

Wohnlüge Golfpark

Ein kommunalpolitischer Sündenfall

„Feriendorf mit Golfplatz, Golfclub und Hotel“ war der Aufhänger zur Zustimmung der Gemeinderäte für ein touristisches Projekt auf dem Fellericher Plateau. Ein riesiges Neubaugebiet für 400 und eventuell mehr Wohnhäuser war die dahinter versteckte Absicht eines Verbandsbürgermeisters und seiner treuen politischen Anhängerschaft. Ein Golfplatz mit Hotel sollte als Alibi herhalten, das Wohnungsbauprojekt als touristisches Invest zu tarnen.

Wer dann obendrein aus der Golfpark-Anhängerschaft auch noch von Ökologie und Ökonomie sprach, beging Selbstbetrug, weil es ausschließlich nur noch um schnelle spekulative Vorteile anderer zum Nachteil der Allgemeinheit ging.

Kein einziges Haus wird in der VG Konz, insbesondere an der Obermosel, weniger gebaut werden, nachdem das monströse Neubauprojekt Golfpark nun gescheitert ist. Unter gesunder ökonomischer und ökologischer Entwicklung, wie es die Landesentwicklungsprogramme III und IV vorgeben, ist zu verstehen, dass alle Gemeinden an der Obermosel, einschließlich Tawern, ihren angemessenen und vertretbaren Anteil an der Zukunftsentwicklung wahren, vor allem deshalb, weil sie es bezüglich der sozialen Wohnraumschaffung besser können.

Unlautere Machenschaften bilden die **Hintergründe** des von den Projektanhängern so bezeichneten *mehrere 100 Millionen Euro Invests*, gegen das sich die SPD-Gemeinderäte stellen. Die Bürgerinnen und Bürger in Tawern, Temmels und in den Obermoselgemeinden haben einen Anspruch darauf zu erfahren, mit welchen Schachzügen der Verbandsbürgermeister die Gemeinderäte in Tawern, Temmels und den Verbandsgemeinderat dazu bringen wollte, durch ihr Abstimmungsverhalten reine Spekulationsinteressen durchzusetzen. Ein unlauterer Vertrag sollte die Grundlage schaffen.

Die Sorge des Verbandsbürgermeisters

Im Verbund mit luxemburgischen Investoren, die zu allerletzt aus Liebe zum Golf-sport zwei Millionen Quadratmeter schönster Landschaft in ein renditeträchtiges Projekt zu verwandeln suchten, schoss der Verbandsbürgermeister übers Ziel hinaus. Aus angeblicher Sorge um die Wohnungsnot in den Gemeinden an der Obermosel und zum Auffangen der Nachfrage *luxemburgischer Bürger und wohlhabender Deutscher* sollte auf hinterlistige Art und Weise ein Wohnungsbauprojekt aufgezogen werden, das alle bisherigen Dimensionen in der Großregion gesprengt hätte. Die Folgen, dass sowohl in den direkt beteiligten Ortsgemeinden Tawern und Temmels, aber auch in den weiteren Obermoselgemeinden jegliche innerörtliche Bauentwicklung auf nicht absehbare Zeit gestört worden wäre, spielten dabei keine Rolle.

Dieser kommunalpolitische Sündenfall eines Verbandsbürgermeisters und der ihn tragenden CDU in der VG Konz, zwei Qua-

dratkilometer zum Spottpreis von 3,00 € je qm verhökertester bester Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung, hätten für einen unübersehbaren Zeitraum und ohne Notwendigkeit eine Störung der gesunden gemeindlichen Entwicklung zur Folge gehabt.

Weil dem Verwaltungsfuchs Manns bekannt war, dass Wohnungsbau im Außenbereich unzulässig ist, touristische Großprojekte unter Umständen dort jedoch genehmigt werden können, sollte ein Trick weiterhelfen.

