 mail@vermessungsbuero-mueller.de



Grafische Darstellung der Fortführung

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM BEBAU- UNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "BRÜHLWEG" IN DER GEMEINDE ERZHAUSEN

ÜBERSICHT



PLANUNGSTEAM

HÖSEL - RICHTER - SIEBERT

64293 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25 A, TELEFON 06151 - 26070

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen: Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1980 mit der Änderung vom 19.12.1994 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, sowie die hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993.

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen ist der Plangeltungsbereich als Gebiet für Landschaftsnutzung und Pflege, Regionaler Grünzug, Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer und Bereich für die Grundwassersicherung ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist der Plangeltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sind die Darstellungen bezüglich des Plangeltungsbereiches mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes identisch.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im übrigen wird auf den gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 und den Erlaß des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 12.08.1992 Bezug genommen. Die inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der beiden Erlasse werden bei der Planung berücksichtigt.

2.0 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Erzhausen. Es wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|--------------|-----------------------------|
| im Osten | - bebaute Ortslage, |
| im Süden | - Gänswiesengraben, |
| in Südwesten | - Frankfurter Straße, |
| im Westen | - Feldweg |
| im Norden | - Mörfelderweg und Feldweg. |

3.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches liegt in der Aue des Gänswiesengrabens. Die Flächen sind vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Gänswiesengrabens überwiegt die Grünlandnutzung, nördlich des Mörfelder Weges dagegen die ackerbauliche Nutzung. Die gärtnerische Nutzung konzentriert sich im Westen des Plangebietes. Der Gehölzbestand im Gebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf einen Streuobstbestand, eine verbuschte Brachfläche sowie das Gebüsch am Gänswiesengraben.

In den meisten Gärten stehen Gerätehütten oder Gartenlauben. Das Gebiet wird von ortsansässigen Bürgern genutzt.

Die umliegenden Flächen des Plangebietes im Norden und Westen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden angrenzend befindet sich die Ortslage.

4.0 Planungsanlaß

In der Vergangenheit wurden in vielen Ortsrandlagen Nutzgärten angelegt, die sich im Laufe der Zeit häufig zu Gartengebieten entwickelten. Während früher der Frage der naturschutz- und planungsrechtlichen Legalität wenig Bedeutung beigemessen worden ist, hat sich diese Haltung mittlerweile geändert. Durch ein gesteigertes Umweltbewußtsein, das auch in den gesetzlichen Grundlagen seinen Niederschlag gefunden hat, wird nun ein erhöhtes Augenmerk auf Kleinbauten und gärtnerische Nutzungen im Außenbereich gerichtet und die Frage nach der Legalität gestellt. Die gärtnerische Nutzung im Außenbereich spiegelt indessen einen konkreten Bedarf der Bevölkerung wieder. Auch der Hessische Landesgesetzgeber hat dies erkannt und um drohende Abrißverfügungen wegen naturschutz- und baurechtlicher Unzulässigkeit zu vermeiden, den Kommunen mit den Vorgaben seiner Erlasse vom 25.05.1990 und 12.08.1992 und einer Ergänzung des HENatG vom 10.4.1990 die Möglichkeit eingeräumt, das Problem der illegalen Außenbereichsnutzungen im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu bewältigen. Die Gemeinde Erzhausen hat nun im Zuge ihrer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan untersucht, welche vorhandenen Standorte erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Die in dem Plangebiet vorhandenen gärtnerischen- und Freizeitnutzungen werden als erhaltenswert eingestuft. Sie decken einen Teil des Bedarfs an Gartengelände in Erzhausen ab und sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar. Desweiteren sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach den Vorgaben des Landschaftsplanes festgesetzt worden.

5.0 Planungsziele

- Ausweisung von Gartengelände zur Bestandssicherung,
- geringe Erweiterung der Gartennutzung zur Abrundung des Gebietes,
- Aufwertung der Gärten durch Pflanzmaßnahmen,
- Umsetzung der im Landschaftsplan formulierten Ziele,
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Obstbaumbestände;
- Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen;
- harmonische Einbindung der vorhandenen Freizeitnutzung in die Landschaft durch entsprechende grünordnerische und baugestalterische Festsetzungen;
- Entwicklung der vorhandenen Auenbereiche.

6.0 Grundzüge der Planung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das angrenzende Straßennetz und die umgebenen Feldwege sichergestellt. Durch die Lage am Ortsrand ist das Gebiet gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der KFZ-Verkehr wird sich deshalb in Grenzen halten. Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen ist also nicht erforderlich.

6.2 Technische Infrastruktur

Der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen. Das Erschließungsniveau wird bewußt niedrig gehalten, damit sich der derzeitige Gebietscharakter nicht verändert. Den Gärtnern wird empfohlen, zur Bewässerung ihrer Flächen Regenwasser in Zisternen zu sammeln.

6.3 Nutzung

Bei der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Freizeitgärten wird auf die Vorgaben des Erlasses des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 Bezug genommen. Danach soll in einem Freizeitgarten die Errichtung einer Gartenlaube mit einem maximalen Bauvolumen von 30 cbm ermöglicht werden. Desweiteren kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein **nicht** überdachter Freisitz von max. 8.0 qm realisiert werden.

Um die unerwünschte Entwicklung des Gartengebietes in Richtung Wochenendhausgebiet zu unterbinden, ist der Einbau von Feuerstätten untersagt.

Im Bereich der Flächen für die Hobbytierhaltung ist von dem v.g. Erlaß abgewichen worden. Hier handelt es sich um eine Nutzung, die im Rahmen des Erlasses nicht berücksichtigt worden ist und somit als atypischer Fall zu behandeln ist. Da die Hobbytierhaltung von z.B. Schafen, Ziegen und Pferden grundsätzlich auf den Außenbereich angewiesen ist, sind hier auch entsprechende zweckgebundene bauliche Anlagen erforderlich. Die Orientierung der zulässigen Hüttengrößen an der Grundstücksgröße entspricht in Verbindung mit der zulässigen Nutzung dem Gebot der Verhältnismäßigkeit.

Auf den Flächen für die Hobbytierhaltung sind Hütten für die Tiere zulässig. Der maximal zu realisierende umbaute Raum ist abhängig von der Grundstücksgröße und entspricht ungefähr der Größenordnung der vorhandenen Schutzhütten. Sonstige bauliche Anlagen für die Freizeitnutzung sind hier nicht zulässig. Ziel ist es, ausschließlich Kleinbauten zuzulassen, die dem Nutzungszweck entsprechen.

Soweit vorhandene, genehmigte Hütten die festgesetzten Maximalgrößen überschreiten, genießen sie Bestandsschutz.

Für alle baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich werden zudem baugestalterische Festsetzungen getroffen, um ein gefälliges Einfügen in das Landschaftsbild sicherzustellen.

6.4 Grünordnerische Belange

Die Flächen des Plangebietes werden weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird überwiegend Ackerbau betrieben, während im südlichen Bereich des Geltungsbereiches die Grünlandnutzung vorherrscht. Die Grünlandflächen werden vorwiegend als Koppelweiden genutzt. Bei den Mähweiden handelt es sich meist um frische Glatthaferwiesen, auf denen Gräser dominieren.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen soll eine harmonische Einbindung der vorhandenen Freizeitnutzungen in das Landschaftsbild erzielt werden. Desweiteren ist beabsichtigt Lebensräume für die Tierwelt zu erhalten und zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf den Empfehlungen des Landschaftsplan bzw. den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes.

Im Bereich der Freizeitgärten wurden Festsetzungen getroffen, die das Verhältnis von Nutz- zu Ziergarten regeln. Reine Nutzgärten sollen damit vermieden werden, um den für viele Tierarten wichtigen Blütenreichtum des Gebietes zu sichern und zu verstärken.

Zur harmonischen Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, sieht der Bebauungsplan eine lockere Durchgrünung der Gärten durch die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Obstbäume vor. Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zur ökologischen Aufwertung der landwirtschaftlichen Flächen und sollen zur Vernetzung wertvoller Freiflächen beitragen. Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Nadelgehölzen ist dagegen im gesamten Geltungsbereich des Bplanes untersagt.

