

Pressemappe: Agrar-PR

06.04.2021 | 10:19:00 | ID: 30010 | Ressort: [Landwirtschaft](#) | [Agrarwirtschaft](#)

Enteignungen von Land - Was passiert gerade in Wiesbaden?

[Wiesbaden](#) (agrar-PR) - Im Wiesbadener „Ostfeld“ soll auf ca. 490 ha eine sogenannte Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Bau GB durchgeführt werden. Kurz bezeichnen man diese Maßnahme in der Regel als SEM165. Ca. 90 ha des Gebietes sollen bebaut werden und dort sollen in Zukunft 12.000 Menschen wohnen. Auf weiteren ca. 30ha soll zudem ein Gewerbegebiet entstehen. In diesem Gebiet sind für das Bundeskriminalamt (BKA) und ggf. weitere Büros für insgesamt ca. 10.000 Menschen geplant.

Ich möchte an dieser Stelle nicht auf die Aspekte von Wohnungspolitik, Klima, Fluglärm und Umweltpolitik eingehen, sondern mich ausschließlich auf die verletzten Eigentumsrechte der Landeigentümer konzentrieren.

Was bedeutet eine SEM165 für die Landwirtschaft und die Bodeneigentümer?

Zusammenfassend kann man sagen, dass durch die Anwendung einer SEM165 der Boden von ca. 50 Familien in Wiesbaden faktisch enteignet wird. Streng genommen nicht juristisch, aber faktisch! Warum? Weil der Boden den Eigentümern „wertverkürzend“ für einen Preis zwischen 3,- bis 12,-€/m² von der Stadt abgenommen wird. Die Besitzer des Landes nehmen NICHT an der Wertsteigerung in Richtung Bauland teil. Die Baugebiete werden dann beplant und erschlossen und anschließend von der Stadt für ca. 1.100,- €/m² verkauft. Um schließlich von Immobilienentwicklern bebaut, im Bestand gehalten, vermietet oder wieder verkauft zu werden.

Die restlichen Flächen im Planungsgebiet des Ostfeldes können als Parks, Grünflächen, Naturschutzflächen oder weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Mit dem Problem, dass die Flächen, die vorher von konventionellen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet worden waren, bei Neuverpachtung nur noch ökologisch bewirtschaftet werden sollen. Eine solche kommunale Satzung im Baubereich hat Gesetzescharacter und kann mit allen juristischen Mitteln durchgeführt werden.

Wie kann das sein?

Ein Kommune, eine Stadtregierung, hat das Planungsrecht für Baugebiete. Normalerweise werden Baumaßnahmen durch städtebauliche Verträge einvernehmlich mit den Grundbesitzern ausgehandelt. Die Besonderheit im Falle einer SEM165 ist, daß der Bodenpreis am Anfang der Bauplanung auf niedrigstem Niveau festgelegt wird. Dem Bodeneigentümer wird die Möglichkeit genommen, das entstehende Bauerwartungsland mit einem höheren marktwirtschaftlichen Preis zu verkaufen. Die höheren Differenzgewinne zwischen dem „Kauf“ zum vorab festgesetzten Preis und dem Verkaufspreis nach Erschließung des Bodens streicht die Kommune für ihre Zwecke ein. Die ursprünglichen Bodeneigentümer werden nicht beteiligt. An dieser Stelle muss betont werden, dass ein regulärer Verkaufspreis des Bodens an die Entwickler oder die SEG/Kommune nur unwesentlich zu den hohen Mieten beiträgt. Die hohen Mieten entstehen wesentlich durch teure Baukosten, teure Verwaltung, teures Management, vielfältige Nebenkosten und die hohen Gewinne bei der Vermarktung der Wohnungen!

Der Zwangs § 165 Bau GB darf normalerweise nur angewendet werden, wenn ganz ganz dringender Wohnungsbedarf vorliegt und wenn keine „normalen“ Bauplanungen möglich sind. Ob die tatsächliche Wohnsituation in Wiesbaden als Argument wirklich ausreicht um eine solche Zwangsmaßnahme zu rechtfertigen, müssen letztendlich die Gerichte entscheiden. Subjektiv empfunden bezahlen die Käufer/Mieter von Wohnungen immer zu viel und es gibt immer zu wenige günstige Wohnungen. Und auf der anderen Seite sind in Wiesbaden bereits jetzt Bauprojekte in Planung für ca. 35.000 neue Einwohner. Allein diese bereits bestehenden Planungen werden zu einer massiven Entlastung des Wohnungsmarktes in Wiesbaden beitragen. In den Argumenten der verantwortlichen Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) der Stadt Wiesbaden werden die Fakten jedoch immer sehr einseitig zugunsten des Projektes „Ostfeld“ ausgelegt.

