

Argumente gegen eine Freigabe der Bebauung wegen eines Schwarzbaus in der hinteren Bachwiese (BW 58)

- 1990: Landtagsbeschluss nach **Petition der Gemeinde Margetshöchheim und des BN** zur Beseitigung der Schwarzbauten (besonders in der Bachwiese) mit Unterstützung von LR Schreier und der Obersten Baubehörde
- **Ergebnis Stichtag 1.1.75**: spätere Bauten mussten (und wurden) abgerissen, frühere hatten nur eingeschränkten Bestandsschutz (Ziel langfristige Beseitigung); die Schwarzbautätigkeit kam weitgehend zum Erliegen.
- 2000 wurde das Baugebiet um einige Grundstücke in das Schwarzbaugelände hinein verlängert. Die **Bebauung wurde im unteren Bereich erlaubt**. Der obere Bereich war von Bebauung freizuhalten. Geduldete Schwarzbauten erhielten keine Genehmigung und sollten im Laufe der Zeit verschwinden, weil keine grundlegenden Sanierungen möglich sind.
- **Gründe für das Verbot**: die **besondere ökologische Wertigkeit der Trockenhänge**, die eigentlich vom Landratsamt (LRA) unter Landschaftsschutz gestellt werden sollten: die **sensible Situation für das Orts- und Landschaftsbild durch die fingerartige Verlängerung des Baugebiets in die freie Landschaft hinein** (Übereinstimmung von Architekt von Lazan, LRA, Träger öffentlicher Belange und Gemeinde)
- Bei einer Ausweitung der Bebaubarkeit kämen auf die Gemeinde wegen des gesetzlich vorgeschriebenen **naturschutzrechtlichen Ausgleichs** erhebliche Forderungen zu.
- Der Bauherr kannte als Architekt und durch die Verwaltung den Bebauungsplan und die besondere Situation am Ende der Bachwiese: eine **Bauvoranfrage war bereits am 30.7.13 einstimmig vom Bauausschuss (BA) abgelehnt** worden. Auf dem Nebengrundstück Bachwiese 60, ebenfalls im Eigentum des Architekten, war ihm wenige Wochen zuvor durch ein Entgegenkommen des Bauausschusses ein Anbau an einen lediglich geduldeten Schwarzbau genehmigt worden. Weil der Anbau im Baufenster lag und der Schwarzbau zumindest teilweise, gilt nun das ganze Gebäude als legalisiert.
- Eine **Nachverdichtung der Bebauung wäre aus ökologischen wie landschaftsästhetischen Gründen eine Todsünde**; deshalb haben sich weiter vorne bei der **Bachwiese 20** SPD und MM vehement gegen eine verdichtete Bebauung engagiert. Auch der Bund Naturschutz hat sich eindeutig gegen eine Nachverdichtung und Bebauung der oberen Hangteile ausgesprochen.
- Eine nachträgliche Legalisierung wäre generell eine **Ermunterung für potentielle Schwarzbauer** und würde Verwaltung und Gemeinderat mit

einer Fülle von Fällen beschäftigen, die sich auf diesen Präzedenzfall berufen. Das gilt nicht nur für Schwarzbauten, sondern auch für diverse Wünsche, weitere Baukörper errichten zu dürfen.

- Eine Ausweitung des Baugebiets wäre auch eine **krasse Ungerechtigkeit** gegenüber all denen, die ihre Bauten auf Druck des LRA abgerissen haben. Ein **Präzedenzfall liegt in nächster Nähe**, wo sich LRA und Gemeinde erst vor kurzem bei einem Grundeigentümer mit der Abrissforderung durchgesetzt haben, obwohl der den Petitionsausschuss angerufen hatte.
- **Weitere Ungleichbehandlungen:**
- Die **nicht bebaubare Zone** wurde in der Umlegung mit **5 € als Ackerland** bewertet. Eine nachträgliche Aufwertung zu Bauland würde Grundbesitzer weiter vorne erheblich benachteiligen.
- Im Gegensatz zu „normalen“ Baugebieten könnten für die zusätzlichen bebaubaren Flächen **keine Erschließungsbeiträge** nachgefordert werden.
- Ein Nachgeben in der hinteren Bachwiese würde für die Gemeinde einen **Verlust an Glaubwürdigkeit** bedeuten: Man kann nicht konsequent und mit gewissem Erfolg im Altort die **Gestaltungssatzung** durchsetzen und im sensiblen Bereich an der Grenze zum Außenbereich nach einem dreisten Schwarzbau die Schleusen öffnen.
- Wenn wir hier all das über Bord werfen, was in den letzten Jahren und Jahrzehnten erkämpft wurde, dann werden wir an allen Ecken und Enden von den Problemen, die wir damit schaffen, eingeholt werden. Außerdem wäre es ein **verheerendes Signal gegen den Natur- und Landschaftsschutz**, die heute eigentlich eine noch größere Rolle als damals bei der Aufstellung des Bebauungsplans spielen müssten. Wir sind auch sicher, dass dann auch **über die Ortsgrenzen hinaus die Wellen hoch schlagen werden**.