



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 23.11.2010 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/287/2010

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	11.01.2011	nicht vorschlagsgemäß, siehe Protokollauszug
Tourismus-, Umwelt-, Land- u. Forstwirtschaftsausschuss	24.01.2011	wie Vorlage
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	27.01.2011	
Stadtverordnetenversammlung	08.02.2011	

**Bebauungsplanverfahren „Gartengebiet Haintriesch“, Gemarkung Rod am Berg
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Untere Naturschutzbehörde hat im September 2008 darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Ortsbeichtigung im Außenbereich von Rod am Berg am nordöstlichen Ortsrand hinter der Wohnbebauung Nach der Struth mehrere Gartenhäuschen und Einfriedigungen aufgenommen wurden und nach herrschender Rechtslage die Naturschutzbehörde gezwungen ist, gegen diese illegal errichteten baulichen Anlagen vorzugehen. Um eine Legalisierung vornehmen zu können, hat die Stadt die Ausweisung der Fläche im Regionalen Flächennutzungsplan angemeldet, um zu einem späteren Zeitpunkt dann einen Bebauungsplan entwickeln zu können.

Einige der betroffenen Grundstückseigentümer haben inzwischen mitgeteilt, dass sie an einer Legalisierung des Gebietes interessiert sind, dies jedoch nicht unter der von der Verwaltung genannten Voraussetzung der Kostenübernahme.

Zur Historie der Gartengrundstücke wurde darauf hingewiesen, dass die Gartenparzellen 69, 70, 71, 73/2, 73/3 und 73/4 nicht erst in jüngerer Vergangenheit entstanden sind, sondern bereits im Zuge der Umlegung im Jahre 1957. Damals sei durch die Umlegungsbehörde im Auftrag der damals noch selbständigen Gemeinde Rod am Berg ein Wertausgleich in einer vielfachen Größe abgezogen worden und im Grundbuch die Grundstücke mit Gartenland klassifiziert worden. Da die damalige Gemeinde Rod am Berg eine planungsrechtliche Absicherung versäumt hat, sei eine Kostenübernahme für die genannten Grundstücke nicht gerechtfertigt. Lediglich für die Hütten auf der Grundstücks-Teilfläche Flurstück 73/1 sei eine anteilige Kostenübernahme gerechtfertigt, da diese in jüngerer Zeit entstanden sind.

Die Verwaltung hat daraufhin im Staatsarchiv recherchieren lassen. Das Amt für Bodenmanagement (AfB) hat mitgeteilt, dass aus dem Flurbereinigungsplan nicht zu ersehen ist, dass die betreffenden Grundstücke eine Bewertung als Gartenland erhalten haben. Der Nachweis der neuen Grundstücke weist die Grundstücke als Acker mit Bodengüteklasse 3 aus. Die von den Eigentümern dargelegte Ausweisung als Grabland ist nicht aufgeführt, somit ergeben sich auch keine Hinweise für die Aussage, dass für die betreffenden Grundstücke ein erhöhter Wert zugrunde gelegen hat.

Aufgrund des Gesetzes zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4. April 1990 hatten Gemeinden als Träger der Bauleitplanung die Möglichkeit zur Legalisierung von Bauten im Außenbereich dort wo es die örtlichen Verhältnisse zugelassen haben und eine gewisse Anhäufung vorhanden war. Deshalb wurden zum Schutz der vorhandenen illegalen Kleinbauten im Außenbereich 1992 Bestandsaufnahmen in den Bereichen Johanniswiesen und Bornwies in Anspach und Hinter den Zäunen und Im großen Grund in Westerfeld getätigt, die dann Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen waren. Die Kosten für diese Verfahren hatte damals die Gemeinde Neu-Anspach getragen.

Nach dieser Legalisierungsaktion wurde dann in 2007 auf Antrag von Grundstückseigentümern der Bebauungsplan für das Gartengebiet Auf der Linde in Westerfeld – allerdings auf Kosten der Antragssteller – aufgestellt.