Ein Plan, der beinahe aufging

Mit dem Vorhaben eines ersten Projektentwicklers, wir nennen ihn hier *t.H.*, erreichte VG-Bürgermeister Manns den raumordnerischen Entscheid (ROE) der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Nord) für ein **touristisches Großprojekt** auf dem Fellericher Plateau zwischen Tawern und Temmels. In zweiter Stufe flog dieser *t.H.* aus einem ersten Vertrag hinaus, dessen Folgen in einem *Zweiten Projektentwicklungsvertrag* (nachfolgend: PEV) mit den luxemburgischen Investoren F+F in harten Euros für *t.H.* ausgebügelt wurden. Die neuen Investoren, nach einem luxemburgischen Pressebericht Freunde von Manns, wollten aber kein Feriendorf, sondern lukrativen Wohnungsbau auf billigst erworbenen Grund in der Größenordnung von 200 Hektar. Im eigens für die Bebauungsplanung von den Gemeinden Tawern und Temmels gegründeten Planungsverband Golfpark **scheiterte** das Projekt an der Tatsache, dass die CDU die unzulässige reine Wohnbebauung auf Biegen und Brechen durchsetzen wollte und die SPD am genehmigten Feriendorf festhielt. Die Sache mit dem Golfplatz hätte dem Zweck dienen können, die gesamten zwei Millionen Quadratmeter potenziellen Baulandes zu sichern; denn niemand vermochte ernsthaft an einen wirtschaftlichen Golfbetrieb zu glauben. Das Fehlen auch nur annähernd ausreichender verkehrstechnischer und sozialer Infrastruktur und die Rücksichtslosigkeit gegenüber der betroffenen Bevölkerung bedingte die maßgebliche Verweigerung der Gemeinde Temmels und die Ablehnung durch die SPD-Fraktionen in allen beteiligten Räten.

Wie konnte es soweit kommen?

Der für das neue Wohnungsbauprojekt Golfpark Tawern/Fellerich gestrickte PEV war mit dem Ziel der **Schaffung von Baurecht** (das für Wohnungsbau dort unzulässig ist) bis 31.03.2008 befristet. Nachdem das Ziel „Baurecht“ nicht in dieser Frist erreicht wurde, sollte der PEV nun mit dem Ziel einer späteren Schaffung von Baurecht bis 31.03.2011, also um drei Jahre, verlängert werden.

Das Ansinnen, den Vertrag zu verlängern, begründete Bürgermeister Manns in der Sitzung des Verbandsgemeinderates am 26.03.2008 auch mit ansonsten drohenden Ersatzansprüchen seitens der Investoren. Diese bestehen jedoch nicht, so die Rechts-

Chronologie des Scheiterns

August 2000 Bauausschuss und Ortsgemeinderat Tawern erfahren erstmals durch VG-Bürgermeister Manns von den Plänen für ein touristisches Projekt auf dem Fellericher Plateau bestehend aus Feriendorf mit Golfplatz, Golfclub und Hotel

September 2001 Ein erster Projektentwicklungs- und Kooperationsvertrag wird geschlossen. Der Vertragspartner der Ortsgemeinden Tawern, Temmels und der VG Konz ist Betreiber von Ferienanlagen in Fintel (Niedersachsen) und Leiwern (Mosel).

Dezember 2001 Die VG Konz beantragt die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Nord) ausdrücklich für eine Feriendorfanlage mit 400 Ferienhäusern.

Dezember 2003 Die SGD Nord erlässt den Raumordnerischen Entscheid (ROE) mit allen Maßgaben explizit für das beantragte Feriendorf.

Februar 2004 VG-Bürgermeister Manns versucht ohne Beteiligung der Gemeinden Tawern und Temmels die Umwidmung der Ferienhausbebauung in Dauerwohnbebauung zugunsten neuer luxemburgischer Investoren zu verhandeln.

November 2004 VG-Bürgermeister Manns beantragt eine Landesplanerische Stellungnahme bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg als Untere Landesplanungsbehörde.

Dezember 2004 VG-Bürgermeister Manns offeriert den verdutzten Gemeinderäten in Tawern die einseitige Auflösung des Projektentwicklungs- und Kooperationsvertrages und provoziert somit einen Vertragsbruch mit prozessualen Folgen.

