

Umweltrelevante Stellungnahmen

Öffentlichkeit

Unterschriften:

, Am Oesberg .

Am Oesberg

Am Oesberg

4.1. Zum Planverfahren: Bei dem in Rede stehenden Vorhaben (Vorentwurf zu einem Bebauungsplan) handele es sich um einen eklatanten Verstoß gegen das Gleichbehandlungs- bzw. Gemeinwohlprinzip, denn der gesetzlich vorgeschriebene Willensbildungsprozess verlange, dass die gewählte politische Vertretung (hier die Butzbacher Stadtverordneten) als zuständiges Organ den Flächennutzungsplan nach gesamtgesellschaftlichen Kriterien aufstelle, förmlich beschließe und daraus gegebenenfalls Bebauungspläne entwickle und verabschiede.

Hier sei jedoch eine Einzelperson erschienen, nämlich der Eigentümer des Flurstücks 96/2 als Planinitiator, der sich vorsätzlich und wider besseres Wissen über geltendes Recht hinweggesetzt und illegal Bebauung errichtet und dadurch Fakten geschaffen habe, die nun als Begründung für eine nachträgliche Legalisierung dieser illegal Bebauung und sogar Möglichkeiten zusätzliche Bauten (Vorteilsverschaffung) zulasten der langjährigen Anrainer führe. Das Prinzip der Gleichbehandlung und des Gemeinwohls würden also auf den Kopf gestellt und ad absurdum geführt.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass es der Vortrag eines Grundstückseigentümers war, infolge dessen sich die städtischen Gremien mit der Frage der Aufstellung des Bebauungsplanes beschäftigt haben. Planziel des Bebauungsplanes ist vorrangig aber die Formulierung verbindlicher Vorgaben für die zukünftige Gestaltung des Ortsrandes im Übergang von dem Wochenendhausgebiet Am Oesberg zur östlich angrenzenden freien Feldflur. Der städtebauliche Auftrag des Bebauungsplanes dürfte damit unbestritten sein.

4.2. Zum Planinhalt/Lage: Die Wohnsiedlung Am Oesberg bestehe aus 20 Anliegern und sei ein in sich geschlossenes Gebiet, das an drei Seiten von Wald und Wiesen umgeben ist. Im unteren Bereich der Siedlung führe eine Zubringerstraße mit zwei Abzweigungen zu den Grundstücken. Im oberen Bereich diene ein schmaler Schotterweg als Grundstückszufahrt. Die Grundstücke seien zum Großteil seit Jahrzehnten im Eigentum der gleichen Familien und würden, bis auf ein Anwesen, ausschließlich selbst genutzt. Die Siedlung zeichne sich dadurch aus, dass durch diese separierte Lage, umgeben von Wald und Wiesen, ohne nennenswerten Verkehr ein Refugium der Ruhe und Natur entstanden sei. Die Anwohnergemeinschaft achte sehr auf ein ruhiges, naturnahes und umweltbewusstes Wohnen.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anwesen Am Oesberg 20 bis 30 sind in dem Bebauungsplan Oes Nr. 1 aus dem Jahre 1968 als Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Es handelt sich also um keine Wohnsiedlung. Dauerwohnen ist in einem Wochenendhausgebiet nicht zulässig.

4.3. Zum Planinhalt/Entwicklungsgeschichte: Beginnend in den sechziger Jahren seien in dem Gebiet Am Oesberg einzelne weitläufige Objekte mit Baumbestand und Wiesen entstanden. Seit Jahrzehnten habe sich die Siedlung nur unwesentlich verändert. Das letzte Einfamilienhaus sei vor gut zehn Jahren auf einem brachliegenden Grundstück, angepasst und die Umgebung und unter Erhalt der bestehenden Vegetation errichtet worden.

