

Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal hat die folgenden Anfragen an die Verwaltung der Gemeinde Mühlthal, für deren zeitnahe Beantwortung vorab gedankt wird:

Baulandumlegung

Vorbemerkung:

Mit der Drucksache 2023/079 schlug die Verwaltung vor, einen Teil des im Außenbereich liegenden knapp 15.000 Quadratmeter großen Flurstückes 311/12 im Ortsteil Nieder-Beerbach in Wohnbauland (ca. 2.000 Quadratmeter) umzulegen und einen etwas kleineren Teil dieses Grundstückes (ca. 1.800 Quadratmeter) als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" umzulegen. Das Grundstück am Frankensteiner Weg hat gegenwärtig nach amtlichem Bodenrichtwert von 2,10 Euro pro Quadratmeter für landwirtschaftliche Flächen einen Wert von insgesamt etwa 30.000 Euro. Östlich des Grundstückes 311/12 beträgt der amtliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen 350 Euro pro Quadratmeter, nördlich des Grundstückes 311/12 beträgt er 420 Euro pro Quadratmeter. Selbst unter Berücksichtigung von möglichen Erschließungskosten würde somit allein für die benannten drei neuen Baugrundstücke von etwa 2.000 Quadratmeter Größe ein Planungsgewinn von etwa 750.000 Euro entstehen. Dies würde allein durch drei Abstimmungen in der Gemeindevertretung erfolgen.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.2020 unter Drucksache 2020/239, siehe hier die Begründung, Teil A, Siedlungsflächen, S. 56 ff, hat die Gemeindevertretung über mögliche Siedlungserweiterungsflächen in Nieder-Beerbach beschlossen. Das nun in Rede stehende Baugebiet ist nicht enthalten. Zuvor nahm die Gemeinde Mühlthal am „Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept“ („IKEK“) teil. Maßgabe war und dürfte nach wie vor sein, für die vorgesehene Dauer der Teilnahme keine Flächen aus dem Außenbereich in Wohnbauland umzuwandeln, da das Programm insbesondere unter dem Vorzeichen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" steht.

Die Vorlage 2023/079 teilt nicht mit, ob das Grundstück für die Kinderbetreuung mit der Größe von etwa 1.800 Quadratmeter überhaupt durch die Gemeinde erworben werden könnte und falls ja, zu welchem Preis es erworben werden könnte. Im Fall des mit der gleichen Vorlage vorgeschlagenen Grundstückes für eine Kinderbetreuungseinrichtung in Frankenhausen ist dies klar, denn das hier 2.390 Quadratmeter große Grundstück – es sollte angeblich mindestens diese Größe haben – gehört der Gemeinde, es wurde vor der beabsichtigten Umlegung zu einem Preis von 50 Euro pro Quadratmeter erworben.

Die Vorlage 2023/079 teilt auch nicht mit, ob und falls ja welche alternativen Standorte für eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung in Nieder-Beerbach geprüft wurden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir:

1. Ist die Verwaltung der Auffassung, daß die sehr steile Lage des ins Auge gefaßten Grundstückes geeignet ist, dort wie erforderlich jedenfalls auch kostengünstig einen Kindergarten zu bauen?
2. Gab es Gespräche mit dem Eigentümer des Flurstückes und was ist ggf. Ergebnis dieser Gespräche?

3. Sollte es Gespräche gegeben haben, wurden dabei „Koppelgeschäfte“ angesprochen, etwa eines, das einen Verkauf einer Teilfläche an die Gemeinde vorsieht unter der Maßgabe, daß ein größerer Teil dieser Fläche in Wohnbauland umgewandelt wird?
4. Aus welchem Grund hat die Verwaltung nicht wie im Fall Frankenhausen aus Gründen der Rechtssicherheit zuerst das für die Kinderbetreuungseinrichtung in Aussicht stehende Grundstück erworben und erst anschließend das Bauleitplanverfahren angestoßen?
5. Vor dem Hintergrund, daß das Grundstück für die Kinderbetreuungseinrichtung in Frankenhausen 2.390 Quadratmeter groß ist und daß für diese Einrichtungen ohnehin eher größere Grundstücke präferiert werden: Hält die Gemeinde die Größe von 1.800 Quadratmeter auch im Hinblick auf noch nicht sichere zukünftige Notwendigkeiten für ausreichend groß?
6. Weshalb liegt das in Aussicht genommene Grundstück – und zwar statt der angedachten Baugrundstücke – nicht unmittelbar an der bereits vorhandenen Bebauung, was den Weg dorthin verkürzen würde und nicht so viel Freifläche beanspruchen würde?
7. Worin besteht auch vor dem Hintergrund des verbindlichen Regionalplanes, der die Siedlungserweiterungsfläche auch für Mühlthal beschränkt, die erforderliche städtebauliche Notwendigkeit, um just diese landwirtschaftliche Fläche in Wohnbauland umzuwandeln?
8. Ist der Standort mit den durch die Gemeinde anerkannten „IKEK-Richtlinien“ vereinbar, wonach die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorgeht?
9. Hat die Verwaltung alternative Standort für einen weiteren Kindergarten in Nieder-Beerbach geprüft, etwa die gemeindeeigenen Flurstücke 306/8 und 306/7, die nur etwas mehr als 100 Meter in südwestlicher Richtung des ins Auge gefaßten Grundstückes ebenfalls am Frankensteiner Weg liegen und auf denen sich bereits gemeindeeigene Anlagen wie ein Grill- und ein Spielplatz befinden, was zu Synergien führen könnte, etwa das ebenfalls etwas mehr als 100 Meter entfernt liegende und auch der Gemeinde gehörende Flurstück 1/2 im Nordwesten des mit der Vorlage angedachten Grundstückes, das gegenwärtig eine Waldnutzung hat und das fußläufig von den Straßen In der Hohl und der Ostpreußenstraße auf recht kurzem Weg erreichbar sein dürfte, sowie etwa das gemeindeeigene über 3.500 Quadratmeter große und weitgehend ebene Flurstück 114, auf dem früher die Kläranlage war?
10. Ist die Verwaltung an den Eigentümer des Flurstückes 311/12 herangetreten mit der Überlegung, auch aus Gründen der kommunalen Bodenbevorratungspolitik das gesamte Flurstück 311/12 zum Ackerlandpreis von 2,10 Euro pro Quadratmeter zu kaufen, jedoch unter Abzug des östlichsten der vorliegend beabsichtigten drei Baugrundstücke mit einer Größe von je etwa 667 Quadratmeter, das in Bauland umgewandelt werden könnte, womit es einen Wert von etwa 250.000 Euro hätte, wodurch der Eigentümer aus kalkulatorischer Sicht etwa das Zehnfache des Ackerlandwertes erzielen würde?

64367 Mühlthal, den 11. Juni 2023

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS