

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen Marianne Streicher-Eickhoff
64846 Groß-Zimmern Schillerstraße 23 A

An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn Manfred Pentz

Rathausplatz 1
64846 Groß-Zimmern

Groß-Zimmern, 27.03. 2014

Sehr geehrter Herr Pentz,

wir bitten um Berücksichtigung der folgenden **Ergänzungsanträge** in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08. April 2014:

1. Ergänzungsantrag zu TOP 7 (0288/2014):

Vor der Beschlussfassung über den vom Gemeindevorstand vorgelegten Beschlussvorschlag zu TOP 7 sind die dort als Grundlage des Offenlegungsbeschlusses u. a. genannten „umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der Naturschutzvereinigungen“ so rechtzeitig vorzulegen, dass eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Stellungnahmen und eine Beratung in den Fraktionen möglich ist.

Begründung:

Eine Beschlussfassung über einen Beschlussvorschlag, dem die in ihm ausdrücklich genannten Grundlagen nicht vollumfänglich beigelegt - und somit unbekannt - sind, muss auch dann als unwirksam angesehen werden, wenn sie von einer Mehrheit getragen wird.

2. Ergänzungsantrag zu TOP 7 (0288/2014):

Vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 10. FNP-Änderung sind dessen Darstellungen auf den Umfang zu reduzieren, der sich aus den Darlegungen in der Begründung zum Planentwurf ergibt, zumal für weitergehende Darstellungen weder ein städtebauliches Erfordernis ersichtlich ist noch dargelegt wird.

Insofern sind ausschließlich die in der 6. FNP-Änderung bislang rechtswirksam dargestellten gemischten (M) Bauflächen - entsprechend der nun auch hier beabsichtigten Wohngebietsnutzung - als Wohnbauflächen (W) darzustellen und in im erforderlichen Umfang als „Fläche ... für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ zu umgrenzen.

Insbesondere ist von einer Nutzungsänderung im südlichen Randstreifen abzusehen, der bislang rechtswirksam als „Obstwiese“ dargestellt ist und nicht nur als Ortsrandeingrünung dienen soll, sondern vor allem als ortsnahe Ausgleichsfläche für die Eingriffe in die naturschutzrechtlich geschützten Obstbaumbestände im Plangebiet.

Begründung:

Die - anfangs überhaupt nicht vorgesehene - 10. FNP-Änderung ist Folge unserer Stellungnahme zum ersten Bebauungskonzept des Planungsbüros, das - entgegen der rechtswirksamen M-Flächen-Darstellung und dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB - ein allgemeines Wohngebiet (WA) auch am Nordrand des Plangebietes vorsah und das offensichtlich inzwischen mehrheitlich auch so gewünscht wird. Insofern beschränkt sich das Änderungserfordernis allein auf diesen nördlichen Randstreifen.

Für die südlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls im Bebauungsplan als WA ausgewiesen werden sollen, besteht kein Änderungsbedarf, da sie in der 6. FNP-Änderung bereits rechtswirksam als W-Flächen dargestellt sind, aus der ein WA-Gebiet entwickelt werden kann.

Dass der südliche Randstreifen - so die Begründung (S. 4 oben) - „gemäß der dem Bebauungsplan ‚Hinter dem Schlädchen‘ zugrunde liegenden Planungskonzeption geringfügig verkleinert“ worden ist, rechtfertigt eine Nutzungsänderung (von geplanter „Obstwiese“ zu „Sukzession“ jedenfalls nicht, da eine geringfügige Verkleinerung regelmäßig nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB verstößt.

An der Neuanlage einer (ggf. auch verkleinerten) Obstwiese am Südrand des Neubaugebietes sollte aber auch deshalb festgehalten werden, weil in der Veranstaltung am 18.03.2014 anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB deutlich zum Ausdruck gebracht worden ist, dass ein Ausgleich vor Ort gewünscht wird und der vom Planer vorgeschlagene Ersatz fernab des Eingriffsortes auf Ablehnung stößt.

Wenn Bürgerbeteiligung nicht nur als lästige Formalie angesehen wird, sondern als Bereicherung des Planungsprozesses, sollten die Äußerungen dieser Bürger aufgegriffen werden, wenn - was hier offenkundig der Fall ist - keine gewichtigen Gründe entgegenstehen.

Allerdings hat es den Anschein, dass die gesetzlichen Bestimmungen nicht wirklich ernst genommen werden, wenn gleich im Anschluss an die „möglichst frühzeitige“ Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB die Beteiligung nach § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung des Planentwurfs) erfolgt, ohne dass die zuvor gewonnenen Erkenntnisse Berücksichtigung finden konnten.

3. Ergänzungsantrag zu TOP 7 (0288/2014):

Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB sind die weitgehend offenen Fragen insbesondere zur tatsächlich möglichen Höhenentwicklung der künftigen Bebauung und zur Abwasserbeseitigung einschließlich der hiermit verbundenen wesentlichen Auswirkungen zu klären und in der Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB darzulegen.