In den Jahren 2003 und 2006 habe der damalige Eigentümer der Liegenschaft 96/2, seines Zeichens Unternehmer mit eigener Bauträger- und Baubetreuungs-GmbH, versucht, einen Bebauungsplan für diese beiden Flurstücke zur Genehmigung zu bringen. Dies sei schon bei der Voranfrage gescheitert, da dieses Flurstück und das angrenzende Flurstück 96/3 im Außenbereich liegen. Daraufhin sei das Grundstück verkauft worden. Der neue und derzeitiger Eigentümer und Planinitiator habe bereits 2007 den Zaun errichtet, eine erste Hütte gebaut und das Flurstück bepflanzt. Später seien eine teils in den Boden hineingebaute Sauna und eine weitere Hütte und Holzlagerplätze hinzugekommen.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4.4. Zur Planbegründung/Missverständnis: Die Darstellung, dass es sich bei der Bebauung des Flurstücks 96/2 um ein Missverständnis gehandelt habe, werde widersprochen. Fakt sei, dass die bestehende Bebauung im Jahr 2007 ohne Genehmigung erfolgte. Dass der Grundstückseigentümer sich auf eine Genehmigung durch Behörden berufe, sei unglaubwürdig. Alle genannten Behörden hätten bei den unterschiedlichsten Anfragen der Anwohnergemeinschaft über die letzten 20 Jahre immer konsistent die Auskunft erteilt, dass die Flurstücke 96/2 und 96/3 außenliegend seien und keinerlei Bebauung oder Bepflanzungen erlaubt wäre. Nicht einmal die Nutzung als Weide sei zulässig. Keine der Behörden habe auf Anfrage bestätigen können, dass es eine Genehmigung für die baulichen Maßnahmen auf Flurstück 96/2 gegeben habe. Auch die Aussage, dass die Baumaßnahmen genehmigungsfrei seien, sei nicht belegt. Im Gegenteil, die zuständige Behörde beim Wetteraukreis, vertreten durch Frau Wirtz, habe am 17.11.2015 in einem Telefonat ihre Verwunderung zum Ausdruck gebracht, dass die Planung mit einem Missverständnis begründet werde. Bei einem weiteren Telefonat am 18.11.2015 mit der gleichen Behörde und der für Butzbach zuständigen Bearbeiterin Frau Brill habe diese erklärt, dass keine Genehmigung bekannt sei. Auch die Stadt Butzbach habe auf mehrmaliger Anfrage hin das Vorliegen einer Genehmigung nicht belegen können. Mitgeteilt wurde, dass die Korrespondenz zwischen Eigentümer Flurstück 96/2 und Wetteraukreis nicht bekannt sei. Selbst wenn ein Mitarbeiter einer Behörde eine entsprechende falsche Aussage getätigt habe, reiche dies als Begründung nicht aus. Auch eine Ermessensentscheidung nach § 40 VwVfG sei zweifelhaft. Nach VwVfG könne das schon den Tatbestand einer offenbaren Unrichtigkeit oder auch Nichtigkeit erfüllen. Zu prüfen sei der Vorgang auch nach den einschlägigen Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes auf formelle Unrichtigkeit, Unbeachtlichkeit und Umdeutung sowie alle weiteren infrage kommenden Regelungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes und relevanten Gesetzen und Bestimmungen.

Der derzeitige Grundstückseigentümer könne sich noch nicht einmal auf Unwissenheit oder Gutgläubigkeit berufen. Der Eigentümer des Flurstücks 96/2 sei auch schon seit vielen Jahren Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 97/7. Dies sei sein Elternhaus. Dort sei er aufgewachsen und habe er bis zu seinem Umzug in die Nachbargemeinde gewohnt. Der Grundstückseigentümer und Planinitiator habe in der

Vergangenheit durch eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten mit Nachbarn etc. dokumentiert, dass er sich exzellent mit der rechtlichen Situation Am Oesberg auskenne. Hinzu komme, dass er Eigentümer Flurstück 96/2 schon während der Errichtung der illegalen Baumaßnahme im Jahr 2007 von den damaligen Anwohner Herrn Schusser auf die Rechtmäßigkeit hingewiesen worden sei. Dies sei auch den Behörden zur Kenntnis gebracht worden. Warum nicht schon in 2007 von den Behörden eingegriffen worden sei, sei unklar und nachzuprüfen.

Von einer wirtschaftlichen Schädigung oder sonstigen wesentlichen Nachteilen auf Seiten des Eigentümers Flurstück 96/2 im Falle eines Abbaus könne auch nicht ausgegangen werden. Der notwendige Rückbau des Zauns und der Hütte sei mit geringen Mitteln machbar und günstiger, als die Kosten für das laufende Planungsverfahren.

Demgegenüber sei ein Wertverlust für die angrenzenden Grundstücke und Objekte zu erwarten. Die marktwirtschaftliche Bewertung der Objekte Am Oesberg beruhe zu einem wesentlichen Teil auf dem extrem hohen und für unsere Region außergewöhnlichen Erholungswert. Dieser werde durch die vorliegende Planung unmittelbar gefährdet, auch hier werde offensichtlich eine unzulässige Vorteilserlangung durch Rechtsbruch über das schutzbedürftige Recht der Anwohner gestellt.

