

## Umweltrelevante Stellungnahmen

---

**Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen**

**1. BUND (20.11.2015)**

1.1. Der Bebauungsplan werde abgelehnt. Er sei nicht begründet und es gebe keine Notwendigkeit dafür.

**Stellungnahme und Beschluss**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Das Baugesetzbuch berechtigt die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei steht den Gemeinden ein weiter Ermessensspielraum zu. Dieser legitimiert auch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, dessen städtebauliches Ziel die dauerhafte Sicherung des Ortsrandbereiches zwischen dem Wochenendhausgebiet Am Oesberg und der östlich anschließenden freien Feldflur ist. Durch die Ausweisung privater Grünflächen soll gerade verhindert werden, dass hier, wie seitens des BUND vermutet, langfristig eine Bebauung, d.h. Erweiterung des Wochenendhausgebietes stattfindet.

1.2. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werde verletzt. Es handle sich wieder einmal um den inakzeptablen Versuch der nachträglichen Legalisierung eines regelwidrigen Zustandes, der von den zuständigen Behörden eigentlich schon vor längerer Zeit hätte beendet werden müssen. Dem stehe auch nicht entgegen, dass die Fläche im RegFNP als Wohnbebauung (Bestand) erfasst sei, da der RegFNP an dieser Stelle nur den Zustand, nicht aber dessen rechtliche Zulässigkeit beschreibe.

Die Nutzung des Grundstücks in der derzeitigen Form sei auch nicht bereits vor vielen Jahren aufgenommen worden, wie es in der Öffentlichkeit dargestellt worden sei, sondern erst im letzten Jahrzehnt und hätte eigentlich sofort unterbunden werden müssen. Der Wuchs der Hecke (nicht standortgerechte, nicht heimische Gehölze), die Errichtung eines Gebäudes (sechseckige Bedachung) zwischen dem 07.04.2011 und dem 01.08.2013 sowie die Veränderung des im nordwestlichen Bereich der Fläche liegenden Gebäudes in diesem Zeitraum sei unschwer anhand der bei Google Earth gespeicherten und für jedermann zugänglichen Satellitenbilder erkennbar.

**Stellungnahme und Beschluss**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine abwägungsbeachtliche Versiegelung, sondern nur wenige Gartenlauben und Gerätehütten zulässt. Sodann ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme beanstandete Entwicklung zwar An-

lass war, sich mit diesem Gebiet zu befassen. Da hierbei aber der Ordnungsauftrag auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offenkundig geworden ist, war es folgerichtig, dass die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

1.3. Es sei erst recht nicht nachvollziehbar, warum ein bislang nicht in Anspruch genommener Grundstücksanteil (nördliche Bereich) in den Bebauungsplan einbezogen werden solle.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Wie bereits dargelegt besteht der städtebauliche Auftrag des Bebauungsplanes nicht in der nachträglichen Legalisierung einer ungenehmigten Nutzung, sondern in der langfristigen Gestaltung des Ortsrandes, wodurch auch die Einbeziehung des in der Stellungnahme angesprochenen Flurstücks 96/3 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes begründet ist.

1.4. An der Einbeziehung von Flurstück 96/3 und an einigen anderen Anhaltspunkten sei deutlich zu erkennen, dass über den Zwischenschritt dieses Bebauungsplans langfristig vermutlich eine Bebauung der Fläche angestrebt werde.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Vermutung wird als unbegründet zurückgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung privater Grünflächen schafft gerade kein Präjudiz für eine zukünftige Änderung zum Beispiel mit der Zielrichtung der Erweiterung des Wochenendhausgebietes oder gar der Ausweisung eines Wohngebietes.

## **2. Regionalverband FrankfurtRheinMain (23.10.2015)**

2.1. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband zu vertretenden Belange keine Bedenken.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

2.2. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stelle den Bereich der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Die Planung betreffe aufgrund der sehr geringen Flächengröße, unterhalb der Darstellungsuntergrenze von 5000 m<sup>3</sup>, die Grundzüge der Planung nicht und könne daher als an die städtebaulichen Entwicklungszielen des RPS/RegFNP angepasst angesehen werden.

Angeregt wird, die Begründung des Bebauungsplanes neben der bereits vorhandenen Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung noch um Aussagen zu

dem bauplanungsrechtlichen Entwicklungsgebot zu ergänzen, um die Einschätzung, der Bebauungsplan sei aus dem RPS/RegFNP entwickelt, zu begründen.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Der Anregung wird entsprochen.**

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird um die Ausführungen zur Darstellungsuntergrenze des RPS/RegFNP ergänzt.

2.3. Der Regionalverband stellt im Rahmen seiner Dienstleistungen für Verbandsmitglieder die Daten aus seiner strategischen Umweltprüfung (SUP) zu dem Bebauungsplanvorhaben zur Verfügung und regt an, diese bei der Auflistung der Umweltinformationen in der Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ebenfalls zu benennen.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Der Anregung wird entsprochen.**

### **3. Wetteraukreis (18.11.2015)**

3.1. Die Untere Naturschutzbehörde stellt klar, dass keine Zustimmung zu der vorliegenden Planung signalisiert worden sei. Die Planung zur Sicherung eines illegalen Zustandes für ein Einzelvorhaben im Außenbereich (eine Genehmigung für die baulichen Anlagen liege laut unterer Baubehörde nicht vor) wird aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als problematisch erachtet.