Mai 2005 Die Kreisverwaltung beschreibt in der Landesplanerischen Stellungnahme die Wohnbebauung nach Maßgaben des ROE. Der ROE lässt nur Ferienhäuser zu, die überwiegend und dauernd einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Juni 2005 Alle Räte stimmen dem „Zweiten Projektentwicklungsvertrag“ (PEV) zu. Die von Bürgermeister Manns vorgetragene Vertragsprämisse lautet: Nicht nur Ferienhäuser sondern auch Häuser zum Dauerwohnen. Aus investiven Gründen sollen die Ferienhäuser in Privatbesitz sein. Mehr als bemerkenswert die Aussage von VG-Bürgermeister Manns damals vor Abschluss des 2. PEV: es ginge überhaupt nicht darum, dass alle Wohnheiten dauergenutzt werden sollen.

März 2007 Nach zweijähriger Planungszeit erfolgte die Gründung des Planungsverbandes Golfpark Tawern/Temmels.

April 2007 SPD-Ratsmitglieder stellen zwischen ROE und PEV unüberbrückbare Diskrepanzen fest. Der von der VG aufgestellte FNP und der darauf basierende Bebauungsplan verstoßen in allen Teilen gegen den ROE: Die durch den ROE genehmigte Ferienhausbebauung soll durch ein Neubaugebiet mit 400 Wohnhäusern ersetzt werden.

September 2007 Die SPD-Fraktionen der Gemeinderäte in Tawern, Temmels und im VG-Rat verweigern die Zustimmung zum nicht zulässigen Wohnungsbau im Außenbereich auf dem Fellericher Plateau. Der PEV wird als rechtswidrig erkannt.

Januar 2008 Die SPD-Fraktionen Tawern und Temmels verweigern die Fortführung des Projektes, das gegen die Maßgaben des ROE verstößt.

März 2008 Das Golfparkprojekt scheitert mit Ablauf des 31.03.2008 endgültig am Veto der Gemeinde Temmels im Planungsverband. Im PEV war der 31.03.2008 ausdrücklich als letzter Stichtag für das Vorliegen von Baurecht festgelegt.

ausführungen mehrerer Anwälte, die die SPD berieten.

Bezeichnend ist die Tatsache, dass sich die Gemeinde Temmels zur Wahrung ihrer Bürgerinteressen eines eigenen Anwalts bedienen muss, um die Auffassungen des Verbandsbürgermeisters zu widerlegen.

Vor allem kann und darf sich eine Gemeinde nicht vertraglich verpflichten, einen Bauplan aufzustellen. Dies ist nach § 1 (3) Baugesetzbuch nicht zulässig und vom **Bundesverwaltungsgericht** nochmal eindeutig festgestellt worden (Az 4 BN 40.05). Insbesondere ist die Verweigerung wie auch eine Zustimmung zu einem Bauplan das unantastbare Recht eines Ratsmitgliedes. Schon eine aus dem PEV in § 6 abzuleitende Verpflichtung zu einer bestimmten Abstimmung, um z.B. Schadensforderungen an die Gemeinden zu vermeiden, kennzeichnet den PEV als rechtswidrig. Ein Vertragstext, der die Gemeinden knebelt, sollten sie „aus Gründen der politischen Willensbildung [...] aufgeben, sind sie verpflichtet, die von F+F gemachten Planungsaufwendungen [...] zu erstatten“ ist nichtig und bindet kein Ratsmitglied, so oder so abzustimmen.

Fragen über Fragen!

Was veranlasste Verbandsbürgermeister Manns, die Stimmen der Ratsmitglieder vertraglich an Investoren zu verkaufen? Was veranlasste ihn also, eine für die Ratsmitglieder in Tawern, Temmels und im VG-Rat bindende Vertragsoption auf das Stimmverhalten abzugeben, die rechtlich ausdrücklich untersagt ist?

Welcher ehrliche Investor verlangt dies in einem Projektentwicklungsvertrag und belegt trotzdem den Vertragspartner für den Fall der fehlenden politischen Mehrheit mit einer Schadensersatzklausel?

Welcher weit blickende und Gesetz und Rechtsprechung achtende und die Rechtslage kennende VG-Bürgermeister unterschreibt einen solchen Vertrag und veranlasst zwei **ehrenamtliche** Ortsbürgermeister (OB) einen solchen Vertrag mit zu unterzeichnen?