Der Sachverhalt stelle sich so dar, dass die vorhandene Bebauung vorsätzlich und in vollem Wissen um die Unrechtmäßigkeit in 2007 erfolgt sei. Erst Jahre später, vermutlich erster 2013, sei aufgrund vermehrter Widerstände bei den Anwohnern der Kontakt zu den Behörden aufgenommen worden. Der Eigentümer Flurstück 96/2 habe im Sommer 2014 versucht, gemeinsam mit der Eigentümerin Flurstück 96/3 ein Planungsverfahren für Bauland einzuleiten. Dies sei gescheitert. Daraufhin sei offensichtlich zur nachträglichen Legalisierung das Laufende initiiert worden.

Der Eigentümerin des Flurstücks 96/3 habe sich zwischenzeitlich von den Planungsverfahren distanziert und sei laut eigener Aussage an den Planverfahren und der Einstufung ihres Flurstückes als Freizeitgarten nicht interessiert.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit einer weitergehenden Auseinandersetzung mit den Vortrag besteht nicht, insbesondere auch deshalb, da keine konkreten Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgetragen werden.

4.5. Zur Planbegründung/Ordnen und weitere Entwicklung: Es sei aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, warum hier etwas geordnet und für eine Weiterentwicklung gesteuert werden solle. Seit Jahrzehnten sei die städteplanerische und bauliche Ordnung vorhanden. Erst durch die illegalen Baumaßnahmen sei die Ordnung gestört worden. Jetzt solle die Ursache für die Unordnung legalisiert werden. Völliger Nonsens.

In den Planunterlagen sei nicht erläutert, was mit „Weiterentwicklung“ gemeint sei. Jeglicher weiteren Entwicklung werde schon jetzt widersprochen.

Laut Begründung gehe es eindeutig und ausschließlich um die Legalisierung der illegalen Bebauung. Dies sei rechtlich nicht haltbar. Unter anderem würden die Anforderungen des BauGB für außenliegende Baumaßnahmen nicht erfüllt.

Die Verschaffung eines rechtlichen und wirtschaftlichen Vorteils durch Rechtsverletzung sei unzulässig.

Die nachträglichen Legalisierung der Bauten auf Flurstück 96/2 stehe in keinerlei Zusammenhang mit Flurstück 96/3. Auf Flurstück 96/3 gebe es keinerlei Bauten. Selbst

wenn die existierenden Bauten auf Flurstück 96/2 nachträglich legalisiert würden, sei dies für Flurstück 96/3 nicht notwendig und auch in den Planunterlagen nicht begründet.

Stellungnahme und Beschluss.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zielt offensichtlich vorrangig auf die Entlassung von Flurstück 96/3 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Anregung kann nicht entsprochen werden, da die Ausweisung der beiden Flurstücke 96/2 und 96/3 die logische Konsequenz der Überlegungen aus den 1960er Jahren mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (Am Oesberg 8, 18 u.a.) und eines Wochenendhausgebietes (Am Oesberg 20, 20a, 22, 24, 26, 28) ist, die bereits eine zur freien Feldflur im Osten hin abnehmende Nutzungsintensität vorgibt. Das Anwesen Am Oesberg 30 liegt nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oes Nr. 1“ und muss damit als dem Außenbereich zugehörig qualifiziert werden.

4.6. Gegenwärtige Situation: Durch die illegale Nutzung des Flurstücks 96/2 sei es in der Vergangenheit schon zu erheblichen Störungen in der sozialen Gemeinschaft Am Oesberg und der Natur gekommen.

Stellungnahme und Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da sich bei den angesprochenen Nachbarschaftskonflikten nicht um einen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung handelt.

4.7. Gegenwärtige Situation/Artenschutz: Auf dem Flurstück 96/2 seien vor der illegalen Nutzung regelmäßige Rehe und andere frei lebende Tiere zu sehen gewesen. Diese seien nicht wie im Umweltbericht angedeutet auf den daneben liegenden Freiflächen ausgewichen, sondern komplett abgewandert. Über den Wiesen kreisten im Sommer Familien von Greifvögeln, die im nahen Wald nisten. Durch vermehrte Aktivitäten auf den Freizeitgärten und Lärm sei damit zu rechnen, dass auch diese Tiere verschwinden.

Stellungnahme und Beschluss.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sowohl für das Rotwild also die Greifvogelpopulation stehen in den großräumigen Wäldern, Wiesen und Ackerflächen im Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichend Lebensräume zur Verfügung, so dass keine Gefahr des Bestandes besteht.

4.8. Gegenwärtige Situation/Lärm und Verkehr: Durch die Ausweisung als Freizeitgärten und der in der Planung erwähnten Parzellierung werde es unweigerlich zu vermehrtem Lärm und Verkehr kommen, da mehr Menschen diese Anlagen nutzen könnten.