Es sei nicht nachvollziehbar, dass eine derartig große Fläche für einen einzigen Freizeitgarten in Anspruch genommen werden solle. Dies widerspreche dem Vermeidungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes. Es fehle jeglicher Nachweis, dass die Anlage eines Freizeitgartens hier erforderlich sei. Von einem öffentlichen Interesse könne nicht ausgegangen werden. Dieses bestehe vielmehr in der Erhaltung der dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert von Natur und Landschaft. Dem Einzelinteresse auf einer derart großen privaten Freizeitfläche mit einer weit über das übliche Maß hinausgehenden Nutzungsmöglichkeit könne hier kein Vorrang eingeräumt werden. Würde dieser ungewöhnliche Weg der Legalisierung bei allen gleichgelagerten Fällen angewendet, käme es zu einer erheblichen Einschränkung und Abwertung des Außenbereichs als ökologischer Lebens- und Erholungsraum.

Dass es sich nur um die Sicherung von Einzelinteressen handele, werde auch erkennbar, weil Feuerstätten zugelassen würden. In einem reinen Freizeitgarten sind diese weder erforderlich noch zulässig. Wenn ein Kamin mit Ofen oder Herd zugelassen werde, gehe dies über eine Nutzung als Freizeitgarten weit hinaus. Hier werde dem Dauerwohnen geradezu Vorschub geleistet. Es sei auch nicht nachvollziehbar, dass eine Lagerung von 60 m<sup>3</sup> Brennholz möglich sein soll. Diese Möglichkeit gehe auch weit über die zulässigen Größenordnungen hinaus, die Außenbereichen ansonsten zugestanden würden.

Eine Bestandsaufnahme der Fauna und die Anwendung des „Leitfadens für den Artenschutz in Hessen“ seien nicht erfolgt. Vermisst werden insbesondere Ausführungen zu den Insekten des Grünlandes.

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderliche Ausgleich seien nicht nachvollziehbar dargelegt. Das im Bundesnaturschutzgesetz normierte Minimierungsgebot werde nicht beachtet. Bei sachgerechter Prüfung wäre die Notwendigkeit der Planung und des Eingriffs für diese private Einzelmaßnahme nicht zu belegen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werde die Planung deshalb abgelehnt. Sofern die Planung dennoch weiter betrieben werde, seien eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtlichen Unterlagen zu erstellen und vorzulegen.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Ihnen wird wie folgt abgeholfen: Eine Artenschutzprüfung wird beauftragt, wobei sowohl die zu erhebenden Tierartengruppen als auch die Untersuchungstiefe vorab mit der UNB abgesprochen werden.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Feuerstätten und zur Holzlagerung werden ersatzlos gestrichen.

Die festgesetzte Mindestgröße neu zu parzellierender Gartengrundstücke von 1.500 m<sup>2</sup> wird auf 1.000 m<sup>2</sup> abgesenkt. Die Festsetzung einer Mindestgröße ist notwendig, um eine mit dem Ortsrand nicht zu vereinbarende Dichte von Gartenlauben und Gerätehütten zu verhindern.

3.2. Der Fachdienst Landwirtschaft regt an, die zukünftigen Grundstückseigentümer auf die Grenzabstände gemäß des Hessischen Nachbarschaftsrechtes hinzuweisen. Demnach darf ein Zaun zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nur in einem Abstand von 0,5 m errichtet werden. Für die Bepflanzungen zum direkt angrenzenden Grünland muss der doppelte Grenzabstand eingehalten werden. Dies wäre bei sehr stark wachsenden Bäumen 8 m und bei stark wachsenden Ziergehölzen 2 m.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Ihr wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Plankarte Rechnung getragen.

3.3. Der Fachdienst Bauordnung regt an, die Festsetzungen zur Zulässigkeit einer Feuerstätte zu streichen, da diese nicht dem beabsichtigten Zweck entspreche. Eine Nutzung der Baulichkeiten zum Dauerwohnen werde mit solchen Festsetzungen Vorschub geleistet. Gegrillt werden könne zum Beispiel auch mit einem mobilen Grill, ähnliches gelte für Heizungen.

### **Stellungnahme und Beschluss**

#### **Der Anregung wird entsprochen.**

Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.

3.4. Der Fachdienst Bauordnung regt zudem an, die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Lagerung von bis zu 60 m<sup>3</sup> Brennholz für den Eigenbedarf zu streichen. Die zulässige Menge wäre mit dieser Festsetzung doppelt so groß, wie der Rauminhalt ei-

ner zulässigen Laube. Bei der nur zeitweisen Nutzung von Gartenlauben (kein Dauerwohnen - auch nicht am Wochenende) erscheinen diese Größenordnung der Brennholzlagerung für den Eigenbedarf bei Freizeitgärten als erheblich überdimensioniert. Selbst 20 m<sup>2</sup> für eine Brennholzlagerung (inklusive gegebenenfalls Trocknung) wären unter Beachtung der Nutzung noch hoch gegriffen. Weiterhin wird auf die Vorgaben der Hessischen Bauordnung hinsichtlich der Brennholzlagerung verwiesen.

### **Stellungnahme und Beschluss**

**Der Anregung wird entsprochen.**

Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.