Einfriedigungen sind für die Freizeitgärten im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung ist leider ein gewisser Schutz vor Zerstörungen oder unerwünschtem „Ernten“ erforderlich. Diese Funktion können Hecken nur bedingt übernehmen.

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches ist eine extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung dient. Extensiv genutzte Obstwiesen mit Hochstämmen sind wichtige Lebensräume, insbesondere in der ausgeräumten Agrarlandschaft, für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten.

Die im Norden vorhandene Baumhecke auf der der Pazelle 24 ist überwiegend zu erhalten. Die Nutzung dieser Fläche als Freizeitgarten ist nur im südlichen Bereich zulässig.

Desweiteren ist nördlich des Mörfelder Weges eine Fläche für die Entwicklung von Sandrasen festgesetzt. Dieser Biotoptyp ist typisch für den westlichen Gemarkungsbereich. Durch die intensive Landnutzung wurde der Sandrasen jedoch zurückgedrängt.

Die übrigen Flächen im Norden des Plangeltungsbereiches sind entsprechend dem Bestand als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden.

Südlich des Mörfelder Weges ist die Fläche, mit Ausnahme der Freizeitgärten im Nordwesten sowohl im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan als extensiv zu nutzendes Grünland dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan weicht hier bezüglich der festgesetzten Hobbytierhaltung sowie der 2 Freizeitgärten von den v.g. Planungen ab.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Nutzungseinschränkungen sowie der festgesetzten Sukzessionsfläche entlang des Baches ist der Erhalt des Bestandes mit den Zielen der Entwicklung von Natur und Landschaft zu vereinbaren.

Die Extensivierung von Grünland trägt im hohen Maße zur positiven Entwicklung der ökologischen Situation bei und eignet sich deshalb besonders als Ersatzmaßnahme im Sinne des § 6 HENatG.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation von Fließgewässern ist im Auenbereich des Gänswiesengrabens ein ca. 10,0 m breiter Streifen der un gelenkten Sukzezzion zu überlassen.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist der Einsatz von Bioziden und mineralischem Dünger ausgeschlossen. Neben dem Schutz bzw. der Verbesserung der Wasser-güte der vorhandenen Gewässer (Gänswiesengraben) dient diese Einschränkung gleichzeitig dem Schutz der Lebensräume zahlreicher Tierarten.

Um eine Schrankenwirkung für die Kleintierfauna zu vermeiden, werden die unversiegelten Wege im Plangebiet erhalten und eine Befestigung ausgeschlossen.

Unbefestigte Graswege in der Agrarlandschaft sind insbesondere für am Boden lebende Tiere als Lebensraum besonders wertvoll. Sind die Mehrzahl der Wege damit ausgestattet, ist ein vernetztes System, durch das auch isolierte Biotope miteinander in Verbindung stehen, die Folge.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung des Plangebietes ist dem "Landschaftsökologischen Gutachten" und den zugehörigen Plandarstellungen im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen. Die Empfehlungen des Gutachtens für die Planung sind überwiegend in die Festsetzungen des Bplanes eingeflossen.

Auf die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz kann hier verzichtet werden, weil der Bplan im wesentlichen der Bestandssicherung bereits vorhandener Gartengebiete mit Gartenlauben dient und darüberhinaus - wie oben ausführlich beschrieben - Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung beinhaltet. Es ist also mit keiner Verschlechterung, langfristig eher mit einer Aufwertung der ökologischen Bilanz zu rechnen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 25.05.1998, il/bb-e-17

Anlage: Landschaftsökologisches Gutachten vom August 1996
Vegetationsbestand vom August 1996

GEMEINDE ERZHAUSEN

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VI/382 3. Ergänzung

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	01 Bürgermeister/in
Sachbearbeiter/in:	Herr Beyer
Datum:	17.05.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	31.05.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	04.10.2021	
Gemeindevertretung	08.11.2021	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	22.11.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2021	
Gemeindevertretung	16.12.2021	

Erwerb der gemeindlichen Grundstücke Flur 5 Flurstück 474 (Teilgrundstück) und 249/2

Beschlussvorschlag:

-offen -

Sachdarstellung:

Beigefügt der Bericht des Akteneinsichtsausschusses zur weiteren Verwendung.

Finanzierung:

Anlage(n):

1. Bericht Akteneinsichtsausschuss
2. RA Berg wegen Kaufvertrag
3. Darstellung realer Grundstückspreis
4. Stellungnahme Bauaufsicht
5. Kauf Wegeparzelle

Drucksache: VI/382
Beratungsfolge: HuFinA 11.03.2021
GemVertr

Betreff:

Abschlussbericht Akteneinsichtsausschuss

Der Vorsitzenden des Akteneinsichtsausschusses (hier HuFinA) zur Akteneinsicht der Angelegenheit um den Verkauf der Grundstücke Flur 5 Flurstücke 474 und 249/2 durch den Gemeindevorstand am 11.01.2021.

Datum 31.03.2021

Gegenstand der Akteneinsichtnahme:

Auf der 40. Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2021 wurde unter TOP 27 wie folgt beschlossen:

Die Gemeindevertretung beschließt die Bildung eines Akteneinsichtsausschusses gem. HGO §50 und beauftragt hiermit den Haupt- und Finanzausschuss mit der Akteneinsicht. Untersuchungszweck der Akteneinsicht ist die Angelegenheit um den Verkauf der Grundstücke Flur 5 Flurstücke 474 und 249/2 durch den Gemeindevorstand am 11.01.2021. Hiermit soll Transparenz über die getroffenen Regelungen sowie ggf. eingegangene Verpflichtungen für die Gemeinde Erzhausen hergestellt werden. Die Akteneinsicht umfasst - den notariellen Vertrag selbst - die damit verbundene Korrespondenz (wie z.B. Schriftverkehr, Emails, Gesprächsprotokolle, Absprachen und auch Beschlüsse des Gemeindevorstandes) in Bezug auf die Anbahnung und die Abwicklung des Verkaufs

Arbeit des Akteneinsichtsausschusses:

Der Akteneinsichtsausschuss hat eine Sitzung am 11.03.2021 durchgeführt. Teilnehmer waren:

<GfE>: Roland Blüm (Vorsitz), Bernd Leiser, Wolfgang Sperber
SPD: Horst Müller, Francisco Roda Gracia, Dietrich Schmid
CDU: Herbert Broj, Christian Spohn
BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Dr. Andreas Heidenreich

Gemeindevorstand:

Claudia Lange (Bürgermeisterin),
Hermann-Josef Hoffsümmer (1. Beigeordneter)
Karl-Heinz Deußner, Roland Luley, Hubertus Riedl, Helga Staudt, Klaus Süllow
(Beigeordnete)

Gäste:

Reinhard Neumann (Fraktionsvorsitzender CDU-Fraktion)
Rene Beyer (Gemeindeverwaltung - Fachbereich 3)

Schriftführer (für das Protokoll der Sitzung):

Alexander Steinmetz

Eingesehene Akten:

Die Verwaltung hat die laut Beschluss vorzulegende Akten im Original und dreifach als Kopien zur Verfügung gestellt (jeweils ein Aktenordner, chronologisch sortiert). Zudem lagen noch vor: die Originalunterlagen zum Bebauungsplan der Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg sowie die damaligen Originalsitzungsprotokolle zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Ergebnis der Akteneinsicht