Waren diese Umstände den Investoren durch eigene Rechtsinformationen oder Informationen des VG-Bürgermeisters bekannt? Haben diese dann doch auf § 6 des PEV bestanden?

Ist es nicht Pflicht eines Bürgermeisters als höchstem Beamten der VG und deren ehrlichem Makler, Schadens- bzw. Kostenersatzansprüche von Anfang an abzuwehren und zu bestreiten, anstatt den beteiligten, von der Bevölkerung gewählten Räten hiermit Angst zu machen und eine Vertragsverlängerung zu erzwingen? Soll hier „auf Teufel komm raus“ ein Kostenersatzanspruch herbeigeredet, sollen die Investoren zu einem solchen geradezu eingeladen werden?

Was hätte eine Verlängerung mit Neuausschluss denn aus Sicht der Befürworter gebracht? Hoffte man auf neue Mehrheiten nach der Kommunalwahl 2009? Was wäre, wenn diese – wiederum in Ausübung des freien Mandates – das Projekt mehrheitlich ablehnen? Was wäre dann mit den Schadensersatzansprüchen?

Zur Erinnerung:

Der erste Vertragspartner t.H. hatte vertraglich vereinbart bis 31.12.2004 Zeit, einen Investor zu präsentieren. Bürgermeister Manns beeilte sich jedoch bereits schon vorher, nachweislich am 27.02.2004, also 2½ Monate nach Erlass des ROE, der wohl-

„Verbandsvorsteher Josef Weirich führte aus, dass dem Willen der Investoren gefolgt werden müsse.“

Aus der Niederschrift der Sitzung des Planungsverbandes Golfpark vom 16.01.2008

gemerkt für ein **Feriendorf** mit Golfplatz galt, ein Gespräch bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) in Koblenz zu führen, mit dem Ziel, **Wohnbebauung** unter Präsentierung der heutigen Vertragspartner durchzusetzen. All dies ohne Wissen der beteiligten Gemeinden.

Die SGD Nord hat damals bereits eine Rechtsgrundlage für Dauerwohnbebauung verneint. Daran änderte, wie wir heute wissen, auch die landesplanerische Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde nichts, die von Manns als Rechtfertigung für sein Vorgehen immer wieder zitiert wird. Die untere Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung) vermag keinesfalls die Verfügung bzw. die Entscheidung der oberen Landesplanungsbehörde außer Kraft zu setzen. Das sollte ein juristisch gebildeter Manns wissen.

Weitere offene Fragen

Der erste Projektentwickler t.H. war zeitweise Gesellschafter der Golf Development

GmbH in Luxemburg, also offensichtlich Partner der jetzigen Investoren und Vertragspartner von F+F.

War dies Bürgermeister Manns bei Abschluss des Projektentwicklungs- und Kooperationsvertrages bekannt? Wurde durch den Vertrag mit t.H. nur der „Boden bereitet“ für die von Anfang an geplante Dauerwohnbebauung, um über den angeblichen Ferienhausplan (Ferien auf dem Golf) die Zustimmung der Räte zu erreichen? Lag also eine den Räten nicht bekannte Zusammenarbeit von t.H. und F+F von Anfang an vor? War das alles zufällig? Sind wir betrogen worden? Sind sowohl der Bürgermeister als auch die Ortsbürgermeister gelinkt worden?

Wie konnte Bürgermeister Manns trotz des letzten Absatzes des Vermerkes des SGD Nord vom 27.02.2004, „**dass es konzeptionell kein Ziel sein kann, quasi ein typisches Wohngebiet in Konkurrenz zu anderen Wohnbauflächen der VG Konz neben dem Golfplatz zu entwickeln**“ dieses Projekt unbeeindruckt weiter betreiben?

Ist das Vertrauen eines Teils der drei beteiligten Räte und das der Bürgerinitiative und weiter Teile der Öffentlichkeit in dieses Projekt nicht nachhaltig, ja unrettbar erschüttert worden, ebenso das in den bald abtretenden und für

das Fiasko Golfpark politisch verantwortlichen Verbandsbürgermeister Manns?