Aus Gleichbehandlungsgründen sieht die Verwaltung heute keine Möglichkeit zur Kostenübernahme in dem nun anstehenden Verfahren. Es ist von Verfahrenskosten von ca 6.000 € auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für die Ausweisung eines Gartengebietes „Haintriesch“ auf den Grundstücken Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73/2, 73/3, 73/4 und einer Teilfläche des Flurstücks 73/1 auf Kosten der Antragsteller ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.



Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen
Übersichtsplan
Bestandsaufnahme HTK

N



Auf dem Saumagen

76/7

74

73/1

75/1

73/2

76/9

73/3

76/8

69

72

73/4

62

Haintriesch

68

67

71

64/1

75/2

66

65

Nach der Struth

AfB Limburg

64/2

97/1

88/3

97/2

98 Kätcheswies

Pumpstation

99/3

102

103

94

99/4

**Bestandsaufnahme
HTK – Untere Naturschutzbehörde**

Flurstück	Anlagen
73/1	3 Gartenhütten, ca. 2 m breit, 2 m lang, 2,20 m hoch Einfriedigung: 1,50 m hoch - Eisenpfosten und Maschendrahtzaun (Ortsbesichtigung: 12.01.2009)
74/4	Gartenhütte: ca. 2 m breit, 3 m lang, 2,00 m hoch Einfriedigung: ca. 1,20 m hohe Eisenpfosten und ca. 0,80 m hoher Maschendrahtzaun (Ortsbesichtigung: 29.10.2008)
71	Gartenhütte: ca. 2,20 m breit, ca. 4 m lang, ca. 2,40 m hoch Geräteunterstand: ca. 3 m breit, ca. 2,40 m lang, ca. 2,20 m hoch Einfriedigung: 1,60 m hohe Betonpfosten und ca. 1,50 m hoher Maschendrahtzaun (Ortsbesichtigung: 29.10.2008)
73/3	Gewächshaus: 2 m breit, 3 m lang, 2,20 m hoch Gartenhütte: 4 m breit, 5 m lang, 2,50 m hoch Einfriedigung
69	Gartenhütte: 3,50 m breit, 2,50 m lang, 2,50 m hoch Lagerplatz Einfriedigung

AUSZUG

der nichtöffentlichen Sitzung des Magistrats vom 11.01.2011.

**3.1 Bebauungsplanverfahren „Gartengebiet Haintriesch“, Gemarkung Rod am Berg
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 287/2010**

Nach eingehender Diskussion wird festgelegt, dass das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nach § 2 Abs. 1 Bau GB für die Antragsteller der Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73/2, 73/3, 73/4 kostenfrei eingeleitet werden soll. Der Antragsteller der Teilfläche 73/1 soll anteilmäßig an den Kosten beteiligt werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen, ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB für die Ausweisung eines Gartengebietes „Haintriesch“ auf den Grundstücken Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73/2, 73/3, 73/4 für die Antragsteller kostenfrei einzuleiten. Der Antragsteller der Teilfläche 73/1 wird anteilmäßig an den Kosten beteiligt.

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt.

STADT NEU-ANSPACH
Der Magistrat

AUSZUG

der öffentlichen Sitzung des Tourismus-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschusses vom 24.01.2011.

**2.1 Bebauungsplanverfahren „Gartengebiet Haintriesch“, Gemarkung Rod am Berg
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 287/2010**

Die Mitglieder diskutieren den im Magistrat gefassten Beschluss. Insbesondere geht es um die Übernahme der Kosten für das Bebauungsplanverfahren. Die Mehrheit der Mitglieder vertritt die Auffassung, dass sich alle Grundstückseigentümer anteilig an den Kosten beteiligen sollten, da alle gleichermaßen von der Legalisierung und Schaffung des Baurechts profitieren und eine Gleichbehandlung auch zu den anderen Gartengebiets-Legalisierungen bestehen soll. Mirjam Matthäus erklärt, dass eine Grundstücksneuordnung bzw. Umlegung nicht automatisch Baurecht schafft. Dies kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Von der Mehrheit der Mitglieder wird beantragt, dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschluss zuzustimmen, allerdings sollte das Wort Antragsteller durch Eigentümer ersetzt werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen, für die Ausweisung eines Gartengebietes „Haintriesch“ auf den Grundstücken Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73/2, 73/3, 73/4 und einer Teilfläche des Flurstücks 73/1 auf Kosten der Eigentümer ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt.

Neu-Anspach, 27.01.2011

Im Auftrag

J. Uebler

1. Mit dem Vorgang

| 60 zur weiteren Bearbeitung. ✓

2. zur Unterrichtung.

3.

4. a) | 60 zur Vormerkung für die Sitzung der/s BPWA am: 27.01.2011

b) | 10.11 zur Vormerkung für die Sitzung der/s Stavo am: 08.02.2011

c) zur Vormerkung für die Sitzung der/s am:

d) zur Vormerkung für die Sitzung der/s am:

z.V. Wvl.: am:
 zu den Akten

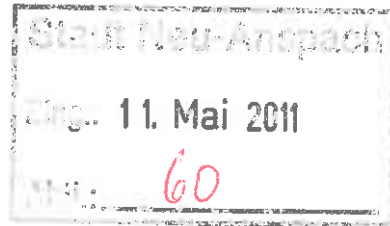
Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.

Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden



Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Magistrat der Stadt
Bahnhofstraße 26 – 28
61267 Neu-Anspach



Dezernat 2.2

Sachbearbeiter(in) Herr Pfalzgraf
Unser Zeichen KP/uv

Telefon 06108/6001-0

Telefax 06108/600157

E-Mail: hsgb@hsgb.de

Durchwahl 6001-42

Ihr Zeichen Frau Feldmann

Ihre Nachricht vom 25.02.11

Datum 10.05.2011

Baurechtliche Bestandskraft von Gartenhütten aus dem Jahre 1959

Sehr geehrte Frau Feldmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

in baurechtlicher Hinsicht ist es völlig unerheblich, ob ein bestimmtes Grundstück im Grundbuch als „Gartenland“, als „Bauland“ oder als „landwirtschaftliche Fläche“ bezeichnet ist. Ebenso unerheblich ist, welche Bewertungen im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens vorgenommen wurden. Bauplanungsrechtlich handelt es sich vielmehr um Außenbereich, sofern das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt oder aber als unbeplante Baulücke anzusehen ist. Vor diesem Hintergrund kommt es einzig und allein darauf an, ob es für eine bestehende Gartenhütte eine bestandskräftige Baugenehmigung gibt und ob etwa anderweitig erforderliche Genehmigungen vorliegen.

Ist dies nicht der Fall, so kann durch eine nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplans und eine entsprechende Aufstellung eines Bebauungsplans die Grundlage für eine nachträgliche Legalisierung eines bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Bauwerks geschaffen werden. In diesem Zusammenhang kann keinesfalls von denjenigen, die ohne eine erforderliche Genehmigung eine bauliche Anlage errichteten oder eine solche später erwarben, gegenüber der Gemeinde ein Versäumnis geltend gemacht werden. Einen Bestandsschutz gibt es für solche baulichen Anlagen auch nicht nach 50 Jahren.

Insofern wird es letztlich von der Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer abhängen, die erforderlichen Planungskosten anteilig zu übernehmen und damit die Gemeinde in die Lage zu versetzen, die Aufstellung eines Bebauungsplans ernsthaft in Angriff zu nehmen.

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • Konto-Nr. 80 500 31 (BLZ 506 521 24)

Präsident: Bgm. Karl-Heinz Schäfer • Erster Vizepräsident: Stadtrat Harald Semler • Vizepräsident: Bgm. Paul Weimann
Geschäftsführer: Karl-Christian Schelzke • Stv. Geschäftsführer: Diedrich E. Backhaus



Für die Beantwortung eventueller Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pfalzgraf'.

(Pfalzgraf)