- Das Kaufinteresse des späteren Käufers bestand schon seit mindestens Februar 2020. Siehe Niederschrift des GemVor vom 11.02.2020 (Top 10).
- Der notarielle Kaufvertrag ist am 11.01.2021 geschlossen worden.
- Die Entscheidung über den Verkauf der Grundstücke wurde mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom 02.06.2020 gefällt, er lautete wie folgt:
 - Der Gemeindevorstand stimmt einem Verkauf der Grundstücke Flur 5, Flurstück 249/2 und anteilig Flurstück 474 für einen Preis von 50€ pro m² zu. Die entstehenden Kosten für die Vermessung, die Vertragsgestaltung und Beurkundung, die Umschreibung sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.*
 - Dem Kaufpreis liegen 170,00 € pro m² abzüglich 120,00 € pro m² für Erschließungskosten zu Grunde. Der Wert für die Erschließungskosten basiert auf den aktuellen Zahlen für das derzeitige Abrechnungsgebiet „Rodensee II“ und einer Nachfrage bei der Tiefbaufirma Langendorf.*
 - Die im Anhang dargestellte Fläche soll als Pflasterfläche angelegt werden. Dazu wird auch ein kleiner Bereich der nordöstlich gelegenen Kompensationsfläche mit integriert, da die Straßenbreiten sonst nicht ausreichend wären.*
 - Der Antragsteller wird verpflichtet, einen standardisierten Straßenaufbau als Mindestanforderung umzusetzen. Die Grundlage dazu ist die RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen).*
 - Die Ökopunkte müssen von Herrn XXX auf seinem Grundstück neu nachgewiesen werden. Dies sollte auf der Südseite seines Grundstücks erfolgen und ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu vereinbaren.*
 - Der Vertrag ist vor der Unterzeichnung dem Gemeindevorstand vorzulegen.*
- Aus der dem Ältestenrat vorliegenden Niederschrift des GemVor vom 02.06.2020 (Top 4), geht nicht hervor, um welchen Gesamtverkaufspreis es sich handelt. Es werden zwar m²-Preise genannt, aber weder Verkaufspreis noch flächenmäßigen Angaben zu den im Beschluss mit Flur und Flurstück bezeichneten Grundstücken. Daher konnte der Ältestenrat auch nicht erkennen, dass der Verkauf in der GemVert zu beraten war, da er höher ist als der in der Hauptsatzung der Gem Erzhausen in §1 Abs. 3 Nr. 4 genannten Betrag in Höhe von 26.000 €.
- Die benachbarten Eigentümer wurden während der Phase von Anbahnung bis Abschluss des Kaufvertrages bzgl. eines möglichen Kaufinteresses nicht angefragt.
- Auf die Frage, wozu man sich den Auszug über die Eigentumsverhältnisse des Nachbargrundstücks beschafft habe, antwortet die Bürgermeisterin, dem Vorstand sei aufgefallen, dass die als Kaufgegenstand avisierte angrenzende Ausgleichsfläche der Gemeinde gärtnerisch angelegt und umzäunt sei. Für eine Anfrage beim Eigentümer des Nachbargrundstücks, ob er ebenfalls ein Kaufinteresse habe, habe es aber keine Verpflichtung gegeben.
- Es liegen keine schriftlichen Aussage und Stellungnahme der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde vor (Ausweis der Kompensationsfläche auf der Südseite der beiden Grundstücke 202 und 249/2).
Rene Beyer weist darauf hin, dass laut Sachdarstellung in der Beschlussvorlage des Gemeindevorstandes vom 02.06.2020 dokumentiert ist, dass eine mündliche Anfrage und cursorische Prüfung der Bauaufsicht erfolgte und deren unverbindliche Einschätzung

auch in der Sachdarstellung dem Gemeindevorstand vorgelegt wurde. Schriftliche Aussage auf derartige (informelle) Anfragen tätigt die Bauaufsicht generell nicht

- Das Gutachten von Herrn Dr. Berg bzgl. der Erschließungspflicht der Gemeinde wurde dem Akteneinsichtsausschuss vierfach ausgehändigt und ist dem Bericht des Akteneinsichtsausschusses beizufügen.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, welche Kosten auf die Gemeinde zukommen, wenn die Erschließung der Straße und des Kanals durch eine Privatperson vorgenommen würde.

Anmerkung BMin: Aus den Akten ist ersichtlich, dass der Käufer verpflichtet ist, die Erschließung auf seine Kosten durchzuführen und auch, dass der städtebauliche Vertrag auf seine Kosten zu schließen ist. Daraus ergibt sich, dass auf die Gemeinde bei Erschließung der Straße und des Kanals durch den Käufer keine Kosten zukommen, wenn der Vertrag zur Durchführung gelangt. Wenn andere Privatpersonen die Erschließung durchführen, kann diese Regelung naturgemäß anders aussehen.

- Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob der vorliegende Vertrag und das Angebot des Käufers so zu werten sind, dass wenn die Gemeinde Erzhausen das Angebot nicht angenommen hätte, die Erschließungspflicht der Straße und des Kanals auf die Gemeinde übergegangen wäre (gemäß §124 Baugesetzbuch).

Anmerkung BMin: Das ist eine rechtliche Beurteilung des dem Akteneinsichtsausschuss vorliegenden Sachverhalts, die auf Basis der Aktenlage erfolgen könnte.

- Die Bürgermeisterin bestätigt, dass der Kaufvertrag aktuell schwebend unwirksam ist, bis auch die Bedingung hinsichtlich der veräußerten Ausgleichsfläche erfüllt ist.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, ob und wie die Kompensationsfläche auf dem Grundstück Flurstück 202 abgesichert werden kann (Bewertung der Möglichkeiten). Insbesondere ist nicht ersichtlich, ob bei einer Änderung des Bebauungsplans ein möglicher Anspruch für eine Entschädigung seitens des Eigentümers besteht (da durch die Eintragung der Kompensationsfläche die zulässige Nutzung des Grundstücks eingeschränkt wird).

Anmerkung BMin (so auch im Akteneinsichtsausschuss gesagt): Gemäß Kaufvertrag wird der Käufer verpflichtet, die Ausgleichsfläche auf dem erworbenen Grundstück zu erhalten oder eine solche am südlichen Rand seiner Grundstücke Flur 5 Nr. 202 und 249/2 auszuweisen. Laut Auskunft des Landkreises ist eine dingliche Besicherung notwendige Voraussetzung für die Bereitschaft zur Umwidmung der Gewerbefläche in eine private Ausgleichsfläche.

- Der Ausschuss stellt fest, dass die Entwässerungssatzung aktuell zu Lasten der Gemeinde fehlerhaft ist. Die Empfehlung des Ausschuss ist, die Entwässerungssatzung zeitnah zu überarbeiten.
- Es ist nicht ersichtlich, ob die Notwendigkeit bestand beziehungsweise ob die Notwendigkeit überhaupt geprüft wurde, die Ausgleichsfläche zwingend zu verkaufen. Die Bürgermeisterin teilt mit, dass eine Abwägung stattgefunden habe, mit dem Ergebnis, dass anstelle dieser als Endstück zwischen zwei Gewerbegebieten liegenden Ausgleichsfläche eine neue Ausgleichsfläche entstehen würde, in unmittelbarer Nähe an einem Bachlauf am Rand des Gewerbegebietes gelegen, die ökologisch wertvoller als die ursprüngliche Fläche sein würde.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, wann das Grundstück Flurstück 202 durch den (gleichen) Käufer gekauft wurde und ob der Kauf in einem zeitlichen und ursächlichen Zusammenhang mit einer eventuellen Kauf-Voranfrage bei der Gemeinde steht.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, welche Vorkehrungen zukünftig getroffen werden, dass sich solche oder ähnliche geartete Situationen nicht wiederholen (Überschreitung der Zuständigkeiten gem. Hauptsatzung).

- Aus den vorliegenden Entwürfen und der ökologischen Begleitplanung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die verkaufte Ausgleichsfläche als Ortsrandbegrünung in die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für den Bebauungsplan eingeflossen ist und somit im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgelegt ist.
- In der ökologischen Begleitplanung zum Bebauungsplan wird die dort vorhandene Sanddüne zwar als potenziell wertvolles Habitat benannt, eine Bebauung wird aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
- Aus den Akten geht nicht hervor, ob das Büro Bauer bereits vor der Entscheidung des Gemeindevorstandes im Juni 2020 wegen der Erschließungskosten Auskunft erteilt hat; es ist auch nicht ersichtlich, ob eine entsprechende Auskunft vor der endgültigen Entscheidung im Dezember 2020 vorlag.
- Den Akten konnte nicht entnommen werden, auf welcher Grundlage der Kaufpreis für beide Grundstücke mit 50.00 €/m² errechnet wurde und warum nicht für das Grundstück 249/2 der von der Gemeinde bereits früher genannte Preis von etwa 150 €/m² vereinbart und für das Teilgrundstück aus Nr. 474 ein Preis ermittelt wurde, der im Kaufvertrag vereinbarten Zweck „gewerbliche Baufläche“ annähernd entspricht.