Zur Argumentation von Manns und anderer CDU, FWG und FDP angehöriger VG-Ratsmitglieder gehörte die Weisheit: *pacta sunt servanda* (Verträge sind einzuhalten). Den ersten Vertrag mit t.H. kündigte Manns einseitig, mit der Folge eines 500.000 € Vergleiches – ohne lateinischen Sinnspruch.

Der PEV sollte erkennbar doch eine in Vertragsform gefasste, gegenseitige Absichtserklärung zur Schaffung von Baurecht für ein Feriendorf sein. Diese kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber keinen zuständigen Rat verpflichten, Baurecht zu schaffen, das auf rechtswidriger Grundlage steht.

Nochmals: Was veranlasste Bürgermeister Manns, einen solch einseitigen, die VG und die Gemeinden benachteiligenden Vertrag überhaupt in Erwägung zu ziehen und zu unterschreiben, mit einer solch ungläublichen Kostenersatzklausel?

Das Fazit nach dem Ergebnis der Gemeinderatssitzung in Temmels vom 08.04.2008 und dem Ende des unseligen und unnötigen Projektes „Golfpark Fellericher Plateau“ lautet in Abwandlung eines alten Sprichwortes:

Besser ein Ende ohne Schrecken, als ein Schrecken ohne Ende.

Nachdem der Planungsverband Golfpark in der Sitzung am 19.05.2008 keine Einigung über die Selbstauflösung erzielte, wird es nun auf Antrag der Ortsgemeinde Temmels zur Zwangsauflösung gemäß § 205 (5) des Baugesetzbuches kommen. Die Akte Golfpark Tawern/Temmels ist somit abgeschlossen.

Mehr und noch ausführlichere Hintergrundinformationen erfahren Sie auf

www.spd-tawern.de

Ausschließlich ein touristisches Projekt war der mögliche Weg, auf dem Fellericher Plateau das Baurecht im Außenbereich zu schaffen. Die Gemeinderäte in Tawern und Temmels und die Mitglieder des Verbandsgemeinderates zeigten sich deshalb auch geneigt, das touristische Großprojekt mit dem Alleinstellungsanspruch „Ferien auf dem Golfplatz“ abzusegnen. Man dachte dabei sehr wohl an die Kulturgüter „Fremdenverkehr“ und „Weinbau“ in der Region. Es dauerte allerdings ein paar Jahre, bis die tatsächlichen Absichten eines Verbandsbürgermeisters im Verein mit angeblich befreundeten Investoren aus Luxemburg offenbar wurden. Es ist heute auch nachvollziehbar, dass es die Investoren über die Grenze zog, um massenhaft billigstes Bauland zu erwerben. Der Preis für Rohbauland im grenznahen Raum zu Luxemburg war geradezu eine Verlockung, den hundertfach höheren Bodenpreisen im eigenen Land auszuweichen. Ohne Skrupel gelang es dem Verbandsbürgermeister, die Gemeinderäte in Tawern und Temmels zunächst von seinem Coup für das fremdenverkehrswirksame Ferienprojekt der außergewöhnlichen Art zu begeistern.

Wie soll man die Art und Weise beschreiben, mit der auf dem Fellericher Plateau Baurecht für Wohnungsbau geschaffen werden sollte? Sollten spekulative Interessen über Recht und Ordnung gestellt werden? Spätestens als feststand, dass seitens der Investoren ein Feriendorf nicht zu realisieren war, wäre der Ausstieg aus einem Projekt notwendig gewesen, das nach dem Baugesetzbuch und allen weiteren einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen unzulässig ist.

Wenn es dem Esel zu wohl wird, geht er auf's Eis! Der Konzer VG-Bürgermeister aber setzt sich nach Mainz ab und wird Direktor des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz. Er hinterlässt in der Verbandsgemeinde Konz wegen seiner Golfparkphantasien einen Zwiespalt zwischen den Bürgerinnen und Bürgern innerhalb aller politischen Richtungen.

Bei der Neubesetzung des VG-Bürgermeisterpostens muss die Wiederherstellung des Vertrauens in die kommunalen Aufgabenträger erstes Gebot sein. **Am 1. Juni wird in der VG Konz gewählt.**