Wie ist der aktuelle Stand der SEM165 „Ostfeld“?

Das „Quasi-Gesetz“ zum Ostfeld in Wiesbaden, inkl. der Enteignungen, hat die Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden mit den Stimmen der CDU, SPD, Grünen und FDP im November 2020 beschlossen. Rechtskräftig aber würde es erst nach der Veröffentlichung (z.B. im Wiesbadener Kurier), was noch nicht geschehen ist.

Aktuell liegt ein Antrag auf Zielabweichung bei Regierungspräsidium in Darmstadt vor. Warum bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens!? Weil das Planungsgebiet „Ostfeld“ vor ca. 10 Jahren zu einem Landschaftsschutzgebiet deklariert worden war und jetzt großflächig bebaut werden soll. Der BUND prüft gerade, ob ein Zielabweichungsverfahren überhaupt das richtige Verfahren ist, um so weitreichende Eingriffe in die Raumordnung vornehmen zu können. Erst nachdem dieses Zielabweichungsverfahren zum „Ostfeld“ beim RP in Darmstadt und der Regionalversammlung beschlossen ist, kann die Veröffentlichung der Satzung durchgeführt werden. Erst dann ist die Satzung rechtsgültig.

Erst wenn die Satzung rechtsgültig ist, werden die Grundstückseigentümer eine Normenkontrollklage erheben. Eine Normenkontrollklage prüft die Rechtmäßigkeit der Satzung „Ostfeld“. Das kann einige Jahre dauern. Unsere Juristen (Anwaltskanzlei Schönefelder und Ziegler in München sowie Redecker in Bonn) sprechen von ca. 2 Jahren Verfahrensdauer.

Die Grundstücksbesitzer waren von Anfang an kooperationsbereit und haben ein vernünftiges Kompromissangebot an die Stadt

Wiesbaden vorgelegt:

1. Bau des BKA mit normalen städtebaulichen Verträgen und

2. Moratorium beim Wohnbauprojekt für 12.000 Menschen, um erst einmal die Effekte von Corona auf den Immobilienmarkt abzuwarten.

Fazit: Wiesbaden versucht, wie auch andere Städte, eine SEM165 durchzuführen. Die Stadt macht dadurch einen höheren Gewinn. Dabei werden die Grundrechte der Eigentümer stark beschnitten. In einigen Städten ist dies gelungen, in vielen anderen Städten wurden SEM165-Maßnahmen von Gerichten gestoppt. Der Ausgang der SEM165-Maßnahme für das Gebiet „Ostfeld Wiesbaden“ ist offen. Was aber ganz wichtig ist für die Zukunft, Grundstückseigentümer müssen sich gegen einen solchen unangemessenen Zugriff von Städten und Gemeinden auf ihr Eigentum wehren; im Sinne einer freien Marktwirtschaft und dem besonderen Schutz des Eigentums. In unserem Rechtsstaat ist das mit guten Argumenten und einem guten Rechtsanwalt möglich. Aber noch besser wäre es, wenn der §165 BauGB mittelfristig komplett aus dem Baurecht verschwindet. Das wäre eine gewaltige Aufgabe für unser politischen Vertreter im DBV und mit Unterstützung aller landwirtschaftlichen Organisationen!

Wir sind nicht gegen die sinnvolle Weiterentwicklung unserer Dörfer und Städte, wir sind aber entschieden gegen die Anwendung einer SEM165 und dem unverhältnismäßigen Zugriff auf unser Eigentum. Wir sind für kooperative, soziale und marktwirtschaftliche Verhandlungen für die Entwicklung in unserer Gesellschaft.

Bei Rückfragen oder Unterstützung der Initiative Schreiben sie gerne eine e-mail an den Autor: Ralf Schaab
Hof-Erbenheim@t-online.de oder teilen sie Ihre Meinung zu einer SEM165 unserem Wiesbadener Oberbürgermeister Herrn Gerd Uwe Mende mit: Oberbuergemeister@wiesbaden.de

Kontakt

Dr. Ralf Schaab, c/o Hof Erbenheim, Oberfeld 30, 65205 Wiesbaden,
Tel. 0611-719482 , Fax: 0611-72379949, Whats App.: +49163 2719482
mail: Hof-Erbenheim@t-online.de



[Agrar-PR](#)

Postfach 131003 70068 Stuttgart Deutschland

Telefon: +49 0711 63379810

E-Mail: redaktion@agrar-presseportal.de Web: www.agrar-presseportal.de >>> [Pressefach](#)