Zur Ermittlung des Kaufpreises wurde folgendes im Ausschuss (in der Drucksache VI/382 selbst so dokumentiert und nachfolgende auszugsweise dargestellt) seitens der Verwaltung und der Bürgermeisterin vorgetragen:

Zur Ermittlung des Bodenrichtwertes für die Grundstücke Flurstück 474 und 249/2 hat Herr Wannemacher den Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement angesprochen. Dort werden die Bodenrichtwerte festgelegt, welche dann alle zwei Jahre auf deren Homepage veröffentlicht werden und uns als Grundlage dienen. Man teilte ihm mit, dass in Gebieten, die Baurecht haben, lediglich Werte für enderschlossene Grundstücke ermittelt werden. Für das Grundstück 474 (die Kompensationsfläche) liegt dieser bei 3,20€ pro m² und für das Grundstück 249/2 bei 170,00€ (Enderschlossen) pro m².

Der Buchwert der Grundstücke liegt bei jeweils 3,30€ pro m². Im Idealfall könnte die Gemeinde für den Verkauf rund 155.600€ ($3,30€ \times 482m^2 = 1.594€ + 170€ \times 906m^2 = 154.020€$) verlangen, müsste das Grundstück (Flurstück 202) aber nichtsdestotrotz erschließen. Die Kosten dafür würden sich auf rund 207.000€ belaufen. Hier wird für die Erschließung ein Preis von 230€ pro m² veranschlagt was in der Summe 160.000€ beträgt. Dazu kämen Planungskosten (ca. 20% der Erschließungskosten – 32.000€) und Ausgaben für die Neukalkulation des Abwasserbeitrages (s.u.). Der Grund für die hohen Kosten ist die geringe Fläche, ein notwendiger Kanalanschluss und die Herstellung einer Straße. Der Verwaltungsaufwand ist hier auch noch nicht mit aufgenommen worden. Allerdings müssten die Leistungen für die Vermessung, Planung, Bauausführung und Umlegung ausgeschrieben, koordiniert und geprüft werden. Hier wären nicht unerhebliche Aufwendungen vonnöten, die, sofern Herr XXX diese Leistungen übernimmt und fachlich den Vorgaben der Gemeinde entsprechend ausführt, zum großen Teil entfielen. Der Antragsteller ist bereit, die Grundstücke selbst zu erschließen, was sich aus Sicht der Gemeinde wirtschaftlich darstellen würde. Mit Herr Wannemacher habe ich mich bzgl. des Preises unterhalten welchen die Gemeinde pro m² für die unerschlossenen Grundstücke verlangen könnte. Da das Grundstück 474 zukünftig nicht mehr als Kompensationsfläche genutzt wird sondern eine Erweiterung des Firmengeländes darstellt und das Grundstück 249/2 in die gleiche Nutzung wie das Grundstück 474 übergeführt wird, ist ein Preis von 50€ pro m² (nicht erschlossen) angebracht. Damit würde die Gemeinde rund 69.550€ einnehmen ohne für die Erschließung zahlen zu müssen. Für die Umlegung der Erschließungskosten würden alle Anlieger auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung herangezogen werden. Hier könnten lediglich die Straßenbaukosten berücksichtigt werden. Diese würden sich überschlägig auf 83.500€ (120€ pro m²) summieren und würden auf Grundlage der im B-Plan maximal möglichen Geschossflächen (zulässig bebaubare Grundfläche x die zulässige Anzahl

an Etagen) zu 90 % umgelegt. Die Kosten für die Kanalarbeiten (rund 76.500€ + 20 % Planungskosten von 15.300€) könnten erst umgelegt werden, wenn eine Neukalkulation des Abwasserbeitrages durchgeführt wurde. Diese kostet etwa 15.000€. Die Entwässerungssatzung deckt dies nicht ab, wie Herr Bauer (Planungsbüro für Städtebau) mir auf Nachfrage mitgeteilt hat. Von den Baukosten könnten wohl ca. 20.000€ umgelegt werden. Der verbleibenden Kosten von etwa 56.500€ würde die Gemeinde tragen. Die Erschließungsplanung wird Herr XXX mit der Gemeinde abstimmen und diese wird Teil des Städtebaulichen Vertrages werden, der nach Abschluss der Planung zwischen Herrn XXX und der Gemeinde Erzhausen geschlossen wird. Diese und alle weiteren Kosten für Planung und Bau trägt Herr XXX

- Aus den eingesehenen Unterlagen ist nicht erkennbar, was sich die Kaufvertragsparteien darunter vorgestellt haben, als sie vereinbarten, „dass der vertragsgegenständliche Grundbesitz....bei Bestehen eines Bebauungsplanes entsprechend umgewidmet wird“, jedenfalls der Gemeinde war doch bekannt, dass es ein Bebauungsplan gibt, dass eine Änderung dieses Bebauungsplans nicht durch Beschluss des Gemeindevorstands möglich ist, war ebenfalls bekannt. In den Akten fand sich im Übrigen nicht die im Kaufvertrag erwähnte „am heutigen Tag unterzeichnete entsprechende Bestätigung“.

Anmerkung BMin:

Diese Aussage ist nicht richtig, in allen vier Ordnern lag die unterzeichnete Bestätigung vor.

Beschluss des Ausschusses:

Der Bericht wurde von den Mitgliedern des Akteneinsichtsausschusses im Umlaufverfahren wie folgt abgestimmt:

 6 Ja-Stimmen (3 GfE, 2 CDU, 1 B90/Die Grünen)

 3 Nein-Stimmen (3 SPD)

 0 Enthaltungen

Damit wird der Bericht zur Beratung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung zugeleitet.

Der Bericht wird vom Vorsitzenden des Ausschusses zunächst als nicht öffentlich eingestuft bis die Gemeindevertretung über diesen final beraten und beschlossen hat und diesen zur Veröffentlichung freigibt.

Die Mitglieder des Akteneinsichtsausschusses danken der Bürgermeisterin, dem Gemeindevorstand und der Verwaltung für die konstruktive Zusammenarbeit. Mit Beratung und Beschlussfassung des Abschlussberichtes in die Gemeindevertretung endet die Tätigkeit dieses Ausschusses.

Für den Ausschuss

gez. Roland Blüm (Ausschussvorsitzender)

Anlage:

- Gutachten von Herrn Dr. Berg

RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER * ALBACH * LANDZETTEL * WIELAND
BERG * SCHIWECK * PARTNERSCHAFTSG MBB

RechtsAnwälte&Notare · Postfach 110153 · 64216 Darmstadt

Gemeinde Erzhausen
Frau Bürgermeisterin Claudia Lange
Rodenseestraße 3
64390 Erzhausen

Per E-Mail: Claudia.Lange@erzhausen.de

RechtsAnwälte&Notare
Berghäuser Albach Landzettel
Wieland Berg Schiweck
PartnerschaftsG mbB

Friedensplatz 6
(gegenüber „Funktion“)
64283 Darmstadt
Gerichtsfach 39

Telefon 06151-9944-0
Telefax 06151-294283

www.anwaelte-DA.de
berg@anwaelte-da.de

Unser Zeichen: 608/21 BE16 / sk D32/463-21 Darmstadt, den 03.03.2021

Gemeinde Erzhausen - Beratung Kaufvertrag vom 11.01.2021 Kaufvertrag vom 11.01.2021

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lange,

gerne berate ich Sie in dieser Sache. Zu Ihren Fragen gemäß Schreiben vom 24. Februar 2021 nehme ich wie folgt Stellung:

1. Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages und eventuelle Möglichkeiten, ihn von Seiten der Gemeinde rückabzuwickeln.