Das Flurstück 96/3 sei nur über einen langen schmalen Zugang zu erreichen, der Wiese sei. Parkflächen für Autos der Nutzer beider Flurstücke gebe es in diesem Bereich nicht. Die einzige geschotterte Straße sei zu schmal zum Parken. Die umliegenden Wiesen seien Privateigentum und nicht als Parkplatz geeignet.

Lärmbelästigung durch An- und Abfahrt würden das bisherige soziale Gefüge Am Oesberg unwiederbringlich zerstören

Im Planverfahren werde sogar darauf hingewiesen, dass in Freizeitgärten Gelegenheiten für Grillen etc. gegeben sein müssten. Die Folgen wären verheerend. Der gesamte Charakter des Wohngebiets werde unzulässig verändert. Herrsche heute Am Oesberg tagsüber, abends und an Wochenenden absolute Ruhe, so sei vorstellbar, was passiert, wenn die Planung umgesetzt werde.

Die Nutzung der Flächen als Lagerplatz werde zu Lärm durch Motorsägen führen. Der Eigentümer 96/2 belege dies durch sein Verhalten. Bereits in den Jahren seit 2007 habe der Planinitiator durch für den Oesberg überdurchschnittlich hohe Lärmerzeugung ansonsten ungewohnter Lärmarten die Anwohner belästigt: Quadfahren auf dem Grundstück, Musik, Rasenmähen mehrmals die Woche, besagte Motorsäge, Laubbläser.

Die Gemeinschaft solle durch diese Planung Folgen ertragen, die eine einzelne Person durch Rechtsverletzung verursacht habe.

Stellungnahme und Beschluss

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Begründung: Der Grundstein für die Bebauung Am Oesberg wurde gelegt lange bevor das Thema „Freiraumsicherung“ Eingang in die Gesetze, Rechtsprechung und Regionalplanung gefunden hat. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 anerkennt aber die Existenz des Reinen Wohngebietes bzw. Wochenendhausgebietes durch die Darstellung einer Wohnbaufläche. Diese umfasst auch die Flurstücke 96/2 und 96/3 und würde mithin hier die Erweiterung des Wochenendhausgebietes gegebenenfalls sogar die Ausweisung eines Wohngebietes gestatten. Die Stadt Butzbach legt aber Wert darauf, durch die Ausweisung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten und der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dem Übergang zur freien Feldflur in einer dem Landschaftsbild angemessenen Weise Rechnung zu tragen.

Das der bereits durch das vorhandene Reine Wohngebiet und das Wochenendhausgebiet induzierte Ziel- und Quellverkehr durch die wenigen Gärten in abwägungsbeachtlichem Umfang erhöht wird, ist nicht zu erwarten.

Unbestritten ist, dass der Einsatz von Motorgeräten zur Gartenpflege zu Lärmbelastungen führen kann. Dies gilt gleichermaßen aber auch für die Motorgeräte, der zur Pflege der Grundstücksfreiflächen des Reinen Wohngebietes und des Wochenendhausgebietes eingesetzt werden. So ärgerlich eine solche Lärmbelästigung im Einzelfall auch sein mag, um einen abwägungsbeachtlichen Belang auf Ebene der Bauleitplanung handelt es sich hierbei nicht.

4.9. Gegenwärtige Situation/Feuer, Rauch, Geruch: Bereits im Jahr 2014 sei dem Eigentümer von Flurstück 96/2 nach einer Anzeige und darauf folgender Verfügung des Wetteraukreises untersagt worden, seine Feuerstelle und den Ofen im Garten zu nutzen, da der Rauch in die umliegenden Häuser zog. Die Windverhältnisse auf dem Oesberg sind so, dass der Wind über die Wiesen Richtung Bebauung zieht. Rauch etc. werde unweigerlich zu Beeinträchtigung der existierenden Eigentümer führen.

Das unmittelbar an die Flurstücke 96/2 und 96/3 angrenzende Wald- und Wiesengebiet sei durch die zunehmende Austrocknung der letzten Jahre einer erhöhten Brandgefahr ausgesetzt. Ein Teil der Nachbarschaftsgebäude seien in Holzbauweise bzw. mit Holzbauteilen erbaut oder verkleidet.

