
Falsches & Fakten

In der Auseinandersetzung um den Bebauungsplan "Am Klosterwirt" behaupten die Befürworter der aktuellen Planung Dinge, die nicht richtig sind. Dies geschieht – wie schon bei früheren Klosterwirtplanungen – auch jetzt immer wieder und in der Regel wider besseres Wissen. Hier einige Beispiele:

Ungerechtfertigt ist:

„Die CSU wehrt sich gegen den Vorwurf, sie habe es abgelehnt, die Vorstellungen anderer Interessenten zur künftigen Nutzung des Klosterwirtareals anzuhören.“ (*Artikel in der Süddeutschen Zeitung vom 5.9.2013, Scharfe Attacke: CSU kritisiert Falschinformationen zum Klosterwirt-Begehren*)

Fakt ist:

Der amtlichen Niederschrift über die 34. Gemeinderatssitzung am 8.2.2010 ist auf Seite 16/17 zu entnehmen:

„Um verschiedene Varianten einer Realisierung des Ziels „Wiederbelebung des Klosterwirtareals und Erhaltung und Sanierung des Klosterwirtgebäudes und des denkmalgeschützten Stadels“ zu erfahren, erhalten private Interessenten Gelegenheit ihre Ideen und Konzepte dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: 8:9 (somit abgelehnt)“

(Die acht Befürworter des Beschlussvorschlags waren der Bürgermeister, die vier Vertreter der BfG, zwei Vertreter der Grünen und ein Vertreter der SPD; die neun Ablehnenden waren die fünf Vertreter der CSU und die vier Vertreter der FWE.)

Unwahr ist:

„Auch habe man (die CSU) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht verhindert.“ (*Artikel in der Süddeutschen Zeitung vom 5.9.2013, Scharfe Attacke: CSU kritisiert Falschinformationen zum Klosterwirt-Begehren*)

Fakt ist:

Der amtlichen Niederschrift über die 57. Gemeinderatssitzung am 11.7.2011 ist auf Seite 8 zu entnehmen:

„Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan ein vorhabensbezogener Bebauungsplan sein soll.

Abstimmungsergebnis: 6:11 (daher abgelehnt)“

(Die sechs Befürworter des Beschlussvorschlags waren der Bürgermeister, zwei Vertreter der BfG, zwei Vertreter der Grünen und ein Vertreter der SPD; die elf Ablehnenden waren die fünf Vertreter der CSU, Frau Kanzler, Frau Oellinger und die vier Vertreter der FWE.)

Falsch ist

die wiederholt aufgestellte Behauptung, die Gemeinde könne nur für Grundstücke, die in ihrem Eigentum sind, zur künftigen Nutzung Festsetzungen in Bebauungsplänen treffen.

Fakt ist:

Nur ganz wenige Bebauungspläne regeln die Nutzung von gemeindeeigenen Grundstücken. Die meisten behandeln eben gerade die Nutzung der anderen (in privatem Besitz befindlichen) Flächen im Gemeindegebiet. Damit kein „Wildwuchs“ entsteht. Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde das Recht und macht es ihr unter bestimmten Voraussetzungen sogar zur Pflicht, ihre Planungshoheit wahrzunehmen und an den örtlichen Bedürfnissen orientierte Bauleitpläne aufzustellen.

Falsch ist

die Behauptung des CSU-Sprechers im Gemeinderat und Ortsvorsitzenden Dr. Kurz, „Ihm sei bekannt geworden, dass *einige* Unterschriften bereits zurückgezogen worden seien, nachdem den Bürgern klar geworden sei, dass sich das Klosterwirtgelände nicht im Besitz der Gemeinde befindet.“ (*Artikel in der Süddeutschen Zeitung vom 5.9.2013, Scharfe Attacke: CSU kritisiert Falschinformationen zum Klosterwirt-Begehren*)

Fakt ist:

Von 800 Bürgerinnen und Bürgern haben nicht „*einige*“, sondern nur *eine einzige Bürgerin* – ihre Unterschrift unter den Antrag auf Durchführung eines Bürgerbegehrens zurückgezogen. Sie tat dies mit der Begründung, bei der Unterschrift einem „Irrglauben“ unterlegen zu sein. Sie habe angenommen, „das Projekt befinde sich im Besitz der Gemeinde“.
(Siehe hierzu auch vorhergehende Darstellung zu „Falsch ist/Fakt ist“!)

Falsch ist

die wiederholt aufgestellte Behauptung, die Real Treuhand (RT) sei Eigentümer der Grundstücke auf denen sie Ihr Vorhaben verwirklichen will. Und deshalb könne die Gemeinde nur das planen, was auch die RT möchte.

Fakt ist:

Die RT ist nicht Eigentümer dieser Grundstücke. Deren Geschäftsführer bestätigte dies jüngst gegenüber der Presse: „Im Kaufvertrag für das Grundstück sei mit der Erbengemeinschaft ein Rücktrittsrecht vereinbart ...“ (*Zitat aus dem Beitrag in der Süddeutschen Zeitung, Ausgabe vom 22.10.2013, Seite R7: „Bauträger begrüßt Bürgerentscheid“*).

Es besteht also nur ein Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht. Die Flächen sind nach wie vor im Eigentum der Erbengemeinschaft. Der Eigentumsübergang auf die RT steht noch aus.

Außerdem: Vollkommen unabhängig von der Eigentümerschaft darf die Gemeinde in einem Bebauungsplan das festsetzen, was sie für richtig hält und will. (Natürlich nur mit hieb- und stichfester Begründung!).

Falsch ist

die Darstellung zum Klosterwirtprojekt der Real Treuhand, dass es eine „demokratische Abstimmung des Volkes ... hier bereits gab“ und, dass diese deshalb „zu respektieren“ sei. (*Flugblatt der Frauenliste für Grafrath – FLG – Mitte Oktober 2013*)

Fakt ist:

Eine demokratische Abstimmung über ein Klosterwirtprojekt gab es bisher nur im Jahr 2008. Diese galt aber einem anderen Vorhaben, nämlich dem des gemeinnützigen Vereins Forum Klosterhof. In einem Bürgerentscheid sprach sich damals eine Mehrheit dagegen aus, auf dem Klosterwirtareal so viel zu bauen.

Als demokratische Abstimmung über das Real Treuhand-Projekt kann man allerdings die 340 Einwendungen der Bürger gegen den 2012 ausgelegten Vorentwurfs-Plan oder das Begehren von 800 Bürgern nach Durchführung des (nun am 1.12.2013 stattfindenden) Bürgerentscheids über das Vorhaben werten: Beides richtete sich gegen den unbedachten und unnötigen Verbrauch bisher un bebauter Flurflächen.

Korrekturbedürftig ist

die Darstellung zum Klosterwirt, dass ein Teil der Grundstücksflächen Baurechte habe. Und zwar „ganz ohne Sanierung des Stadels, Wiederbelebung der Gaststätte, sozialer Einrichtungen ...“ usw. (*Flugblatt der Frauenliste für Grafrath – FLG – Mitte Oktober 2013*)

Fakt ist:

Der bereits seit Jahren bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Rassosiendung“ umfasst auch die Grundstücke des Klosterwirtsanwesens. Nach diesem Plan ist dort Nutzungsrecht im Rahmen des baulichen Bestands gegeben. Für den Stadel gilt das im Zusammenhang mit den gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes. (Wegen der besonderen Baukonstruktionen in ihm.) Der ehemalige Wirtsgarten (östliche des Hauptgebäudes) ist als „private Grünfläche“ festgesetzt; darauf besteht also bisher kein Baurecht.

Nur bedingt richtig ist

die Behauptung „Es ist das gute **Recht jeglichen Investors** mit seinem Grundstück Geld zu verdienen.“ (*Flugblatt der Frauenliste für Grafrath – FLG – Mitte Oktober 2013*)

Fakt ist:

Dieses Recht gilt, natürlich! – Aber: In einem durch die Verfassungen eingeschränkten Rahmen. Das *Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland* postuliert z.B. in Artikel 14, Absatz (2): „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Und in der *Verfassung des Freistaates Bayern* steht z.B.

in Artikel 103: „Eigentumsordnung und Eigentumsgebrauch haben auch dem Gemeinwohl zu dienen.“

in Artikel 158: „Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit. Offenbarer Missbrauch des Eigentümer- oder Besitzrechts genießt keinen Rechtsschutz.“

in Artikel 161, Absatz (2): „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

in Artikel 163, Absatz (4): „Bauernland soll seiner Zweckbestimmung nicht entfremdet werden. Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlich genutztem Boden soll von einem Nachweis der Eignung für sachgerechte Bewirtschaftung abhängig gemacht werden; er darf nicht lediglich der Kapitalanlage dienen.“

Falsch ist

die Darstellung, die „Dichte“ der von der Real Treuhand (RT) ins Auge gefassten Bebauung sei geringer, als bei der früheren Klosterhofplanung. (RT-Geschäftsführer Günther Deml auf der Informationsveranstaltung der RT am 15.11.2013 im Bürgerstadel)

Fakt ist:

Der Begriff „Dichte“ ist im Baurecht nicht normiert. Die von *Deml* als Beweis für seine Darstellung herangezogenen Geschossflächenzahlen (GFZ) sind bürokratische Parameter. Sie sind zwar für die gemeindliche Infrastrukturplanung wichtige Grundlage. Zum Beispiel dienen sie der Planung von Versorgungsanlagen (Leitungen, Straßen, Wege), Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und vielen anderen Dingen.

Aber für die von den Menschen empfundene Dichte einer Bebauung sind die GFZ allein kein Maßstab! Denn sie sagen nur etwas über die Größe, über das Volumen der Gebäude aus, in denen über Gelände Wohnraum geschaffen werden darf. Sie berücksichtigen z.B. nicht die üblichen Nebengebäude (wie z.B. Gartenhäuser) und auch nicht die in der aktuellen Planung vorgesehene Erstellung von ca. 100 Garagen, Carports und Stellplätzen.

All diese „baulichen Anlagen“ haben einen wesentlichen Einfluss auf das Empfinden der Dichte einer Bebauung. Jeder von uns weiß das! Und trotzdem: sollen bei diesem Bebauungsplan – im Widerspruch zu der Behauptung geringerer Dichte – zum Beispiel **geschlossene Straßenfronten bis zu 90 Meter Länge ohne Durchblicksmöglichkeit erlaubt** sein!

(Der Vorschlag, zur Vermeidung vieler solcher oberirdischer Einzelobjekte eine Tiefgarage zu planen, wurde vom Gemeinderat abgelehnt. Es sollen weiterhin wertvolle Flurflächen für Autoabstellanlagen verschwendet werden.)
