



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 11.07.1999

Betr.: **B-Plan „Zwischen dem Laudener Fahrweg und Fußweg“** 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. Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan lassen sich nicht in die im Planentwurf gewählten Nutzungsarten entwickeln. Dies gilt besonders für die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu privaten Grünflächen.
2. Der Plan umfasst ausschließlich Flächen, die in dem Landschaftsschutzgebiet enthalten sind. Ihre Beplanung muss rückgängig gemacht werden.
3. 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.
4. 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.
5. Der Plan soll ausschließlich die Legalisierung der zwölf 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. Die unmittelbare Nähe des Bebauungsplangebietes „Am Gänsberg“ macht eine weitere Ausweisung von Kleingärtenflächen offensichtlich überflüssig und zeigt die planungs- und gestaltungslose Zielsetzung der Planung auf.
6. Es werden 62 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.
7. Der planungsrechtliche Versuch, die Pferdekoppeln abzusichern, wird in der vorliegenden Form abgelehnt. Bei dem vorhandenen Baumbestand auf den Parzellen 4 bis 6 sind zusätzliche Unterstände für Pferde überflüssig, eine weitergehende Baumpflanzung auf den bislang unbestockten Flächen steht den Nutzern

schon jetzt frei. Dem Sportsgeist der Reiterschaft durch Ausweisung von Stellplätzen entgegenkommen zu müssen zeugt außerdem von einer Verkennung der heutigen Motorisierungsgewohnheiten – off-road-Fahrzeuge sind angesagt.

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. Die festungsartige Einfriedung der drei Gartenblöcke wirkt in der auf dem ansteigenden Sattel vor dem Wald platzierten Flächen in der Landschaft störend. Offensichtlich möchte die Gemeinde ihren Fehlern aus der Waldwirtschaft (siehe die vorhandenen Nadelholzbestände) neue Fehler in der Landschaftsgestaltung hinzufügen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist bemerkenswert, dass im Planentwurf noch nicht einmal die als standortfremd diagnostizierten Bäume in geeigneter Weise behandelt wurden. Konnte sich die Gemeinde schon nicht der prinzipiell sinnvollen Forderung nach Beseitigung anschließen, so hätte sie doch wenigstens im Planentwurf die Bindung zur **Erhaltung** von Fichten, Kiefern und anderen standortuntypischen Bäumen **weglassen** können.
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. Das Plangebiet liegt in einem weiträumig durch Streuobstwiesen bestockten Gelände. Der gemäß HeNatG besondere Schutz dieses Biototyps wird durch die Planung konterkariert.
10. Für die Gartenparzellen sollte neben der Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> auch eine Obergrenze festgesetzt werden. Die jetzigen Parzellengrößen von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 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 ist nicht gerechtfertigt.
13. Die Feststellung einer „intensiv genutzten Streuobstwiese“ ist nicht sachgerecht. Ebenso die Feststellung eines intensiv genutzten Ackers mit einem umfangreichen Gehölzbestand an der Ostecke des Plangebietes.
14. 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.
15. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Der Plan

beseitigt	fördert	☺	☹
geschützte Hecken			200 m <sup>2</sup>
	Anpflanzung von standortfremden Ziergehölzen		2.650 m <sup>2</sup>
Streuobstwiese			280 m <sup>2</sup>
	Standortgerechte Gehölze	34 St	
Wirtschaftsweiden			7.500 m <sup>2</sup>
	Feldweg oder Stellplätze		850 m <sup>2</sup>
	Hüttengrundfläche		890 m <sup>2</sup>
	Gartenflächen	3.580 m <sup>2</sup>	

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. Selbst die Neuanlage von „bewachsenen Feldwegen“ wirkt sich nach dem Bilanzierungsschema nicht aus. Offenbar sind die geplanten Wege ohne Erdbauarbeiten zu errichten und ihre Flora unterscheidet sich nicht von der einer Pferdekoppel – trotz der 120 Pkw-Fahrten pro Sommertag.

16. 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:

<b>Verstoß gegen</b>	<b>Bußgeld gemäß §82(1) HBO-93</b>
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 <sup>2</sup>

17. 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.
18. 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.
19. Die Hinweise – insbesondere Nr. 3.15 – sind rechtlich wirkungslos, da sie mangels Rechtsgrundlage nicht durchgesetzt werden können.
20. 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 „Am Gänsberg“ werden 22.600 m<sup>2</sup> neue Kleingärten in Reichelsheim ausgewiesen. Dies sprengt jedes vernünftige Maß.

Wir bitten Sie, unsere Vorschläge in den Planentwurf einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

**Harald Hoppe**