Die vorliegende Planung sehe aber Feuerstellen bzw. Grillmöglichkeiten ausdrücklich vor. Das führe neben einer unbilligen Brandgefahr doch automatisch zu weiteren Verwerfungen zwischen Alteigentümern und Freizeitgärten. Auseinandersetzungen und Streit werde durch diese Planung geradezu provoziert. Bereits erfolgte rechtsverbindliche Anordnung der Aufsichtsbehörden sollten unterlaufen und ausgehebelt werden. Die sei dann wohl das nächste Missverständnis.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Feuerstätten in den Lauben entfällt. Die Zulässigkeit der Nutzung mobiler Grillmöglichkeiten, wie sie auch in dem reinen Wohngebiet eine Wochenendhausgebiet gegeben ist, bleibt unberührt.

4.10. Gegenwärtige Situation/Umwelt: Der Umweltbericht erfasse nicht das Grundstück 96/2. Dies sei nicht nachvollziehbar, da an diesem Grundstück zu sehen sei, wie die Natur sich durch die Nutzung nachteilig verändere. Die Bepflanzung entspreche nicht den Anforderungen, die im Plan selbst gestellt werden. Ein Widerspruch in sich.

Auch hier werde wieder deutlich, dass es einzig um die Legalisierung der illegalen Baumaßnahmen zulasten der Anrainer und Natur gehe.

Sei nicht nachvollziehbar, warum auf eine bestimmte Quadratmeterzahl eine Hütte etc. gebaut werden könne. Es gebe keinerlei Begründung dafür. Das sei Willkür.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Dass der Umweltbericht die unterschiedliche Nutzungen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen erfasst, ist nicht zu beanstanden. Die Pflanzvorschriften dienen dazu, eine Umgestaltung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vorzubereiten. Dass die Zulässigkeit von Gartenlauben und Geräten an eine bestimmte Gartengröße gebunden wird, dient dem Ziel, eine über den Charakter einer Grünfläche hinausgehende baulichen Nutzung auszuschließen. Bei der Festlegung der Gartengrößen steht der Stadt ein umfassender Ermessensspielraum zu. Dieser wurde genutzt. Konkrete Anregungen hierzu sind im Übrigen auch der Stellungnahme nicht zu entnehmen.

4.11. Zusammenfassung: Da trotz mehrmaliger Anfragen keine Akteneinsicht gewährt worden sei, sei der gesetzlichen Auskunftspflicht durch die Behörden nicht nachgekommen worden. Das Argument, es ginge hier um persönliche Informationen zwischen Eigentümer Flurstück 96/2 und dem Wetteraukreis, trage nicht, da die Informationen nicht benötigt würden, um den Sachverhalt zu verstehen. Unter anderem sei sogar die Angabe von Datum bzw. Zeitraum einzelner Abläufe mit dem Argument verweigert worden, das wären persönliche Information.

Die Gesamtplanung sei aus den oben genannten Gründen unschlüssig, widersprüchlich und fragwürdig und somit einzustellen.

Das Interesse einer Einzelperson, seine illegalen Baumaßnahmen zu schützen, werde über geltendes Recht, den Erhalt der Lebensqualität von Familien, Natur und einer funktionierenden sozialen Gemeinschaft gestellt. Dies könne und dürfe nicht sein und werde nicht hingenommen. Rechtliche Auseinandersetzung, die für die Stadt Butzbach mit Zeitaufwand und Kosten verbunden sein könnten, würden die Folge sein.

Die Stadt Butzbach wird dringend gebeten, ihre Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft Am Oesberg gerecht zu werden und diese Planung zu stoppen.

Stellungnahme und Beschluss

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Es sei gestattet, an dieser Stelle darauf hinzuweisen, was Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB ist: die Öffentlichkeit soll möglichst frühzeitig insbesondere über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden. Hier ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zugeben. Zu der Bauleitplanung können Anregungen - auch in Form von Bedenken - vorgetragen werden.

Städtebaulich nicht relevante Themen sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Soweit sich der Vortrag auf nicht abwägungsrelevante Themen konzentriert, bedürften diese nur der Kenntnisnahme. Anregung, die die Einstellung des Bauleitplanverfahrens zwingend erfordern würden, wurden im Übrigen keine vorgebracht.

5. Am Oesberg (18.11.2015)

5.1. Standort: Die Flurstücke befinden sich in Hausen-Oes und sind Teil eines markanten Landschaftsraumes des Hintertaunus. Diverse Initiativen und Zweckverbände, Land und Gemeinde fördern den Naherholungs- und Freizeitwert sowie den Biotopschutz in dieser Region. Sogar der Geltungsbereich mit seinen Flächen zähle zum Naturpark Hintertaunus. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Hausbergturn sowie ein kürzlich eingerichteter Waldfriedhof.

Das hohe öffentliche Interesse an dieser offenen, unverbauten Landschaft belegten die zahlreichen Wanderer und Radfahrer, die die Feld-/Wiesenwege nutzten sowie die offene Wiesefläche für Erholung und Freizeitaktivitäten sehr schätzten. Insbesondere natürlich nutzten die Anwohner von Oes und Oesberg sowie auch vom angrenzenden Espa die Freiflächen regelmäßig für Erholung, Spaziergang und Gassirunden. Es handle sich um ein besonderes Refugium der Ruhe und Naturnähe.

Bekanntermaßen sei der Hintertaunus insgesamt geprägt von einem starken Rückgang von Wiesennutzung und offenen Freiflächen. Auch hier im Geltungsbereich seien in den letzten fünf Jahren mehrere Wiesenflächen in Dauerackerland umgewandelt (Anbau von Getreide und Raps) worden. In Folge dessen hätten, laut Auskunft von Jagdpächter und Förstern, Flurschäden durch Schwarzwild deutlich zugenommen.

Bei dem Geltungsbereich handle es sich um einen kleinen Restbestand eines Trockenrasengebietes mit vielen Wildblumen und Kräutern. Der gesamte, noch frei verbliebene Flurbereich einschließlich Wiesenfläche 96/3 diene unter anderem als Aufzucht- und Äsbereich von Rehwild mit Jungtieren. Außerdem werde der offene Wiesenbereich stark frequentiert von diversen Greifvogelarten, Krähen, Elster und sogar Fischreiher.

Bei einem Teil des Geltungsbereichs handele es sich um keine gärtnerisch genutzte Fläche (Nr. 96/3). Flurstück 96/2 sei ab 2007 durch hohe Umzäunung und dichter Umfriedung mit Koniferen sowie immergrünen, standortuntypischen Gehölzen aus dem offenen Flurbereich abgetrennt worden.

Fazit: Aus dem dargelegten Sachverhalt wird der Geltungsbereich als Teil eines in seinem Bestand gefährdeten Biotops für schutzwürdig erachtet. Gefordert wird der Erhalt und Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes.

Mit dem Bebauungsplan und der geplanten Neuanlage von Zufahrtswegen werde Tür und Tor geöffnet für eine weitere Zersiedlung mit Schrebergärten, womöglich noch bis über die restliche bestehende Wiesefläche in Richtung Zufahrtstraße Oes. Außerdem passe eine direkt an die Wohnhäuser angrenzende Schrebergarten-Zersiedlung (gibt es das denn sonst noch?) nicht in das jetzige, homogene Bebauungsbild. Der besondere Charakter der Gemarkung, das gesamte Landschaftsbild Oes/Oesberg mit seinen standorttypischen Naturschutzgebieten würde zerstört. Dies sei nicht im Sinne der Anwohner!

Jede weitere wilde Zersiedlung oder eine mit dem Bebauungsplan implizit ggf. auch anvisierte mittelfristige Umwandlung in Bauland sei weder umweltpolitisch noch raumplanerisch zu rechtfertigen. Auch bestehe kein öffentliches Interesse an einer Schrebergarten-Zersiedlung, sondern nur Partikularinteresse.

Nicht zuletzt unter Kostenaspekten wäre hier aus Sicht der Stadt doch wohl eher eine Bedarfsanalyse und Potenzialprüfung an bereits bestehenden, planungsrechtlich abgesicherten Standorten naheliegend (Abwägung der Verfahrenskosten!!).

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die begrifflich auf den Leipziger Arzt Schreber zurückgehende Schrebergartenbewegung entstand in der Hochzeit der Industrialisierung und bot vor allem den Arbeitern in den Städten oder doch stadtnah die Möglichkeit der Erholung und des Anbaus von Gartenerzeugnissen zur Selbstversorgung. Der Begriff wird vielfach gleichgesetzt mit den vereinsmäßig organisierten Pachtgärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Solche sind vorliegend nicht geplant. Vielmehr handelt es sich darum, für die Bebauung Am Oesberg eine endgültige Gestaltung des Ortsrandes vorzubereiten, die auch gärtnerische Elemente aufgreift.

Die städtebauliche Anforderlichkeit ergibt sich daraus, dass der Bebauungsplan Oes Nr. I aus dem Jahr 1968, der von West nach Ost Reines Wohngebiet (Am Oesberg 8, 18 u.a.) und Wochenendhausgebiet (Am Oesberg 20-28) ausweist, entsprechend den damaligen Planungsgepflogenheiten noch keine Ortsrandeingrünung vorsah. Es geht also darum, das Landschaftsbild gerade auch im Sinne des Vortrages zu gestalten, um im Vollzug des Bebauungsplanes einen harmonischen Übergang zwischen den Wochenendhäusern Am Oesberg 20-28 und der freien Feldflur herzustellen.