Hierüber hatten wir bereits am 25. Februar 2021 eingehend telefoniert.

Gemäß § 1 Z. 5 des Kaufvertrages wollten die Parteien doch offensichtlich, dass der Kaufvertrag nur wirksam werden soll, wenn die Grundstücke gewerblich genutzt werden können.

Dies bezieht sich auf beide Grundstücke.

Bei einem der Grundstücke handelt es sich bisher um eine Wegeparzelle, bei dem anderen um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Die beiden Grundstücke liegen in verschiedenen Bebauungsplänen.

Der Kaufvertrag behandelt den Kaufgegenstand als Einheit, d. h. eine Teilwirksamkeit des Kaufvertrages für den Fall, dass nur eines der beiden Grundstücke gewerblich genutzt werden kann, ist nicht vorgesehen. Vielmehr steht und fällt die Wirksamkeit des Vertrages damit, dass der Kaufgegenstand insgesamt gewerblich genutzt werden kann.

Hinsichtlich der Wegeparzelle dürfte nunmehr eine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt
IBAN: DE19 5085 0150 0000 5407 73
BIC: HELADEF1DAS

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG
IBAN: DE56 5089 0000 0001 6220 05
BIC: GENODEF1VBD

Partnerschaftsregister
Frankfurt/M.
PR 2146
Sitz: Darmstadt

Dr. Klaus Berghäuser
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Dr. Wulf Albach
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie
für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Stefan Landzettel
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Familienrecht
sowie für Erbrecht

Dr. Rainer Wieland
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht,
für gewerblichen Rechtsschutz sowie
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Thomas Berg
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
für Bau- und Architektenrecht sowie
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Patric Schiweck
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Gregor Albach, LL.M. (Edinburgh)
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

Ann-Kathrin Kiefer
Rechtsanwältin

Dr. Lenard Bock, LL.M. (London)
Rechtsanwalt
Europajurist (Univ. Würzburg)

Sebastian Knell
Rechtsanwalt

Büro Eberstadt:
Rechtsanwalt u. Notar **Dr. Wieland**
Reuterallee 25
64297 Darmstadt-Eberstadt
Telefon 06151-7808038
Telefax 06151-7808039

Rechtsanwälte & Notare

BERGHÄUSER * ALBACH * LANDZETTEL * WIELAND
BERG * SCHIWECK * PARTNERSCHAFTSG MBB

Aus den mir im Nachgang überlassenen Planunterlagen ergibt sich, dass für diese Wegeparzelle im Bebauungsplan selbst keine öffentliche Straße oder Wegefläche ausgewiesen ist. Wäre dies der Fall gewesen, hätte auch insoweit der Bebauungsplan geändert werden müssen. Da der Bebauungsplan für diese Wegeparzelle indes auch eine gewerbliche Nutzung vorsieht, reichte hier die durchgeführte Entwidmung aus, um eine gewerbliche Nutzung nach Maßgabe des Bebauungsplans zu ermöglichen.

Bezüglich der zweiten Fläche gilt Folgendes:

Ich unterstelle für die nachfolgenden Ausführungen als richtig, dass im Bebauungsplan selbst für eines der Grundstücke eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Ich bitte, dies zu verifizieren und mir gegebenenfalls den zugehörigen Planauszug nebst Festsetzung auch noch zu überlassen.

Trifft die Annahme zu, so wäre die Bedingung des Kaufvertrages nicht eingetreten. Dies gilt bereits deshalb, weil sich die Bedingung auf den Kaufgegenstand insgesamt bezieht, also auf beide Grundstücke.

Die Erklärung am Ende des § 1 Nr. 5 des Kaufvertrages halte ich für nicht maßgeblich. Die Parteien haben sich schlicht „geirrt“.

Wie besprochen, könnte dies durch eine klarstellende Erklärung der Vertragsparteien geändert werden. Insoweit muss dem Käufer jedoch klar sein, dass ihm dies nicht die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob das zuständige Kreisbauamt von dem gültigen Bebauungsplan so weitgehende Dispenser erteilt, wie sie hier notwendig wären, halte ich für fraglich. Üblicherweise verweist das Kreisbauamt dann eher auf eine Änderung des Bebauungsplans.

Dies alles unbeschadet der Frage, ob die Gemeinde Erzhausen die Wirksamkeit überhaupt über die zuständigen Gremien herbeiführen möchte oder nicht.

Das Ergebnis halte ich wie folgt fest:

Derzeit ist der Kaufvertrag insgesamt noch nicht wirksam.

2. Wurde das Grundstück für einen zu geringen Preis verkauft?

Gemäß § 109 der Hessischen Gemeindeordnung darf die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind allerdings im öffentlichen Interesse zulässig.

In der einschlägigen Kommentierung heißt es hierzu, dass in der Regel als voller Wert der Verkehrswert anzusehen ist und dies der unter Ausschöpfung aller wirtschaftlichen Möglichkeiten am Markt tatsächlich erzielbare Wert sei (vergleiche Bennemann u. a., Kommunalverfassungsrecht Hessen, HGO, § 109 Rn. 4).

Rechtsanwälte & Notare

BERGHÄUSER * ALBACH * LANDZETTEL * WIELAND
BERG * SCHIWECK * PARTNERSCHAFTS G MBB

Die Frage, welcher Preis hier letztlich erzielbar gewesen und angemessen wäre, ist im Ergebnis sicherlich nicht ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung abschließend zu beurteilen. Dabei sind selbstverständlich auch die Fragen einer Erschließungspflicht oder eines Erschlossenseins der Grundstücke zu berücksichtigen. Sie haben die Kosten, die für die Gemeinde mit der Erschließung verbunden wären, ermitteln lassen. Bei einem als erschlossen verkauften Grundstück müssen diese Kosten dem Kaufpreis natürlich zugeschlagen werden. Etwas anderes gilt, wenn ein noch nicht erschlossenes Grundstück verkauft wird und der Käufer sogar eine Erschließungspflicht übernimmt. Die von Ihnen ermittelten Erschließungskosten müssten in die Bewertung des Kaufpreises natürlich mit einbezogen werden. Dies führt dazu, dass der vereinbarte Kaufpreis nicht so gering ist, wie es scheinen würde, wenn man die Tatsache außer Acht lässt, dass das Grundstück nicht erschlossen ist.

3. Hätte die Gemeinde die Grundstücke auch anderen Käufern anbieten und dann das für die Gemeinde günstigste Angebot annehmen müssen? Hätte die Gemeinde den Verkauf öffentlich machen müssen, um anderen die Gelegenheit zu geben, ein Angebot abzugeben?

Eine gesetzlich explizite Verpflichtung zur Ausschreibung wird man wohl nicht annehmen können.

Insoweit wurde in der Vergangenheit diskutiert, ob unter Vergaberechtsgesichtspunkten eine Ausschreibungspflicht besteht. Mit Urteil vom 25.03.2010 hat der Europäische Gerichtshof in der so genannten Ahlhorn-Rechtsprechung entschieden, dass derartige Grundstücksgeschäfte grundsätzlich nicht ausschreibungspflichtig sind. Vergaberecht findet nämlich nur dann Anwendung, wenn es um den Einkauf von Leistungen bzw. Bauleistungen geht, die dem Auftraggeber unmittelbar und wirtschaftlich zugutekommen.

Eine solche Situation ist meines Erachtens hier nicht anzunehmen. Ich schätze auch Ihre Anmerkung dahingehend, dass der Käufer ja gewisse Erschließungsleistungen selbst durchführen müsse nicht so ein, dass hieraus der Einkauf einer Bauleistung folgt. Vielmehr war es doch hier, das Ziel festzustellen, dass Sie als Kommune bestimmte Leistungen nicht erbringen sollen. Es geht also um Leistungen, die dem Erwerber und nicht der Kommune unmittelbar zugutekommen.

