

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

An den
Landrat des Lahn-Dill-Kreises
als Kommunalaufsichtsbehörde
Herrn Wolfgang Schuster
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Via E-Mail

Knut Letzel
Fraktionsvorsitzender

Van-Brandes-Straße 5
35683 Dillenburg

Dillenburg, 29.10.2020

Bitte um Prüfung betreffend Gewerbegebiet "Vorm Hellrain" im Stadtteil Manderbach

Sehr geehrter Herr Landrat Schuster,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Fraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN in der Dillenburger Stadtverordnetenversammlung bittet um Prüfung des Verhaltens des Magistrats mit Bürgermeister Michael Lotz an seiner Spitze sowie der von ihm geführten Stadtverwaltung mit Blick auf die Entwicklung eines möglichen Gewerbegebiets in der Dillenburger Gemarkung Manderbach durch den Landrat des Lahn-Dill-Kreises als Kommunalaufsichtsbehörde.

Zum Sachverhalt:

Die Oranienstadt Dillenburg versucht schon über einen längeren Zeitraum die Erschließung eines Gewerbegebietes im Abschnitt „Hellrain“ der Gemarkung Dillenburg-Manderbach. Nachdem ein im Jahr 2000 aufgestellter Bebauungsplan zunächst nicht umgesetzt worden war, um eine mögliche Entwicklung des Geländes am Dillenburger Güterbahnhof zu verfolgen, wurde das Vorhaben in Manderbach mit Datum vom 17. Mai 2018 durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wieder aufgenommen.

Etwas mehr als zwei Jahre später sollte das Vorhaben im Rahmen der Verwaltungsvorlage 1936/17WP/2020 zur Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2020 nun wieder auf Eis gelegt werden, da eine Natur- und Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine ergänzend eingeholte Zweitbeurteilung zum Ergebnis kommen, dass „aus artenschutzrechtlicher Sicht [...] von einer Entwicklung des Gebietes abgeraten [wird].“ Die Stadtverwaltung empfahl dazu den Stadtverordneten, den Bebauungsplan trotzdem bestehen lassen, weil sie nicht ausschließen könne, dass die schützenswerten Arten beispielsweise durch den Klimawandel verschwinden würden oder sich Naturschutzgesetze ändern mögen, und man dann direkt mit der Erschließung beginnen könne.

Zu dieser Vorlage hat die GRÜNE Fraktion im Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Nachhaltigkeit Beratungsbedarf angemeldet. Bisher wurde die Vorlage auch nicht erneut in den Beratungsverlauf gegeben.

In der Verwaltungsvorlage 0882/17WP/2018 zur Stadtverordnetenversammlung vom 17. Mai 2018, mit deren Beschluss das Projekt wieder aufgenommen wurde, war von einer Natur- und Artenschutzrechtlichen Untersuchung noch keine Rede. Dennoch wurde die Verwaltung bereits im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang des Beschlusses auf die Notwendigkeit einer solchen Untersuchung zweimal unabhängig voneinander hingewiesen.

Zum einen erfolgte dies durch einen Änderungsantrag zum Beschluss durch die unterzeichnende Fraktion, der im Wortlaut hieß: *„Vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2010 das Bundesnaturschutzgesetz geändert wurde (aktuelle Fassung 2009, in Kraft getreten 2010), liegt dem B-Plan nicht das aktuelle Bundesnaturschutzgesetz zugrunde. Deshalb müssen die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt der neuen Rechtslage angepasst werden. Zudem hat sich in den vergangenen 15 Jahren die vorkommende Flora und Fauna sicherlich verändert. Insofern stellen wir den Antrag, die aufgelisteten Maßnahmen in der bestehenden Beschlussvorlage 0882/17WP/2018 zu streichen und durch folgenden Text zu ersetzen: ‚Vor der Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird einer erneute Naturschutz- bzw. Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist den zuständigen Ausschüssen umgehend zur weiteren Beratung vorzulegen. Danach ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden.‘“*

