



Im Auftrag von
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

**Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland**

Landesverband Hessen e.V.
Kreisverband Odenwald

Harald Hoppe
Rondellstraße 9
64739 Höchst i. Odw.
e-Post: Harald.Hoppe@BUND-net

An den
Gemeindevorstand
Bismarckstraße 43

64385 Reichelsheim

Höchst i. Odw., den 13.07.1999

Betr.: **B-Plan „Am Gänsberg“**

Ihr Az.: Ihr Schreiben vom **01.06.99**

Sehr geehrte Damen und Herren

Zum Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Entwicklung des Planes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Die Definition der Sondergebiete gemäß §10 BauNVO deckt den im Plan festgesetzten Nutzungszweck „Kleingärten“ nicht ab. Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan lassen sich nicht in die im Planentwurf gewählten Nutzungsarten entwickeln. Dies gilt besonders für die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen und öffentlicher Grünflächen zu privaten Grünflächen.
2. Die Grenze des Wasserschutzgebietes ist im Plan nicht dargestellt.
3. Der Plan beinhaltet Flächen, die dem Landschaftsschutzgebiet unterstellt sind. Ihre Beplanung muss rückgängig gemacht werden.
4. Die Planzeichnung enthält unzulässige Doppelfestsetzungen: die geplanten Gartenflächen werden sowohl als private Grünflächen gemäß §9(1) Nr. 15 BauGB als auch als Sondergebiet gemäß §10 BauNVO festgesetzt.
5. Die Doppelfestsetzung „überbaubare Grundstücksfläche“ und „Bindung zur Erhaltung von Gehölzen“ erscheint uns nicht tragfähig. Hier ist eine eindeutige Entscheidung für die Bäume oder für die Gartenhütten notwendig.
6. Der Plan soll ausschließlich die Legalisierung der 40 in der Landschaft vorhandenen Einzelgärten bewirken. Er beschränkt sich darauf, die jeweils vorhandenen Flächen planungsrechtlich zu behandeln. Es wird – entgegen der Aussage auf Seite 6 letzter Satz der Begründung – keine vorhandene Gartenparzelle aufgegeben und verlagert. Es wird kein Konzept entwickelt, welches die vorhandene Fehlentwicklung der verstreut liegenden Gärten auch nur ansatzweise ändern könnte.
7. Es werden 85 Stellplätze für eine entsprechende Zahl von Gartenparzellen neu festgesetzt, der Plan macht jedoch keine Aussage über eine entsprechende Nachfrage nach dieser Nutzung, die sich in dieser Größenordnung wohl auch nicht belegen lassen dürfte.
8. Die umfangreiche Bestandsaufnahme der Gehölze wurde zwar im Planentwurf durch Bindungen zur Erhaltung übernommen, jedoch greift diese Vorgehensweise zu kurz, indem sie die aus landschaftspflegerischer und naturschutzrechtlicher Sicht einzuhaltenden Planungsgrundsätze nicht beachtet.

9. Die Festsetzung von Baurechten für Gartenhütten verschärft die Fehlentwicklung in unnötiger Weise. Indem der Plan keine Vorgaben für einen sinnvollen künftigen Zuschnitt der Parzellen entwickelt öffnet er einer unkontrollierten Bebauung des Plangebietes Tür und Tor.

10. Für die Gartenparzellen sollte neben der Mindestgröße von 300 m² auch eine Obergrenze festgesetzt werden. Die jetzigen Parzellengrößen von bis zu 1.000 m² entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungszweck.

11. Die verkehrliche Erschließung der Gartenflächen ist nicht gesichert, insbesondere wurden mögliche Grundstücksteilungen nicht ausreichend berücksichtigt.

12. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gartenflächen westlich des Friedhofes ist nicht gerechtfertigt.

13. Es fehlen Festsetzungen zur gestalterischen Ausbildung des Übergangsbereichs zwischen Ortsrand und Gartenflächen.

14. Die Feststellung einer „intensiv genutzten Streuobstwiese“ ist nicht sachgerecht.

15. Es werden gemäß §23 HeNatG geschützte Ruderalfluren beseitigt und zu Kleingärten umgewandelt bzw. als Friedhof genutzt.