Hierzu ist zum einen die maximal zulässige Höhe der künftigen Bebauung einschließlich der zulässigen Aufschüttungen auf den Baugrundstücken durch einen Geländeschnitt insbesondere am Ostrand des Plangebietes zu verdeutlichen, der auch die Wegeparzelle Flur 14 Nr. 175/2 an der tiefsten Stelle (etwa in Höhe des Anwesens Schillerstraße 17) umfasst.

Zum ändern sind die Kosten für die alternativen Entwässerungsmöglichkeiten einschließlich ihrer vorgesehenen Finanzierung darzulegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der erforderliche Kanalaustausch beim alternativ vorgesehenen Mischsystem nicht durch Erschließungs- oder Abwasserbeiträge der Grundstückseigentümer im Neubaugebiet finanziert werden kann, sondern zulasten der Allgemeinheit geht.

Vorab ist außerdem zu prüfen, ob nicht im Falle einer - vielleicht nur geringfügigen - Reduzierung der versiegelten Baugebietsflächen eine wesentlich kostengünstigere und insgesamt wirtschaftlichere Erschließung des Neubaugebietes ermöglicht wird.

Begründung:

Die vorherige Klärung offener Fragen von grundsätzlicher Bedeutung - und nicht erst „vor dem Satzungsbeschluss“, wie dies in der Begründung (S. 8) zum Ausdruck gebracht wird, - erscheint uns unabdingbar. Dies gilt sowohl für die Vermeidung unnötiger Zeitverzögerungen, die mit einer nachträglichen - und somit gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erfordernde - Änderung verbunden wären, als auch zur gesetzlich gebotenen Klarstellung der zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen für den gemeindlichen Haushalt wie für die betroffene Öffentlichkeit.

Klärungsbedürftig ist insbesondere die künftige Abwasserbeseitigung. So wird zwar in Kapitel 12.3 der Begründung (S. 16) dargelegt, dass „aus Kostengründen (...) im Rahmen einer Stellungnahme zur möglichen Entwässerung des Neubaugebietes eine Entwässerung im Trennsystem empfohlen“ werde. Die in diesem Fall „aufgrund der sehr ungünstigen topographischen Verhältnisse im Baugebiet“ offenbar notwendig werdende „Schmutzwasserpumpstation“ ist im Planentwurf jedoch nicht enthalten. Auch fehlt in der Begründung die Aussage, dass eine (für die beim Trennsystem vorgesehene Einleitung des Regenwassers in die Vorfluter erforderliche) Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde bereits vorliegt oder zumindest in Aussicht gestellt worden ist.

Insofern muss wohl angenommen werden oder ist zumindest nicht auszuschließen, dass die aus Kostengründen offenbar weniger empfehlenswerte Alternative des Mischsystems zur Ausführung kommen wird und dass nicht die Begünstigten, sondern die Allgemeinheit für den hierbei erforderlichen Kanalaustausch aufkommen muss, dessen Umfang aus den Darlegungen der Begründung (S. 17) zwar ersichtlich ist, nicht aber die hiermit verbundenen Kosten und die daraus resultierenden Belastungen für die gesamte Groß-Zimmerner Bevölkerung.

Jeder Gemeindevertreter wie die Öffentlichkeit insgesamt hat u. E. aber ein Anrecht darauf, vorab zu erfahren, welche für sie durchaus wesentlichen Auswirkungen mit der - hier zur Billigung vorliegenden - Planung verbunden sind.

Während der Veranstaltung am 18.03.2014 ist z. B. auch die Frage nach den künftigen Geländehöhen im Neubaugebiet gestellt und in diesem Zusammenhang auf die beträchtlichen Auffüllungen im Baugebiet „Alte Ziegelei“ hingewiesen worden. Die sich aus dem Planentwurf ergebende Zulässigkeit von Aufschüttungen kann dazu führen, dass sämtliche Grundstücke bis auf die bislang unbekannte Höhe der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße vollständig aufgeschüttet werden. Bereits bei einer nur höhengleichen Weiterführung der Straße „An der Ziegelei“ im Südwesten des Plangebietes muss deshalb damit gerechnet werden, dass die am Ostrand des Plangebietes liegenden Baugrundstücke durch 1,5 m hohe Stützmauern (plus zusätzlicher Einfriedung als Absturzsicherung) gegenüber der Feldwegparzelle Flur 14 Nr. 175/2 abgegrenzt werden. Da die künftigen Straßenhöhen im Neubaugebiet aber nicht festgesetzt sind und somit auch noch höher ausfallen können, sind derartige Auswirkungen vorab zu verdeutlichen.

Im Hinblick auf die Rechtsfolgen aus § 33 (1) Nr. 1 BauGB, die sich durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ergeben, ist letztlich zu bezweifeln, dass die bislang vorliegende Entwurfsfassung tatsächlich die erforderliche Planreife aufweist, aus der sich ggf. die Zulässigkeit von Bauvorhaben bereits ergibt.

Mit freundlichen Grüßen

(Marianne Streicher-Eickhoff, Fraktionsvorsitzende)