5.2. Zum Planungsverfahren: Wie im öffentlichen Text zum Beteiligungsverfahren und auch im Vorentwurf des Planungsbüros beschrieben, solle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine planungsrechtlich unzulässig Bebauung und Bepflanzung im Außenbereich (Parzelle 96/2) nachträglich legalisiert und dadurch der Bestand gesichert werden. Dies sei aus Sicht der Antragsteller natürlich nachvollziehbar. Sollte sich die Stadt für eine Legalisierung entscheiden, werde dies gezwungenermaßen hingenommen.

Nicht akzeptiert werde jedoch jegliche Erweiterung und Neuanlage von Schrebergärten in unmittelbarer Hausnähe (mit daraus resultierende Siedlungszerstückelung) sowie Maßnahmen, die eine künftige Bauländerweiterung zum Ziel haben. Bezug genommen wird insoweit auf die Formulierung „Ermöglichung und Steuerung einer geordneten weiteren Entwicklung“ sowie auf die vom Antragsteller Herrn Zülch gegenüber den Anwohnern Am Oesberg wiederholt vorgebrachte Äußerung, sein Gebäude als Bauland erschließen zu wollen.

Insbesondere durch die geplante Schrebergarten-Zersiedlung werde der Wert der Immobilien der Stellungnehmenden und die Lebensqualität massiv negativ beeinflusst. Dies werde nicht hingenommen. Mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln werde dagegen angegangen.

In diesem Zusammenhang werde daran erinnert, dass die besagten Parzellen bzw. der Geltungsbereich im sogenannten Außenbereich liegen. Laut Baugesetzbuch diene der Außenbereich dazu, von Zersiedlung zu schützen und den natürlichen Charakter der Landschaft zu erhalten. Im rechtswirksamen Regionalplan sei für diesen Bereich „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich sowie Waldbestand wieder Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Die geplante Schrebergarten-Zersiedlung stehe hierzu in krassem Widerspruch.

Stellungnahme und Beschluss

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes, Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3“ als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Von daher könnte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hier durchaus auch ein reines oder allgemeines Wohngebiet ausweisen oder auch eine Erweiterung des Wochenendhausgebietes am Oesberg 20-28 vorsehen. Dies sei aber gerade nicht gewollt. Das dokumentiert die angestrebte Ausweisung der beiden Flurstücke als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“.

5.3. Planungsinhalt: Der Eingriff in die Naturschutzgüter werde im Umweltbericht als geringfügig bezeichnet. Dies entspreche nicht den Tatsachen und sei nicht belastbar. Außerdem werde die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angezweifelt. Der Bericht erfasse nur unzureichend den Istzustand auf der Parzelle 96/2. Außerdem fehlten Angaben, welches Verfahren zur Ermittlung des Eingriffs in Naturschutzgüter vorgenommen worden sei und welche Konsequenzen eine weitere Schrebergarten-Zersiedlung auf das Gesamtbiotop habe. Auch die Ableitung des Ausgleichs für Parzelle 96/2 sei nicht nachvollziehbar und stehe teilweise im Widerspruch zu bereits bestehenden Tatsachen auf der Parzelle. Der vorliegende Umweltbericht sei als Entscheidungsgrundlage nicht geeignet.

Stellungnahme und Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird in enger Abstimmung mit der hierfür zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vor Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurfs Offenlage) aktualisiert.

5.4. Zusammenfassung: Entschieden protestiert werde gegen jegliche Planung, die eine Ausweitung von Schrebergärten im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Wiesen des Oesberg vorsehe. Es werde mit allen Mitteln gegen derartige Planung vorgegangen. Man behalte sich rechtliche Schritte vor. Hingewiesen werde in diesem Zusammenhang auf den Beschluss des Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg vom 13.02.2014.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gemeint sein dürfte der Beschluss OVG 10 N 111.11 mit folgendem Leitsatz (zitiert nach <https://openjur.de/u/679135.html>): „Für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Beseitigungsanordnung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung maßgeblich. Nachträgliche Rechtsänderungen etwa durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplans sind gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 VwVG in einem gesonderten Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.“

Gegenstand war die Erweiterung eines an einem See gelegenen Wochenendhauses, infolge derer die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten gewesen wäre. Dies ist vorliegend nicht der Fall, auch wenn die Bebauung am Oesberg nicht dem organisch gewachsenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hausen-Oes zugerechnet werden kann. Vielmehr bereitet der Bebauungsplan den Übergang zur freien Feldflur vor - in Kenntnis der Tatsache, dass in seinem Vollzug auch vorhandene bauliche Anlagen, für die keine Genehmigung der jeweils zuständigen Behörde vorliegen, zurückgebaut werden müssen.

