

Verwendung der beigefügten Bilder des BUND-Odenwald im Zusammenhang mit dieser Mitteilung freigegeben.

18.09.20 - Pressemitteilung 2020-18:

Innenentwicklung der Kreiskommunen

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND Odenwald) zeigt sich erfreut über die Übernahme seiner Position zur Planungspraxis der Kommunen durch Landrat Frank Matiaske (OE vom 11.09.2020). Der Landrat hatte auf die Notwendigkeit hingewiesen, neue Bautätigkeit vor allem innerhalb der bestehenden Ortslagen stattfinden zu lassen.

Uraltforderung des BUND

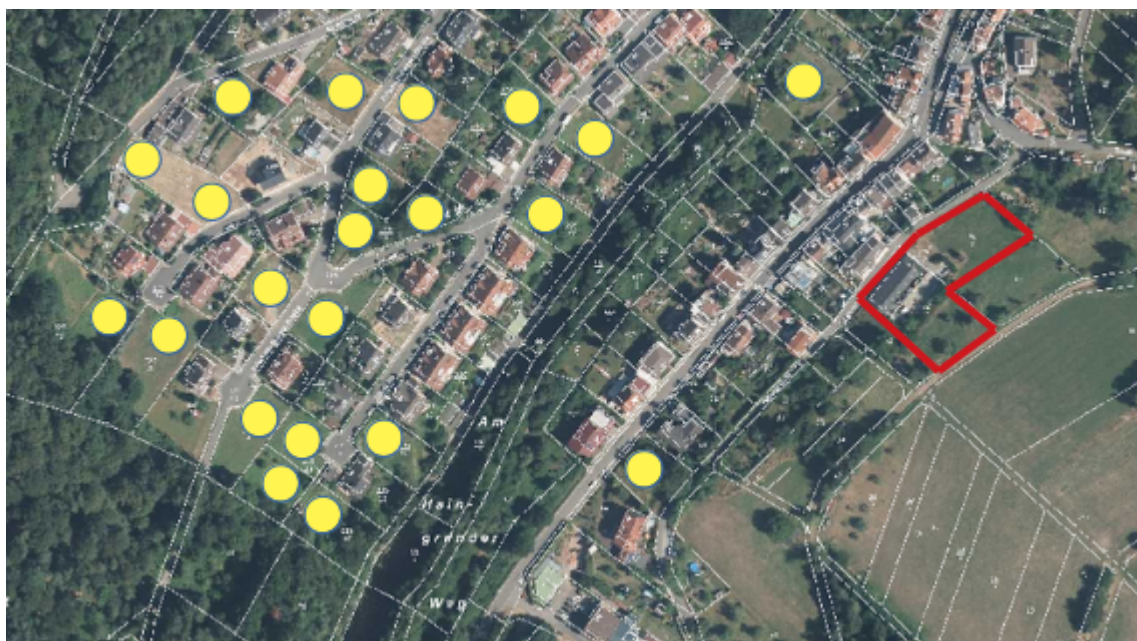


Abbildung 1: Ein Neubaugebiet für 2 und 22 Baulücken im Ort

Diese Forderung steht seit über zwanzig Jahren in jeder Stellungnahme, die der Umweltverband zu den Planungen der Odenwälder Gemeinden abgibt. Sie ist aus dem Baugesetzbuch zitiert, das - ebenfalls seit vielen Jahren - in §1a fordert, mit dem Boden sparsam umzugehen. Der BUND weist im Detail nach, wie die Baumöglichkeiten, die durch neue Planungen auf der Wiese geschaffen werden sollen, auch innerhalb der Orte zu schaffen sind. Allerdings scheuen sich alle Ortsparlamente des Kreises, die hierzu nötigen Schritte des Baugesetzbuches auch zu gehen.

Hindernisse und rechtliche Möglichkeiten

Das Haupthindernis, bekannte Baulücken im Siedlungsgebiet zu schließen, ist die Weigerung der Eigentümerinnen, dies in absehbarer Zeit auch zu tun. Die meisten unbebauten Baugrundstücke werden im Odenwaldkreis durch private Bevorratungswirtschaft dem Markt vorenthalten, ohne dass dies für die Eigentümer nennenswerte Nachteile hätte. Die zweijährige Enkelin oder der zu erwartende Neffe sind für die meisten Eigentümer von Grundstücken eher ein Anwärter auf eine Baulücke als eine junge Familie aus Darmstadt. Für die Verwandtschaft werden so über Jahrzehnte Baumöglichkeiten in den Orten zurückgehalten und nicht genutzt. Die Vorleistungen der Gemeinden - Kanalisation, Wasserleitungen, Strom- & Telefonnetz - werden so unter ihren

Möglichkeiten genutzt. Die geltenden Gebührenordnungen geben keinen Anreiz zur Nutzung der Baugrundstücke.

Die Kommunalparlamente könnten gegen diese Praxis mit mehreren Gegenmitteln angehen. Sie könnten für unbebaute Grundstücke andere Hebesätze der Grundsteuer beschließen. Sie könnten für Baulücken ein Baugebot beschließen, das innerhalb von ein bis zwei Jahren zu befolgen wäre, andernfalls müsste/könnte die Kommune das Grundstück kaufen. Beide Maßnahmen sind im Gesetz vorgesehen, werden aber nicht angewendet.

Eine weitere Bremse wird im ländlichen Raum bei der Umnutzung aufgegebener Landwirtschaftsbetriebe angezogen. Viele historisch gewachsene Höfe im Außenbereich könnten durch mehr Wohnungen genutzt werden, wenn dies durch eine entsprechende Genehmigungspraxis des Kreisbauamtes unterstützt würde.

Was tun?

Mit der sanften Mahnung des Landrates an die Kommunen ist es leider nicht getan. Die Bürgermeister und die Mitarbeiterinnen der Bauverwaltungen kennen die geschilderte Problematik, es fehlt der politische Wille zu wirksamen Maßnahmen. Das Bau- und Planungsrecht ist bewusst so gestrickt, dass es keinerlei Kontrollmechanismen gibt, um die gesetzlich formulierten Planungsziele auch tatsächlich zu erreichen.

Die Mehrheiten im Bundestag ergreifen seit Jahrzehnten alle Mittel, um die in den Sonntagsreden als schlecht dargestellte Zersiedelung der Landschaft und den Primat des Privateigentums über die Interessen der Allgemeinheit zu fördern. Wer dem etwas entgegensetzen möchte, muss schon mehr auffahren als eine höfliche Mahnung.

Der BUND weist seit Jahren nach, dass die Missachtung der Grundforderung des §1a BauGB für die Kommunen keinerlei Konsequenzen hat. Eine Bürgerin, die ihren Fliederstrauch über den Gartenzaun auf den Gehweg wachsen lässt, erhält einen blauen Brief der Verwaltung. Diese kann schließlich auch mit der Astschere anrücken und eine Rechnung stellen. Ein Gemeindeparlament im Odenwaldkreis, das einen Bebauungsplan auf der grünen Wiese beschließt, obwohl im Ort noch ebensoviele Baulücken vorhanden sind, kommt ungerügt davon. Kein Bürgermeister im Kreis wagt es, einen solchen Beschluss wegen Gesetzeswidrigkeit zu kassieren. Das Odenwälder Landrecht ist in diesem Punkt eindeutig – auf Kosten von Natur und Umwelt.