Zum anderen erfolgte 5 Tage nach der erwähnten Stadtverordnetenversammlung ein Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde an die Stadtverwaltung der Oranienstadt. Aufmerksam gemacht durch die bereits erwähnte Verwaltungsvorlage aus dem Juni diesen Jahres, haben wir in unserer Anfrage zur StVV vom 25.06.2020 (im folgenden ‚2. Anfrage‘) die Mitteilung des Wortlautes dieses Hinweises erbeten. Frage: *„Wir bitten um Weitergabe der vorgenannten Information durch die Untere Naturschutzbehörde vom 22. Mai 2018.“* Antwort: *„Per E-Mail erhielten wir am 22.05.18 diesen Hinweis der UNB: ‚Sehr geehrter Herr Dr. Völlinger, uns liegen Informationen vor, dass auf der Fläche des rechtsgültigen Baugebietes Hellrain in Manderbach besonders oder sogar streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu finden sind. Neben Braunkehlchen du [sic!] Feldlerche sind auch Maculinea-Vorkommen bekannt. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der anstehenden Planungen diese artenschutzrechtlichen Tatbestände beachtet werden müssen. Freundliche Grüße im Auftrag‘. In der Folgezeit kam es dann zu weiteren Gesprächen hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise.“*

Die Information der Unteren Naturschutzbehörde besitzt also noch einmal eine größere Tragweite als unser zuvor erwähnter Änderungsantrag, da hier nicht nur von der Notwendigkeit eines erneuten Gutachtens die Rede ist, sondern ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass der Behörde Informationen vorlägen, dass „besonders oder sogar streng geschützte Tier- und Pflanzenarten“ im Gebiet zu finden seien – was in der Schlussfolgerung der unterzeichnenden Fraktion Ausgleichsmaßnahmen gesetzmäßig oder durch unwirtschaftliche Aufwände unmöglich hätte machen können und schlussendlich auch hat. Somit spricht die Untere Naturschutzbehörde hier über den Fakt der Notwendigkeit hinaus auch expressis verbis eine inhaltliche Warnung aus.

Jedoch wären diese beiden Hinweise nicht einmal nötig gewesen, wenn die Stadtverwaltung ihre eigene Aktenlage vor einer solch bedeutsamen und kostspieligen Maßnahme gründlich überprüft hätte. In der Frage 10 unserer 2. Anfrage baten wir um Information zur Vorkenntnis der Verwaltung. Frage: *„War die Stadt bereits vor dem Hinweis durch die Untere*

Naturschutzbehörde über die Notwendigkeit erneuter artenschutzrechtlicher Prüfung informiert?“ Antwort: „Nein, es war der Verwaltung vor dem Termin nicht bekannt.“

Bürgermeister Lotz selbst führte diesen Sachverhalt aber in einer Anfrage beim Hessischen Städte- und Gemeindebund vom 07.05.2020, deren Wortlaut wir über unsere 2. Anfrage erhalten haben, detailliert aus: *„Der Bebauungsplan ist seit dem 23.06.2000 rechtskräftig und erhielt von der damals zuständigen Oberen Naturschutzbehörde eine arten- und biotopschutzrechtliche Befreiung. In diesem Bescheid wurde darauf hingewiesen, dass die Genehmigung erlischt, sollte der Umwelteingriff nicht innerhalb von fünf Jahren nach Bestandskrafterlangung der Befreiung vom 09.03.2000 erfolgen oder ein begonnener Eingriff länger als drei Jahre unterbrochen werden.“* Weitere Belege für diesen Sachverhalt finden sich in den Gremienprotokollen. Somit hat Bürgermeister Lotz in seiner Antwort auf unserer 2. Anfrage, die nur einen Monat nach seinem Schriftverkehr mit dem HSGB eingereicht wurde, bewusst oder unbewusst die Unwahrheit gesagt.

Schwerer noch aber wiegt aus unserer Sicht, dass diese Information entweder vor Erstellen der Verwaltungsvorlage zum Beschluss der erneuten Projektverfolgung im Mai 2018 nicht bekannt war – dann hätte die Verwaltung unter Bürgermeister Lotz die bisherige Aktenlage nicht erneut überprüft. Oder die Information war bekannt und wurde den städtischen Gremien zur Beschlussfassung im Mai 2018 mindestens fahrlässig vorenthalten.

Somit ist festzuhalten, dass die Stadtverwaltung unter Bürgermeister Lotz sowohl aus der ursprünglichen Aktenlage als auch durch die Hinweise unserer Fraktion wie auch der Unteren Naturschutzbehörde über die Notwendigkeit eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens sowie durch letztere auch über einen möglicherweise kritischen Verlauf derselben informiert war.