6. Am Oesberg /19.11.2015)

6.1. Das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht gewähre den Stellungnehmenden umfassenden „Drittsschutz“. Dies gelte unter anderem für die Gestaltung des Bauwerks, wozu unter anderem Außenanlagen und Abstandsflächen zu den benachbarten Bauwerken zählten. Die Bebauung auf Flur 96/2 sei nicht rechtens und verstoße gegen die gegebenen Vorschriften. Hierauf sei der Wetteraukreis mehrmals hingewiesen worden.

Stellungnahme und Beschluss

In die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den Schriftwechsel wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozess ist.

6.2. Zur Begründung des Vorentwurfs wird angemerkt, dass es nicht möglich sein könne, aus einem Unrecht Recht abzuleiten. Der Vorgang werde noch mit Beistand geprüft, sollte es zur Zusage der Genehmigung und Bebauung kommen, bevor der Fall der nichtgenehmigten Bebauung abgeschlossen und geprüft sei.

In diesem Zusammenhang sei vom Besitzer von Flur 96/3 kein schriftlicher Antrag gegenüber dem Amt abgegeben worden. Eine mögliche Erklärung stehe im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung für Wohneigentum, der wohl nicht zur Debatte stehe. Der Besitzer möchte laut Aussage keine Änderung wie in dem

jetzigen Antrag/Entwurf ausgeführt (Telefonat vom 17.11.2015 mit dem jetzigen Besitzer).

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Abwägungsprozess nicht, allerdings sei angemerkt, dass seitens der Eigentümerin von Flurstück 96/3 der Stadt Butzbach gegenüber eine solche Verlautbarung bisher nicht getätigt wurde.

6.3. Beanstandet wird, dass in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes von einer vorhandenen Nutzungen gesprochen wird. Diese sei rechtlich nicht genehmigt. Beanstandet wird ferner, dass entgegen den jetzt geplanten Festsetzungen bereits Betonsockel gesetzt worden sein. Darauf hingewiesen wird, dass der Antrag Flur 96/3 direkt an der Rückfront an das Eigentum von Herrn Zülch, Flur 3 97/7 angrenze und auch neben dem Besitz der Stellungnehmenden Flur 3 97/8 liege. Dies wird durch Luftbilder (Schrägaufnahmen, undatiert) verdeutlicht.

Stellungnahme und Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und die örtliche Situation sind bekannt. Bekannt ist auch, dass das erstmals zur Ausweisung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeitgarten vorgesehene Flurstück 96/3 zwischen dem Anwesen der Stellungnehmen und der freien Feldflur liegt.

6.4. Verpflichtungsverfügung bzw. Abrissverfügung/Rückbauverfügung: Die Baugenehmigungsbehörde sei zu verpflichten, den Bauherrn die Beseitigung von Teilen des rechtswidrigen Bauwerks aufzugeben. Errichtet habe der Bauherr im Bereich unter anderem eine nicht genehmigte Gartenhütte nebst Feuerstelle. Die Stellungnehmenden würden die zuständige Behörde zum baupolizeilichen Einschreiten beauftragen. Beantragt werde die Beseitigung der Teile, die den Rechtsverstoß bewirkten. Es bestehe die Möglichkeit einer einstweiligen Anordnung. Sei der Baurechtsverstoß für den Nachbarn einschneidend, verdichtete sich das Entschließungsermessen der Behörde. In casu werde das Gericht zu Gunsten des betroffenen Nachbarn entscheiden, so dass die Gartenhütte mit Terrassenteil beseitigt werden müsse. Bereits Anfang 2014 sei von Amts wegen eine Rückbauverfügung für die nicht genehmigte Bebauung der Flur 92/3 erlassen worden. Es bleibe zu prüfen sein, warum diese Verfügung zurückgenommen worden sei. Widersprochen werde der Planung der Freizeitgärten, da dieser den vergangenen Rechtsverstoß legitimierten und somit ca. 4500 m² Naturpark Hochtaunus zerstörten.

Stellungnahme und Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes, Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3“ ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt. Damit könnte

hier auch ein allgemeines oder reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dies ist aber gerade auch im Hinblick auf die landschaftliche Situation nicht Ziel der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach. Es gelangt hier nur private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten zur Ausweisung.

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf freie Sicht gibt.