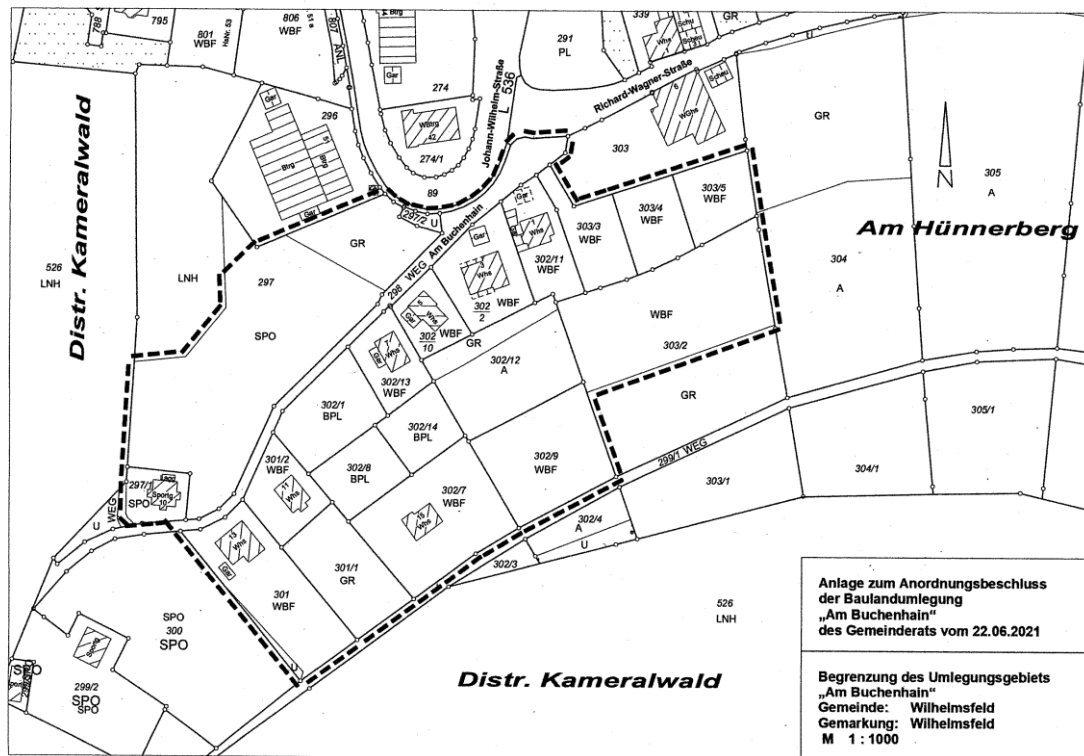


Wir sollten bei den Fakten bleiben

Stellungnahme der Bürgergemeinschaft Wilhelmsfeld, Freie Wähler und CDU Wilhelmsfeld zu dem Bericht der „Grünen Initiative Wilhelmsfeld“ (GIW) im Amtsblatt vom 21.07.2021 zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Am Buchenhain“

Vorgeschichte

Der Gemeinderat hat bereits vor vielen Jahren den Bebauungsplan Buchenhain (links des Buchenhains) beschlossen, aber die Umlegung noch nicht vollzogen. Nun entstand durch die brachliegenden Tennisplätze die Notwendigkeit das Gelände rechts des Buchenhains mit einzubeziehen. Der Gemeinderat hat daher im November vergangenen Jahres einstimmig einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Veränderungssperre beschlossen.



Das Plangebiet reicht von der Autohalle bis unterhalb der Rollschuhbahn

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern erste Gespräche geführt, die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches vorgeschrieben sind.

Stellungnahme

Mit Verwunderung haben wir den Bericht der GIW im Amtsblatt der Gemeinde Wilhelmsfeld vom 21. Juli 2021 mit der Überschrift „Vorhaben der Verwaltung und von Teilen des Gemeinderats treffen auf Protest“ zur Kenntnis genommen.

Als betroffene „Teile“ des Gemeinderats möchten wir die Aussagen der GIW einem Faktencheck unterziehen:

(1) „Das Ziel des Vorhabens war es (...) auch weniger betuchten jungen Familien den Bau des eigenen Hauses zu ermöglichen“

In der Tat ist es richtig, dass wir in dem Bebauungsplangebiet eine Möglichkeit sehen, auch Menschen ohne großem Einkommen eine Bebauung zu ermöglichen. Hinzu kommt die Waldrandlage (Freizeitwert) und eine gute Anbindung an den ÖPNV, sowie Nähe zu Schule und Kindergarten. Es ist aber eine Tatsache, dass Grundstückspreise und das Bauen an sich umso günstiger werden, je dichter die Bebauung ist. Hierüber ist jedoch noch kein Beschluss gefasst worden. Im Rahmen des Umlegungs- und Bebauungsplanverfahrens wird sich zeigen, welche Bebauungsdichte und davon abhängig, welche Grundstückspreise realisiert werden können.

(2) „Was wir zu diesem Zeitpunkt nicht erwartet haben, war die desaströse Kommunikation der Verwaltung. Die Verwaltung wählte ohne Abstimmung mit dem Gemeinderat Unternehmen für Planung und Erschließung aus.“

Die Bestellung des Umlegungsausschusses erfolgte am 22.10.2014 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Es wurden u.a. die Herren Glup und Neureither bestellt. Der Vertrag wegen eines Erschließungsträgers befindet sich noch in der Beratung im Technischen Ausschuss und wird dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Verwaltung hat genau das gemacht, was in der Gemeinderatssitzung am 24.11.2020 im nichtöffentlichen Teil beraten wurde. Matthias Neureither vom Ingenieurbüro Schwing und Neureither erläuterte dem Gemeinderat die Grundzüge der Umlegung und erläuterte auch die Zusammensetzung der Kosten für einzelne Bereiche des Bebauungsplans. Die dazugehörige Präsentation hat die Verwaltung allen Gemeinderäten am darauffolgenden 25.11.2020 per E-Mail zukommen lassen.

(3) Die Anwohner wurden zu Gesprächen eingeladen und ihnen wurde eine konkrete Planung vorgelegt (Zusammenfassender Vorwurf)

Die Information der Bürger*innen erfolgte auf Basis der in der Präsentation aufgestellten **Annahmen**. Im Übrigen sind hier bereits mögliche Grundflächenzahlen für das gesamte Gebiet benannt, wohlwissend, dass dies lediglich **beispielhafte Zahlen** sind, auf deren Basis die Verteilung der Erschließungskosten hochgerechnet wurde. Diese Zahlen werden sich natürlich noch verändern, je nachdem, wie der Gemeinderat den Bebauungsplan gestaltet. Für eine Transparenz benötigen die Eigentümer*innen allerdings genau diese

Annahmen. Damit kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dann auch ein tatsächliches Mitreden durch die Eigentümer*innen erfolgen. Die Kosten für die Erschließung pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind abhängig von dem Erschließungsvorteil. Auch das ist in dem Vortrag und der Präsentation der Zahlen für die entsprechenden Gebiete benannt worden.

*(4) Der Gemeinderat war über die Gespräche mit den Anwohner*innen nicht informiert*

Der Gemeinderat wusste darüber Bescheid, dass mit den Eigentümer*innen Einzelgespräche geführt werden. In der Präsentation ist auf Seite 27 das Verfahren beschrieben: „Im Frühjahr 2021 soll die Verwaltung mit den Grundstückseigentümern Einzelgespräche führen und sie über mögliche finanzielle Konsequenzen aber auch Chancen informieren.“ Lediglich der Beginn der Gespräche war hier nicht bekannt. Eine Bürgerinformationsveranstaltung war aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich, da jedes Grundstück anders zu bewerten ist und die entsprechenden Zahlenannahmen geschützte persönliche Daten darstellen.

(5) „Viele Eigentümer wären zum Verkauf ihrer Grundstücke gezwungen“

Dass Eigentümer*innen aufgrund der hohen Erschließungskosten gezwungen werden könnten, die Grundstücke zu verkaufen, ist sehr verkürzt dargestellt. Die Erschließung eines Gebiets verursacht immer Kosten. Diese Kosten sind nach den gesetzlichen Bestimmungen auf die Eigentümer*innen umzulegen. Allerdings erfährt ein Grundstück auch einen Umlegungsvorteil. Der Preis für das Grundstück steigt, weil es vom Bauerwartungsland zu Bauland umgewandelt wird. Auch auf die Grundstückseigentümer*innen, deren Grundstück bereits bebaut ist und die auf den ersten Blick keinen Umlegungsvorteil haben, kommen Kosten zu. Dies liegt aber daran, dass der Buchenhain noch keine erschlossene Straße ist und die Kosten für die erstmalige Herstellung einer Straße nach den gesetzlichen Bestimmungen von den Anliegern zu tragen sind. Wenn der Buchenhain vom Feldweg zu einer erschlossenen Straße wird, werden die Anwohner*innen hierfür Geld zahlen müssen, wie dies im Übrigen alle anderen Eigentümer*innen von bereits erschlossenen Straßen in der Vergangenheit getan haben. Also: Kosten für den Straßenbau werden auf die Anwohner*innen ohnehin zukommen.

(6) Es wird behauptet, dass kein Vertreter der Gemeinde Wilhelmsfeld bei den Einzelgesprächen mit den Anwohnern dabei gewesen sei.

Alle haushaltstechnischen Aufgaben (Kämmerei) – wozu auch die Berechnung und Anforderung der Erschließungskosten gehört – werden durch den Gemeindeverwaltungsverband Schönau wahrgenommen. Bei den Gesprächen waren Mitarbeiter*innen des GVV zugegen.

Die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der



Bürgergemeinschaft: Michael Gärtner, Rainer Laier, Jürgen Seib, Siegfried Reinhard

Internet: www.bgw-wilhelmsfeld.de

Freie Wähler: Stefan Lenz, Klaus Höhr, Brit Boyde, Werner Hertel

Internet: www.fw-wilhelmsfeld.de

CDU: Melanie Oberhofer, Reiner Schorr, Marianne Lenz

Internet: www.cdu-wilhelmsfeld.de

V.i.S.d.P. sind die Fraktionssprecher der Bürgergemeinschaft Wilhelmsfeld, Michael Gärtner, Freien Wähler Stefan Lenz und CDU Melanie Oberhofer

Johann-Wilhelm-Straße 61, 69259 Wilhelmsfeld