Erst In der Antwort auf die Anfrage der unterzeichnenden Fraktion zur StVV („1. Anfrage“) vom 27.06.2019 führte Bürgermeister Lotz diese Information erstmalig an die Stadtverordnetenversammlung aus, die bisher nach eigenem Kenntnisstand nur davon ausgehen konnte, dass kein solches Gutachten nötig geworden sei. Frage: *„Wie ist der aktuelle Stand bezüglich der Entwicklung des Gewerbegebietes?“* Antwort: *„Derzeit läuft die Vorwegnahme im Rahmen der Baulandumlegung, in der die ersten Grundstücksflächen seitens der Stadt angekauft werden können. Weiterhin läuft eine artenschutzrechtliche Prüfung. Diese Prüfung wurde erforderlich, da die letzte Begutachtung schon eine Weile her ist und der Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt wurde.“* Dieser erste Hinweis an die Stadtverordnetenversammlung über die Notwendigkeit des artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgte also im Juni 2019. Zu einem Zeitpunkt also, zu dem – wie im Folgenden aufgezeigt – der Grunderwerb bereits in der bis heute gültigen Vollständigkeit abgeschlossen war.

Unter Ignorierung der – wie zuvor dargelegt bekannten – Notwendigkeit eines Gutachtens und dessen möglicher Tragweite begann die Stadtverwaltung dennoch mit dem Grunderwerb im Rahmen des Umlegungsverfahrens. In der Stellungnahme zu unserer 2. Anfrage führt Bürgermeister Lotz zwar eine Zeitgleichheit aus. Frage: *„Mit welcher Expertise wurde trotz des Hinweises durch die Untere Naturschutzbehörde mit dem Grunderwerb begonnen?“* Antwort: *„Maßgeblich für den Beginn der Baulandumlegung war der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2018. Nach dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde das geforderte Gutachten parallel zur Baulandumlegung in Auftrag gegeben.“*

Jedoch kann von Parallelität hier kaum die Rede sein. Die erste Abtretungserklärung wurde gemäß Antwort auf unsere 2. Anfrage am 03. November 2018 unterzeichnet, weitere folgten

in dichter Folge bis zum 25. März 2019. Erst am 13. März 2019 wurde dann das 1. Faunistische Gutachten beauftragt. Bis zu diesem Zeitpunkt waren bereits für 11,1 ha zum Gesamtpreis 785.981 € Abtretungserklärungen unterzeichnet. Weitere 1,06 ha zum Preis von 74.606 € folgten in losem Abstand im März und April 2019.

Anstatt also die Stadtverordnetenversammlung als Souverän und Inhaber des Haushaltsrechtes über die massiv veränderten Rahmenbedingungen zu informieren, haben der Magistrat und/oder Bürgermeister Lotz entschieden, mit dem Grunderwerb bereits zu beginnen, bevor überhaupt ein Gutachten beauftragt worden war.

Der sich hier bereits andeutende wirtschaftliche Schaden für die Oranienstadt Dillenburg hätte dabei durchaus noch abgewendet werden können, wenn eine Rücktrittsmöglichkeit bei fehlender Rechtsgrundlage zum Baubeginn des Gewerbegebietes vorgesehen worden wäre. Dazu zitieren wir wieder aus unserer 2. Anfrage. Frage: *„Sind in einigen oder allen Verträgen Rücktrittsrechte vom Erwerb vorgesehen und wenn ja in wie vielen gemessen an absoluter Zahl, Fläche und Kaufsumme?“* Antwort: *„Es ist kein direktes Rücktrittsrecht in den Vereinbarungen enthalten. Es gab jedoch für jeden Beteiligten im Rahmen der Vorwegnahme ein gesetzlich vorgegebenes Widerspruchsrecht. Da die Abtretung des Grundstückes jedoch freiwillig erfolgte, wurde dies in keinem der Fälle genutzt. Die betroffenen Eigentümer hätten auch dann die bereits anteilig erhaltene Geldleistung zurückbezahlen müssen. Für die Oranienstadt war kein Rücktrittsrecht vorgesehen. Dieses Vorgehen war mit dem Afb Marburg so abgestimmt.“*

Ein solches Rücktrittsrecht wurde also nicht vereinbart, und doch ist die Realisierung eines Gewerbegebietes zumindest für die weit absehbare Zukunft gescheitert. Hierzu erlauben wir uns, auf unseren Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes zu verweisen, den wir in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.10.2020 erfolglos gestellt haben:

„In seiner ‚Stellungnahme zum Naturschutz in bestehenden Bebauungsplänen‘ vom 27. Mai 2020 führt der Hessische Städte- und Gemeindebund e.V. aus: ‚Dies führt im Ergebnis zu der misslichen Lage, dass zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, die hierdurch geschaffenen Baurechte aufgrund entgegenstehender artenschutzrechtlicher Verbote heute nicht mehr ausgenutzt werden können und dürfen. [...] **Vereinfacht gesprochen steht der Naturschutz bei einem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht außen vor, sondern „der Naturschutz“ (die Verbote des besonderen Artenschutzrechts) führt im Ergebnis zu einer – zumindest teilweisen – Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes mit der Folge, dass die davon betroffenen Teile oder auch der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit keinerlei Rechtswirkung mehr entfaltet.**“ (Hervorhebung und Auslassung durch den Antragssteller)

Das Bundesverwaltungsgericht führt in einem Urteil vom 29.04.1977 zur Funktionslosigkeit aus: ‚Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit – erstens – die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. [...] Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss – zweitens – in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.‘

Genau dies ist im Hellrain der Fall: Der Bebauungsplan kann nicht verwirklicht werden und wird dies auch auf unabsehbare Zeit nicht können. Ein Festhalten am Bebauungsplan wäre vielmehr eine verantwortungslose Wette darauf, dass die geschützten Arten wie das

Braunkehlchen aussterben oder das Biotop verlassen würden. Niemand kann sagen, ob und wann dies passieren könnte.“

Möglicher Schaden:

Damit kommen wir nun abschließend zur Beurteilung des aus unserer Sicht für die Oranienstadt Dillenburg entstandenen Schadens. Erworben wurden insgesamt 124.886m² zu einem Preis von 874.202 € bei einem einheitlichen und von der Stadtverordnetenversammlung festgelegten Quadratmeterpreis von 7 €. Dieser Preis ist jedoch nur unter der Voraussetzung angemessen, dass hier tatsächlich ein Gewerbegebiet entstehen kann und sich der Grunderwerbspreis plus Erschließungskosten auch über einen adäquaten Verkaufspreis rechtfertigen lässt. Sollte an dieser Stelle kein Gewerbegebiet entstehen können, ist nach unserer Auffassung der Bodenrichtpreis anzulegen, der im gesamten betroffenen Gebiet bei 1,10 € pro Quadratmeter liegt.

Angesichts der vom Hessischen Städte- und Gemeindebund benannten Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes wäre also der tatsächliche Wert der erworbenen 124.886 m² bei 137.374,60 € anzusetzen. Dies ergibt eine Differenz gegenüber den derzeit verbuchten erworbenen Immobilienwerten in Höhe von 736.827,40 €, für die spätestens bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes oder bei einer buchhalterischen Prüfung der Vermögenswerte der Stadt eine umgehende Abschreibung notwendig und diese finanziell darzustellen wäre.

Somit droht der Oranienstadt Dillenburg ein wirtschaftlicher Schaden von nahezu einer Dreiviertelmillion Euro.

Wie einleitend erwähnt bitten wir um Prüfung der Rechtmäßigkeit des Vorgehens des Magistrats mit Bürgermeister Michael Lotz an seiner Spitze sowie der von ihm geführten Stadtverwaltung insbesondere im Hinblick auf:

- Vermögensinteressen der Oranienstadt Dillenburg
- Informationspflicht des Magistrats gegenüber der Stadtverordnetenversammlung

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung und wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns über den Fortgang des Verfahrens informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Letzel
Fraktionsvorsitzender

Anlagen:

- Vorlage 0882/17WP/2018
- Änderungsantrag zu TOP 7 (0882/17WP/2018) der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2018 der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN
- Auszug aus der Niederschrift der StVV vom 17.05.2018, Auszug - Gewerbegebiete; Entwicklung des Gewerbegebietes "Hellrain" in Dillenburg-Manderbach (0882/17WP/2018)
- Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN zur Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2019 sowie Stellungnahme der Verwaltung zur selbigen (1547/17WP/2019)
- Vorlage 1936/17WP/2020
- Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN zur Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2020 sowie Stellungnahme der Verwaltung zur selbigen (2105/17WP/2020)
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN zur Stadtverordnetenversammlung vom 22.10.2020 (2299/17WP/2020)
- Zeitstrahl