Es wäre daher zu prüfen, ob hier eine so günstige Grundstücksveräußerung vorliegt, dass man von einer Beihilfe an ein Unternehmen sprechen könnte. Dies wiederum hängt natürlich davon ab, ob eine deutliche Unterschreitung des Verkehrswertes anzunehmen ist. Ich verweise zum Ganzen noch einmal auf die Kommentierung bei Bennemann u. a., § 109 HGO, Rn. 14 ff.

4. Hat die Gemeinde eine Erschließungspflicht?

Die Frage der Erschließungspflicht hängt zunächst einmal davon ab, ob der Bebauungsplan eine gewerbliche und bauliche Nutzung vorsieht (vergleiche dazu die obigen Ausführungen).

Dies ist hinsichtlich der Wegeparzelle der Fall; im Übrigen allerdings nicht.

RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER * ALBACH * LANDZETTEL * WIELAND
BERG * SCHIWECK * PARTNERSCHAFTSG MBB

Insoweit besteht mithin für das Grundstück, das als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen ist, auch keine Erschließungspflicht.

Auch hinsichtlich der Wegeparzelle besteht im Grundsatz zunächst einmal gemäß § 123 Abs. 3 BGB kein Rechtsanspruch auf Erschließung.

Dies kann sich allerdings ändern. Soweit eine Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erlassen hat und sie ein zumutbares Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung ablehnt, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

Erste Voraussetzung wäre also ein entsprechender qualifizierter Bebauungsplan, zweite Voraussetzung ein zumutbares Angebot des betroffenen Anlegers zur Selbsterschließung und dritte Voraussetzung die Ablehnung seitens der Gemeinde. Ich verweise auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 04.10.1974, Az.: IV C 59/72 = NJW 1975, Seite 402).

Um Missverständnissen vorzubeugen: Ein solch zumutbares Erschließungsangebot wird regelmäßig auf Basis eines entsprechenden Erschließungsvertrages angenommen. Mit diesem Erschließungsvertrag wird dem erschließenden Privateigentümer dann auch auferlegt, welche Maßnahmen er umzusetzen hat. Regelmäßig trägt dieser die Kosten dann auch alleine, soweit nichts anderes vereinbart wird.

5. Bedarf die Nutzungsänderung der Ausgleichsfläche einer Änderung des Bebauungsplans oder kann sie durch Beschluss des Gemeindevorstands herbeigeführt werden?

Soweit die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, ist an sich diese Festsetzung bindend. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann allerdings im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zulassen. Dies gegebenenfalls mit Zustimmung der Gemeinde. Insoweit wäre dann eine entsprechende Zustimmung auskömmlich. Ich habe allerdings Zweifel, ob die Bauaufsicht sich über derartige Festsetzungen ohne Bebauungsplanänderung hinwegsetzen würde.

6. Wie sichert man eine Ausgleichsfläche auf einem Privatgrundstück?

Ich empfehle, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen und die Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufzunehmen. Darüber hinaus sollte man auch noch eine zivilrechtliche Vereinbarung treffen und diese auch dinglich absichern lassen, indem man beispielsweise die Verpflichtung aufnimmt, bestimmte Dinge auf diesem Grundstücksbereich nicht zu tun.

RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER * ALBACH * LANDZETTEL * WIELAND
BERG * SCHIWECK * PARTNERSCHAFTSG MBB

7. Ist § 10 der Entwässerungssatzung überarbeitungsbedürftig?

Insoweit baten Sie mich, die Sache nicht näher zu überprüfen angesichts der bereits vorliegenden Stellungnahmen. Ich schließe mich nach der wunschgemäß kursorischen Überprüfung der Mitteilung von Frau Wagner vom Hessischen Städte- und Gemeindebund an.

Sollten Sie eine detailliertere Untersuchung wünschen, bitte ich um Mitteilung.

Ich weise im Übrigen nochmals darauf hin, dass es hier um eine erstmalige Erschließung geht und die Erschließungskosten prinzipiell über die Erschließungsbeitragssatzungen abgerechnet werden können. Der Hessischen Städte- und Gemeindebund verfügt über Mustersatzungen, die regelmäßig an die sich fortentwickelnden Anforderungen in der Rechtsprechung angepasst werden. Eine weitergehende Überprüfung Ihrer Entwässerungssatzung und Ihrer Erschließungsbeitragssatzung durch mich würde an dieser Stelle den Rahmen des Mandates sprengen. Von meiner Seite daher zunächst nur der Hinweis, dass bei der erstmaligen Herstellung von Straßen, aber auch der erstmaligen Herstellung der Straßen das Erschließungsbeitragsrecht einschlägig ist. Von § 128 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden auch die Kosten für die erstmalige Herstellung der entsprechenden Straßenentwässerungseinrichtungen erfasst.

Wie dargelegt, empfehle ich Ihnen eine Kontaktaufnahme zum Hessischen Städte- und Gemeindebund hinsichtlich der Regelungsgehalte Ihrer Satzungen.

Unbeschadet dessen sollten im Falle einer „privaten Erschließung“ natürlich entsprechend detaillierte Erschließungsverträge abgefasst werden.

8. Weitere

Ich habe auf Anhieb keine weiteren Anmerkungen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Berg
Rechtsanwalt

RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER * ALBACH * LANDZETTEL * WIELAND
BERG * SCHIWECK * PARTNERSCHAFTSG MBB

RechtsAnwälte&Notare · Postfach 110153 · 64216 Darmstadt

Gemeinde Erzhausen
Frau Bürgermeisterin Claudia Lange
Rodenseestraße 3
64390 Erzhausen

Per E-Mail: Claudia.Lange@erzhausen.de

RechtsAnwälte&Notare
Berghäuser Albach Landzettel
Wieland Berg Schiweck
PartnerschaftsG mbB

Friedensplatz 6
(gegenüber „Funktion“)
64283 Darmstadt
Gerichtsfach 39

Telefon 06151-9944-0
Telefax 06151-294283

www.anwaelte-DA.de
berg@anwaelte-da.de

Unser Zeichen: 608/21 BE16 / dd D47/473-21 Darmstadt, den 26.03.2021

Gemeinde Erzhausen - Beratung Kaufvertrag vom 11.01.2021 Kaufvertrag vom 11.01.2021

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lange,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 19. März, hierzu Folgendes:

1.

Bestand eine Pflicht der Gemeinde, andere Kaufinteressenten zu befragen?

Eine generelle Pflicht andere Kaufinteressenten zu befragen besteht meines Erachtens nicht.

Die Verpflichtung der Gemeinde beim Verkauf von Gemeindeeigentum hatte ich bereits in meinem Schreiben vom 3. März dargestellt. Verkauft werden muss in der Regel zum vollen Wert. Dies ist regelmäßig der Verkehrswert, der unter Ausschöpfung der Möglichkeiten am Markt erzielbar ist. Natürlich darf die Gemeinde daneben auch andere Aspekte in die Betrachtungen mit einbeziehen.

Entscheidend ist also, ob der vereinbarte Preis angemessen ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen.

Ich will im Übrigen noch einmal anmerken, dass der Kaufvertrag nicht wirksam ist. Die Gemeinde wäre daher nicht gehindert insoweit ein weiteres Gespräch mit den anderen Anliegern und gegebenenfalls [REDACTED]

Dr. Klaus Berghäuser
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Dr. Wulf Albach
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie
für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Stefan Landzettel
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Familienrecht
sowie für Erbrecht

Dr. Rainer Wieland
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht,
für gewerblichen Rechtsschutz sowie
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Thomas Berg
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
für Bau- und Architektenrecht sowie
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Patric Schiweck
Rechtsanwalt, Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Gregor Albach, LL.M. (Edinburgh)
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

Ann-Kathrin Kiefer
Rechtsanwältin

Dr. Lenard Bock, LL.M. (London)
Rechtsanwalt
Europajurist (Univ. Würzburg)

Sebastian Knell
Rechtsanwalt

Büro Eberstadt:
Rechtsanwalt u. Notar **Dr. Wieland**

Reuterallee 25
64297 Darmstadt-Eberstadt
Telefon 06151-7808038
Telefax 06151-7808039

Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt
IBAN: DE19 5085 0150 0000 5407 73
BIC: HELADEF1DAS

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG
IBAN: DE56 5089 0000 0001 6220 05
BIC: GENODEF1VBD

Partnerschaftsregister
Frankfurt/M.
PR 2146
Sitz: Darmstadt

RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER * ALBACH * LANDZETTEL * WIELAND
BERG * SCHIWECK * PARTNERSCHAFTSG MBB

██████ zu führen, um zu klären, ob sich hier nicht eine einvernehmliche Gesamregelung finden lässt.

Die Preisvorstellungen der Nachbarin basieren insoweit möglicherweise auf einer Fehlvorstellung. Es ist die Frage, ob der Nachbarin bewusst ist, dass sie mit Erschließungskosten ergänzend hätte belastet werden können. Hätte die Nachbarin dann tatsächlich das Grundstück für diesen Preis zuzüglich Erschließungsbeiträge gekauft? Die Frage, ob das Grundstück bereits über das eigene Grundstück erschlossen ist, spielt keine Rolle im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde gegebenenfalls Erschließungskosten auch bei einer Zweierschließung abzurechnen.

2.

Erschließungsangebot und Erschließungskosten

Der zweite Themenkomplex (Frage nach der Übernahme einer Erschließungspflicht) ist meines Erachtens irrelevant.

Entweder das Grundstück ist noch nicht erschlossen. In diesem Falle kann der Käufer es auch nicht nutzen und muss warten, bis die Erschließung erfolgt ist und muss dann auch die abzurechnenden Erschließungskosten on top tragen. Welche genaue Höhe hier zu erwarten wäre kann ich allerdings nicht sagen.

Oder der Käufer kann ein Erschließungsangebot machen und muss dann die Erschließung selbst durchführen (auf eigene Kosten).

In jedem Falle kommen also Erschließungskosten hinzu. Ich hatte ja bereits empfohlen, hier noch einen konkretisierten Erschließungsvertrag mit dem Käufer abzuschließen, um die genauen Pflichten festzulegen. Gleiches gilt für die Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des ████████, welches als Ersatzfläche (Ausgleichsgrundstück) dienen soll. Das Ganze sollte dann bei der Neufassung des Kaufvertrages mitbeurkundet werden. Die bisherigen Formulierungen im Vertrag halte ich für unzureichend.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen


Dr. Berg
Rechtsanwalt

DARSTELLUNG DES REALEN GRUNDSTÜCKSPREISES FÜR FLUR 5 FLURSTÜCK NR 249/2 UND 474 (ANTEILIG)



Kosten für das Grundstück	1.391 (906 +485) qm (Brutto) zu 50€ pro qm	= 69.550€
Erschließung anteilig (1.391/ 3.891) von 230 T€	82.223€	
Vermessung	3.500 €	
Ausgleichfläche renaturieren	30.000€	
Abgabe der Ausgleichfläche	- 300 qm	
Nettofläche	1.091 qm	
Gesamtkosten	185.273 €	
Gesamtkosten pro qm Nettofläche	169,82 €	

Rene Beyer - Gemeinde Erzhausen

Von: Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen
Gesendet: Donnerstag, 26. August 2021 17:11
An: Rene Beyer - Gemeinde Erzhausen
Cc: Max Wolf (Grüne Erzhausen)
Betreff: WG: B-Plan " Am Ohlenberg" - Verlegung Ausgleichsfläche und Ausweisung überbaubare Fläche

Hallo Herr Beyer,

dies ist die weitere Information im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf, die ich Herrn Keim damals weitergeleitet hatte.

Auch diese bitte ich, dem Tagesordnungspunkt beizufügen.

Weitere Aktualisierungen habe ich dazu nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Lange
Bürgermeisterin



Gemeinde
Erzhausen

Gemeindeverwaltung Erzhausen
Rodenseestraße 3 64390 Erzhausen
Postfach 28 64386 Erzhausen

Telefon: 06150-9767-32
Telefon (Zentrale): 06150 - 9767 - 0
Telefax: 06150 - 9767 - 47
Zimmer: 104 (1.OG)

eMail: claudia.lange@erzhausen.de
Internet: www.erzhausen.de

Bitte beachten Sie, dass es aus Gründen der IT-Sicherheit nicht möglich ist, Officedokumente des alten Standards (*.doc, *.xls, *.ppt) an uns zu senden. Bitte wandeln sie derlei Dokumente vor dem Versand in die neuen Officeformate (*.docx, *.xlsx, *.pptx) oder in eine PDF-Datei um. Vielen Dank!

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Frau Hollbach <S.Hollbach@ladadi.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. Mai 2021 11:06
An: Claudia Lange - Gemeinde Erzhausen <Claudia.Lange@erzhausen.de>
Cc: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Frau Loeffler <M.Loeffler@ladadi.de>
Betreff: B-Plan " Am Ohlenberg" - Verlegung Ausgleichsfläche und Ausweisung überbaubare Fläche

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lange,

Meine Kollegen haben mir Ihre Anfrage in Papierform weitergeleitet. Da ich mehrere Wochen nicht anwesend war, kann ich Ihnen erst jetzt antworten.

Grundsätzlich könnten wir uns die Erteilung einer Befreiung vorstellen, wenn der Naturschutz zustimmt, die Gemeinde Ihr Einvernehmen erteilt und die Änderung des B-Plans beschlossen worden ist. Mit dem Einvernehmen der Gemeinde sollte der Aufstellungsbeschluss der Bauaufsicht vorgelegt werden. So könnten wir im Hinblick auf die B-Plan-Änderung befreien. Ob wir in der Zwischenzeit die verlegte Ausgleichsfläche bis zu B-Plan-Änderung mit einer Baulast sichern müssen, müsste noch intern geklärt werden und könnte im Antragsverfahren erfolgen. Wenn der B-Plan innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Genehmigung geändert worden ist, könnte die Befreiungsgebühr abzüglich der Mindestgebühr erstattet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Susanne Hollbach

Dipl.-Ing. Architektin

Planungsrechtliche Vorprüfung

Telefon: 06151 881-2362

Telefax: 06151 881-4362

Mail: s.hollbach@ladadi.de

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht-Denkmalschutz-Immissionsschutz/
Jägertorstr. 207 | 64289 Darmstadt
www.ladadi.de

Besucheranschrift:

Jägertorstr. 207 | 64289 Darmstadt



Reichardt/Emil Kiessling, Am Ohlenberg 8, 64390 Erzhausen

Gemeinde Erzhausen

Frau Lange

Rodenseestraße 3

64390 Erzhausen

Erzhausen, 26.10.2021

Sehr geehrte Frau Lange,

ich bestätige heute erneut, dass mein Angebot zum Kauf der Wegeparzelle Flur 5, Flurstück 249/2 mit einer Fläche von 906 qm weiterhin Bestand hat und für den Preis von 165 EUR pro Quadratmeter von mir erworben werden möchte.

Dieser Verkaufspreis wurde im Dezember 2015 vom Amt für Bodenmanagement festgelegt, nachdem die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke neu bewertet wurden. Zum damaligen Zeitpunkt hieß es, dass die Gemeinde ihre Grundstücke nur zu diesem Preis verkauft.

Das Parlament hatte im Juni 2016 sogar dem Verkauf zugestimmt und die Vertragsunterlagen waren bereits in Vorbereitung. Die finale Kaufabwicklung wurde damals erst einmal verschoben, da zu diesem Zeitpunkt die Entscheidung bezüglich der Nutzungsänderung der Sauna bzw. die Änderung des Bebauungsplanes des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet noch ausstand.

Das Kaufinteresse wurde von meiner Seite aus nie zurückgezogen.

Die Forderung, die Erschließungskosten für das Grundstück 249/2 bis zum Grundstück 202 zu übernehmen, ist aus meiner Sicht nicht zu akzeptieren. Das Grundstück 249/2 soll nicht bebaut werden und muss deshalb nicht erschlossen werden.

Sollte irgendwann eine Erschließung wegen Bebauung notwendig werden, dann wäre eine Erschließung über mein bisheriges / angrenzendes Grundstück Am Ohlenberg 1-9 ohne weiteres möglich.

Von der Gemeinde kann ich erwarten, dass Gewerbetreibende, die seit dem Jahr 1976 in Erzhausen - Am Ohlenberg - tätig sind und Gewerbesteuer zahlen, bei zu verkaufenden nachbarschaftlichen Flächen vorher informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Martina Reichardt-Demirtas

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Beyer
Datum:	02.12.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2020	
Gemeindevertretung	17.12.2020	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	22.11.2021	

**Befristet verpachtete Grundstücke im Baugebiet "Hainpfad"
Konzept des Gemeindevorstandes zur weiteren Vorgehensweise****Beschlussvorschlag:**

Die Pachtverträge laufen zum Jahresende aus bzw. werden zum frühest möglichen Zeitpunkt gekündigt.

Sachdarstellung:

Die Anwohner haben dem Gemeindevorstand die „Stellungnahme der Anwohner zum Sachverhalt Pachtgrundstücke Baugebiet Hainpfad“ vom 30.11.2020 zur Erfüllung der Vorgaben des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 2.11.2020 (VI/343 1. Ergänzung) eingereicht. Demnach soll bis zum 3., 12.2020 ein tragfähiges Konzept vorliegen, die zu erfüllenden Punkte sind in dem Beschluss im Einzelnen aufgeführt und werden in der Stellungnahme adressiert.

Der Gemeindevorstand hat beschlossen, dieses Konzept der Gemeindevertretung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 3.12.2020 zur Erfüllung der Vorgabe einzureichen.

Ergänzend hat der Gemeindevorstand nach Befassung mit den möglichen Optionen den Beschluss gefasst, der Gemeindevertretung die Weiterverpachtung der Flächen gegen ein angemessenes Entgelt zu empfehlen.

Der Gemeindevorstand hat die möglichen Optionen (z.B. Rückbau, Verkauf, Pacht) beraten und auch unter Berücksichtigung der Bürgerschreiben die Entscheidung getroffen, dass für die weitere Nutzung eine Pacht wünschenswert ist. Diese soll ab kommendem Jahr dann auch durch eine angemessene Gebühr belegt werden. Die Stadt Weiterstadt erhebt z.B. in ähnlichen Fällen eine jährliche Gebühr von 0,10 € pro m². Hierzu müsste ein neuer Pachtvertrag mit den interessierten Anwohnern abgeschlossen werden. Um den Verwaltungsaufwand auszugleichen und, wenn auch nur in geringem Umfang, Einnahmen zu generieren, wäre eine höhere Gebühr durchaus möglich. 0,50 € - 1,00 € pro Jahr und m² sind bei maximal 221 m² (je nach Bereich variiert die Fläche) unter Einhaltung des Bebauungsplanes sicherlich ohne weiteres vertretbar.

Finanzierung:

Anlage(n):

1. Stellungnahme Pachtgrundstuecke
2. Schreiben Maia Mönch

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.
- Kotten 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)

An den
Gemeindevorstand
der Gemeinde Erzhausen

Erzhausen, den 23. November 2020

Überlegungen zur möglichen Kündigung des Pachtgrundstück In den Leimenäckern 24

Mit Schreiben vom 12.05.2010 fragte die Gemeinde Erzhausen – Bauverwaltung – bei mir an, ob ich daran interessiert sei, die an unseren Garten angrenzende gemeindeeigene Ausgleichsfläche zu unterhalten und zu pflegen.

Am 17.05.2010 schickte ich den von der Gemeinde als Anlage beigefügten Pachtvertrag unterschrieben zurück. Ich drückte in meinem Anschreiben meine Freude darüber aus, zukünftig das Ackergrundstück vertragsgemäß in unseren Garten zu integrieren (§2, Abs. 1), es naturnah zu gestalten und zu pflegen.

Gemeinsam mit artenreichen Insekten, Vögeln, Amphibien und auch Igel, die sich im sich prächtig entwickelnden Garten über die Jahre hier eingefunden haben, brachte uns das schöne Grundstück an jedem einzelnen Tag Freude. Aus dem bei Übernahme leblosen Ackerland wurde belebte Natur. Zehn Jahre können sehr schnell vorüber gehen...

Gemäß unserem Vertrag hat die Gemeinde Erzhausen das Recht, den Pachtvertrag zum 31.12.2020 mit 3- monatiger Kündigungsfrist zu kündigen – auch ohne Angabe von Gründen oder ggf. Verstößen des Pächters.

Allerdings sind sowohl die Verwaltung und der Vorstand der Gemeinde Erzhausen, als auch ausnahmslos alle Gemeindevertreter dazu verpflichtet, ihre politischen Entscheidungen stets zum Wohle der Gemeinde Erzhausen zu treffen. Im vorliegenden Fall ist also abzuwägen, ob es für die Gemeinde Erzhausen mehr Nutzen bringt, die Verträge zu kündigen, oder eine Lösung zu erarbeiten, die den Pächtern eine weitere - vorzugsweise kostenpflichtige - Pacht oder eventuell eine Übernahme der Grundstücke durch Kauf ermöglicht.

1) Kündigung

Bei einer Kündigung der Pachtverträge müssten die Pächter vor allem ihre Zaunanlagen zurückbauen.

Das weitere Vorgehen liegt dann in der Entscheidung der Gemeinde. Jedenfalls aber würden die gesamten ca. 7.000 qm Fläche wohl bestimmungsgemäß als Ausgleichsfläche angelegt werden - im B-Plan ausgewiesen als Streuobstwiese - und müssten dann zukünftig auch von der Gemeinde gepflegt werden. Obwohl ein artenreicher Hausgarten mehr Ökopunkte bringt, als eine neu angelegte Streuobstwiese, bleibt zu befürchten, dass eventuell alles Grün, was sich nicht "Obstbaum" nennt, entfernt werden könnte.

2) Fortsetzung Pacht

Wir Anwohner sind sehr gern bereit, die Grundstücke zukünftig kostenpflichtig zu pachten, selbstverständlich wieder mit der Auflage, diese weiterhin ausschließlich als Gartenland zu nutzen. Die erforderliche B-Plan Änderung als auch die Beschaffung einer neuen Ausgleichsfläche würden langfristig über die Pachteinnahmen beglichen.

3) Kaufpacht

Die Ausarbeitung aller Möglichkeiten dieser Option würden hier zu weit führen; kurz gefasst : Der Kaufpreis würde in „Pachtraten“ gezahlt, der Kauf selbst folgt den nachstehenden Bedingungen zu Ziff.4.

4) Kauf

Im Falle eines Verkaufs der Gartengrundstücke an die derzeitigen Pächter wurde ein Kaufpreis bis maximal € 100,- angeboten. Das ist ein Vielfaches des Preises, den die Gemeinde im Zuge des Umlegungsverfahrens vor Baubeginn gezahlt hat.

Als Gewinn für die Gemeinde darf man auch nicht die ersparten Pflegekosten über 10 Jahre vergessen.

Eine etwaige „Bereicherung“ der Käufer im Falle eines späteren Weiterverkaufs könnte man dergestalt vorbeugen, dass der Gemeinde ein Vorkaufsrecht mit der Maßgabe eingeräumt wird, dass sie im Falle des Verkaufs der Fläche diese zu dem Preis zurückerwerben kann, der vom Erwerber ursprünglich gezahlt wurde. Im Falle einer Umwidmung zu Bauland könnte vertraglich vereinbart werden, dass die Wertdifferenz an die Gemeinde zu entrichten ist.

Fazit: Juristisch kann ein entsprechender Kaufvertrag problemlos so abgesichert werden, dass der Gemeinde kein Schaden entstehen kann. Mit dem Kaufpreiserlös könnte die Gemeinde alle Kosten abdecken, die zur Anlage einer neuen Ausgleichsfläche nötig sind und ganz nebenbei einige ihrer kleinen und großen Bürger glücklich machen...