



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 14.07.1999

Betr.: **B-Plan „Am Schloßberg“**

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“ und „Kleingärten mit Großtierhaltung (Einhufer)“ nicht ab.
2. 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.
3. 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.
4. Der Plan soll ausschließlich die Legalisierung der 35 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.
5. Es werden 140 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.
6. 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.
7. 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 – die Textstellen zur Nichtteilbarkeit von Gartenparzellen in der Legende sind planungsrechtlich nicht haltbar – öffnet er einer unkontrollierten Bebauung des Plangebietes Tür und Tor.
8. Die verkehrliche Erschließung der Gartenflächen ist nicht gesichert, insbesondere wurde die Topographie des Schloßberges nicht ausreichend berücksichtigt, die die Zufahrtsmöglichkeiten stark einschränkt. Sollten Baugenehmigungen aufgrund des Planes erwirkt werden, könnte sich die Gemeinde alsbald erheblichen (begründeten) Forderungen nach Ausbau der Feldwege gegenüber sehen.

9. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gartenflächen im Gewann „Am Weiher“ und „Am Lustgarten“ ist nicht gerechtfertigt.
10. Es fehlen Festsetzungen zur gestalterischen Ausbildung des Übergangsbereichs zwischen Ortsrand und Gartenflächen.
11. Die Feststellung einer „intensiv genutzten Streuobstwiese“ ist nicht sachgerecht.
12. Es werden gemäß §23 HeNatG geschützte Ruderalfluren beseitigt und zu Kleingärten umgewandelt.
13. Die Bestandsaufnahme weist erhebliche Mängel im faunistischen Bereich auf. Die Feststellung von 8 „Allerweltsarten“ von Vögeln (S. 22) 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.
14. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Der Plan

beseitigt	fördert	☺	☹
geschützte Hecken			200 m ²
	Anpflanzung von standortfremden Ziergehölzen		2.400 m ²
Laubbäume mit 6 m □			2 St
Wirtschaftswiesen			6.700 m ²
Wiesenbrache			1.500 m ²
Feldrain			900 m ²
versiegelte Flächen		120 m ²	
Schotterweg		450 m ²	
	Feldweg oder Stellplätze		1.700 m ²
	Hüttengrundfläche		1.700 m ²
Acker			4.900 m ²
	Gartenflächen	9.000 m ²	

Bei der Entsiegelung wird nicht festgesetzt, wo dies geschehen soll. Der Plan errechnet für die 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. Ein anderer Trick besteht darin, den im Plan ausgewiesenen Biototyp 11.221 (Einzelgärten in der Landschaft) in der Bilanz nicht aufzuführen, sodass die aus der Umwidmung von Wirtschaftsweide zu Gartenland resultierende Verschlechterung nicht zu Tage tritt.

15. 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

16. 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.
17. 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.
18. Die Hinweise – insbesondere Nr. 3.15 – sind rechtlich wirkungslos, da sie mangels Rechtsgrundlage nicht

durchgesetzt werden können.

19. 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 Gänsberg“, „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
