

Artikel vom 29.07.2017

Bauland gewinnen

Bauland gewinnen - der Weg ist Teil des Ziels

In der Stadtratssitzung vom 17. Juli 2017 stand das Thema Baulandentwicklung auf der Tagesordnung. Wie bekannt, lehnte eine Mehrheit aus CSU/JB und MOG den vorgelegten Beschlussvorschlag ab. Diese Ablehnung begründet sich aber nicht darin, dass die Mehrheit im Ebermannstädter Stadtrat keine Notwendigkeit sieht, Bauland für die Stadt Ebermannstadt auszuweisen. Es geht alleine darum, dass Inhalte des vorliegenden Beschlussvorschlags und Vorgehensweise in dieser Form nicht akzeptiert werden können.

Die Situation in Ebermannstadt betrachten wir als kritisch: viele (junge) Familien, welche gerne hier in Ebermannstadt ansässig werden wollen, finden keinen Bauplatz und sind so gezwungen, in Nachbargemeinden "auszuwandern". Es ist bekannt, dass in Ebermannstadt und in seinem Umland viele sogenannte Baulücken vorhanden sind. Möglicher Baugrund wird aus vielerlei Gründen für die Öffentlichkeit zurückgehalten. Dem Ganzen soll nun Einhalt geboten werden, indem zukünftige Ausweisungen von Bauland sich grundsätzlich komplett im Eigentum der Stadt befinden, Bauverpflichtungen zusammen mit Kostenübernahmen auferlegt werden oder Baulandflächen ohne Entwicklungsperspektive aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Den Fraktionen CSU/JB und MOG kommen diese Forderungen zu pauschal vor; deshalb geben sie Folgendes zu bedenken.

Es gibt in Ebermannstadt gültige Aufstellungsbeschlüsse, welche bereits bis zu 21 Jahre alt sind. Darin ist Bauerwartungsland ausgezeichnet, für das seit Jahren auch eine erhöhte Grundsteuer zu begleichen gewesen ist. Werden solche Flächen nun aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, so besteht die Gefahr, dass auf die Stadt Ebermannstadt hohe Regressforderungen seitens der Eigentümer für die bisher bezahlte erhöhte Grundsteuer zukommt. Ist diese Situation detailliert untersucht worden? Den Fraktionen CSU/JB und MOG ist jedenfalls nicht bekannt, dass hier juristisch belegbare Erkenntnisse vorliegen, zumindest haben sie keine Kenntnis hiervon erhalten.

Neben den rein finanziellen Risiken muss man auch die historische Situation berücksichtigen. Einige der sogenannten Baulücken sind über Tausch, z.B. zur Kompensation benötigter Flächen zum Bau des „Betreuten Wohnen“ oder am „alten Sportplatz“ für gemeinnützige Zwecke in die Hände der Eigentümer gelangt. Diesen nun dieses damalige Entgegenkommen mit Strafen zu vergelten, erscheint nicht angebracht und fair.

Strikt festgelegte Bauverpflichtungen mit geforderter Kostenübernahme und drohender, einer Enteignung ähnelnder Situation verweisen eher auf eine sozialistische als eine soziale Vorgehensweise. Kann man unter Vorgabe dieser harten Randbedingungen - u.a. Bauverpflichtung von bis zu fünf Jahren - dem persönlichen Belangen einzelner Bürgerinnen und Bürger nachkommen? Gerade in dieser Frage erscheint den Fraktionen CSU/JB und MOG ein engerer

Austausch mit den Bürgerinnen und Bürger angebracht. Hat man die Eigentümer 1/2der sogenannten Baulücken umfassend und systematisch nach ihren Plänen bisher gefragt? Hat man die gegenseitigen Erwartungshaltungen - Eigentümer auf der einen Seite, die Stadt Ebermannstadt auf der anderen Seite - ausgetauscht, beispielsweise in gemeinsamen Veranstaltungen? Nachbargemeinden haben sehr positive Erfahrungen mit solchen Veranstaltungen gemacht, welche übrigens ein sehr klares Zeichen von Bürgernähe und Transparenz sind.

Einer möglichen Zustimmung eines Grundsatzbeschlusses müssen nach Auffassung der Fraktionen CSU/JPB und MOG einige Vorarbeiten voraus gehen. Neben der Abklärung der oben angedeuteten juristischen Fragestellungen muss das Bürgergespräch mit den Eigentümer der sogenannten Baulücken gesucht werden. Darüber hinaus fehlt auch eine ausführliche Diskussion möglicher Modelle für die weitere Ausweisung von Bauland. Es ist wohl in der Stadtratsklausur zum Thema Bauland über verschiedene solche Modelle diskutiert worden, es hat aber hierzu noch kein Meinungsbildungsprozess im Stadtrat gegeben. Sind all diese Voraussetzungen in der notwendigen Breite und Tiefe behandelt worden, dann kann ein Grundsatzbeschluss verabschiedet werden. Momentan sehen sich die Fraktionen CSU/JPB und MOG in der Situation, dass der zweite Schritt vor dem ersten gemacht wird, ohne zu wissen, welche Konsequenzen für Bürgerinnen und Bürger und für die Stadt Ebermannstadt dadurch verursacht werden.

Und schlussendlich: Dass durch den vorliegenden Beschlussvorschlag eines Grundsatzbeschlusses kurz- bis mittelfristig Bauland für junge Familien vorhanden sein soll, erkennen die Fraktionen CSU/JPB und MOG an keiner Stelle. Hierfür sind andere Maßnahmen notwendig, welche schnellstmöglich diskutiert werden müssen.