16. Die Bestandsaufnahme weist erhebliche Mängel im faunistischen Bereich auf. Die Feststellung von 8 „Allerweltsarten“ von Vögeln (S. 19) zeigt gravierende Defizite auf, denn entweder sind in den vorhandenen Biotopen tatsächlich nicht mehr Arten vertreten, oder es wurde nicht detailliert genug beobachtet. Nach unseren Kenntnissen sind im Planbereich mindestens 62 Vogelarten heimisch (z.B. Grünspecht, Klapper- und Dorngrasmücke, Feldschwirl, Zwergschwirl). Für die Nennung von Säugern (Feldhase, Rötelmaus, Siebenschläfer, Fledermäuse), Reptilien (Blattnatter), Lurchen (Feuersalamander) und Insekten gilt vergleichbares, der umfangreiche Bestand an geschützten Arten wurde nicht gewürdigt.

17. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Der Plan

beseitigt	fördert	☺	☹
geschützte Hecken			50 m ²
	Anpflanzung von standortfremden Ziergehölzen		3.600 m ²
Streuobstwiese			800 m ²
Ruderalflur			5.700 m ²
	Obstbäume	19 St	
Wirtschaftswiesen			7.200 m ²
kurzlebige Ruderalflur			1.100 m ²
ausdauernde Ruderalflur auf Trockenstandorten			1.500 m ²
versiegelte Flächen		300 m ²	
Schotterweg		1.500 m ²	
	Feldweg oder Stellplätze		1.050 m ²
	Hüttengrundfläche		1.300 m ²
Acker			500 m ²
	Gartenflächen	8.000 m ²	
	Friedhof	4.800 m ²	

Bei den neu festgesetzten Obstbäumen sind mehrere mit 3m Kronendurchmesser (Kosten ca 2.000 DM/St) angegeben. Dies halten wir für nicht realistisch.

Der Plan errechnet für diese weitreichende Verschlechterung des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Biotopwertes in seiner Bilanzierung sogar noch eine Biotopwertverbesserung. Einer der Rechentricks besteht darin, die vorhandenen Gärten im Planungszustand als höherwertige Kleingartenanlage zu definieren.

18. Die Erfahrung mit der Durchsetzung von planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt der hochstämmigen Bäume auf den Baugrundstücken beweist ein deutliches Defizit. Wir schlagen daher vor, die Festsetzung 2.5.1 zu ergänzen:

Verstoß gegen	Bußgeld gemäß §82(1) HBO-93
Pflanzgebot von Hochstamm-bäumen	500 DM/St
Anlage standortgerechter Gehölzpflanzungen	1.000 DM/ m
Erhaltungsgebot Gehölzhecke	2.000 DM/m
Art der Stellplatz- und Wegbefestigung	100 DM/m ²
Anlage und Erhalt von Streuobstwiesen	500 DM/Baum

19. Für die in der Bilanzierung und im Planentwurf. genannte Kleingartenanlage fehlt die rechtliche Definition. Es ist unklar, ob die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes Anwendung finden sollen (Parzellengröße, Eigentumsverhältnisse) oder ob es sich um Eigentümergeärten handelt. Auch im letzteren Fall wäre eine Bodenneuordnung unumgänglich.

20. Die planungsrechtliche Auseinandersetzung mit der flächenhaften Zuordnung von Eingriffen zu den ermittelten Ausgleichsmaßnahmen fehlt. Es muss befürchtet werden, dass die Ausgleichsmaßnahmen ausbleiben werden, da der Plan keinerlei ordnungsrechtliches Instrumentarium beinhaltet und auch keine Aussage über die Kosten und deren Trägerschaft macht.

21. Die Hinweise – insbesondere Nr. 3.15 – sind rechtlich wirkungslos, da sie mangels Rechtsgrundlage nicht durchgesetzt werden können.

22. Wir halten eine Flächenreduzierung des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf §1a BauGB unter Zugrundelegung einer realistischen Bedarfsplanung der Gemeinde für das Kleingartenwesen für geboten. Gemeinsam mit den zeitgleich vorgelegten Bebauungsplanentwürfen „Am Schloßberg“, „Tiergarten“ und „Laudenauer Weg“ werden 22.600 m² neue Kleingärten in Reichelsheim ausgewiesen. Dies sprengt jedes vernünftige Maß.

Wir bitten Sie, unsere Vorschläge in den Planentwurf einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe
