

Stadt Oestrich Winkel

Beschlussvorlage	Nummer: 2003/0118
Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen Sachbearbeiter: Ruth Schreiner Az.: 610-20 GPI	
Betreff: Bebauungsplan "Gartengebiet Platte", Anfrage bzgl. Grundstück Hallgarten, Flur 25, Flurstück 12	

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	14.07.2003
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.09.2003
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Hallgarten	03.09.2003
Stadtverordnetenversammlung	08.09.2003

Tagesordnung:		Zustellung an:				
<input type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> Stadtverordnetenvorsteher				
<input type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> Sonstige:				
Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Jahr	Haushaltsstelle	€	HH-Ansatz	noch verfügbar	apl.	üpl.
Deckungsvorschlag: Mehr-Einnahmen bei HH-Stelle:		Weniger-Ausgaben bei HH-Stelle:		Gesehen:		
Sonstige Folgekosten				(Kämmerei)		

27.09.2011	
Gesehen:	
(Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)

Beschlussantrag:

Nr: 2003/0118

Bebauungsplan "Gartengebiet Platte", Anfrage bzgl. Grundstück Hallgarten, Flur 25, Flurstück 12

Das Schreiben von Frau Anneliese Drexler vom 08.08.2002 bzgl. des Bebauungsplanes „Gartengebiet Platte“, Hallgarten i. Z. mit dem Flurstück 12, Flur 25, Hallgarten, wird zur Kenntnis genommen, Anlage 1.

Der Forderung nach Änderung des Bebauungsplanes gemäß den Wünschen der betroffenen Grundstückseigentümerin wird / nicht nachgekommen. Der Bebauungsplan „Gartengebiet Platte“ vom 22.01.1998 bzgl. des Grundstückes Hallgarten, Flur 25, Flurstück 12 soll / nicht von der Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ in „Freizeitgarten“ geändert werden.

Begründung:

Siehe Stellungnahme des Hessischen Städte- und Gemeindebundes vom 16.06.2003, Anlage 2.

Die Stadt Oestrich-Winkel hat mehrere Kleingartengebiete durch Bebauungspläne legalisiert, so auch durch den Bebauungsplan „Gartengebiet Platte“ in Hallgarten. Bei den Kleingartenbebauungsplänen wurden **explizit** verschieden große Flächen von einer mögl. kleingärtnerischen Nutzung aus Gründen des Landschaftsschutzes ausgeschlossen. Dies wurde in der Begründung zu den Kleingartenbebauungsplänen entsprechend dargelegt (siehe Anlage 3: Auszug aus der Begründung der Gartengebietsbebauungspläne).

Im Bebauungsplan „Gartengebiet Platte“ ist davon jedoch nur das Grundstück der Fam. Drexler betroffen. Die Ausweisung dieses Grundstückes als einziges innerhalb dieses Bebauungsplanes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ wurde aufgrund der Bestandsaufnahme vorgenommen, die dort eine bereits verbuschte Brache fest gestellt hatte.

Sollte die Stadt hier eine Bebauungsplanänderung vornehmen, könnte ein gleich gelagertes Begehren in anderen Fällen bzgl. der anderen Kleingartengebiete nur schwerlich abgelehnt werden. Somit würde die entsprechende Festsetzung für mehrere Bebauungspläne in Frage gestellt werden.

Bzgl. des vorgebrachten Mangels zum Bekanntmachungswesen ist ergänzend zur Darstellung des HSGB's zu sagen, dass die notwendigen öffentlichen Bekanntmachungen in diesem Planverfahren entsprechend der Hauptsatzung in dem dafür vorgesehenen Organ (= Rheingau-Echo) ordnungsgemäß vorgenommen wurden.

Anlagen:

1. Schreiben Anneliese Drexler vom 08.08.2002
2. Schreiben HSGB vom 16.06.2003
3. Auszug aus der Begründung zu den Kleingärtenbebauungsplänen

Magistratsbeschluss vom:

Anneliese Drexler
Wandersmannstraße 13
65205 Wiesbaden

An den Bürgermeister der Gemeinde Oestrich-Winkel
und die Damen und Herren Gemeindevorstand
Persönlich
Postfach 1108
65370 Oestrich-Winkel

Einschreiben mit Rückantwort

Donnerstag, 8. August 2002

Bebauungsplan Hallgarten
Band 62 Blatt 2242 Flur 25 Flurstück 12

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevorstand,

wir beabsichtigen unser zur Zeit brach liegendes Grundstück:
Grundbuch von Hallgarten Band 62 Blatt 2242 Flur 25 Flurstück 12
so wie alle anderen Grundstücke in diesem Gebiet, als Freizeitgrundstück zu nutzen,
d.h. das Grundstück zu pflegen, den Zaun zu reparieren, zu vervollständigen und eine
kleine Gartenhütte zu errichten.

Eine telefonische Anfrage hierzu bei Ihren Mitarbeitern führte zu der erstaunlichen
Aussage, daß unser Grundstück als einziges in diesem Gebiet, als nicht nutzbare Aus-
gleichsfläche ausgewiesen sei! Dies kommt einer Enteignung gleich, da unser
Grundstück quasi wertlos wird! Nachbarn haben Ihr Grundstück für eine beträchtli-
che Summe verkauft, uns wurde vor 5 Jahren ein noch höheres Angebot gemacht! Da
wir aber schon damals die Eigennutzung anstrebten, kam und kommt ein Verkauf
nicht in Frage.

Nach eingehender Juristischer Beratung kommen mein Anwalt und ich zu dem
Schluß, daß die Mängel im Bekanntmachungswesen und den Statuten der Gemeinde
Oestrich-Winkel liegen. Es ist eben nicht ausreichend einen so massiven Eingriff in
meine Eigentumsrechte in Ihrem Rathaus auszuhängen und im Rheingau Echo zu
veröffentlichen! (Wir abonnieren den Wiesbadener Kurier.) Widerspruch gegen, den
nun rechtskräftigen Bebauungsplan, war mir somit nicht möglich. Sie hätten mich als
Betroffene dieser „Legalisierung aller illegal gebauten Gartenhütten von zum Teil
beträchtlicher Größe“, (denn dies war das Ziel dieses Bebauungsplanes!), Persönlich
informieren müssen. Sie durften nicht mein Grundstück „opfern“, ohne mich davon
in Kenntnis zu setzen! Nun ist in diesem Gebiet die Errichtung von Gartenhütten bis
30m³ umbauten Raum genehmigungsfrei zulässig.

Ich verlange, daß Sie mir das gleiche Recht wie meinen Nachbarn einräumen.

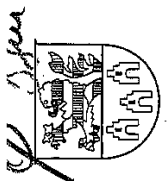
Aus meiner Sicht sollte die Gemeinde Oestrich-Winkel großes Interesse an einer güt-
lichen Einigung haben. Mein erster Schritt bei einer streitigen Auseinandersetzung
wäre die „Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Zustandekommens des Bebauungs-
planes“ im Rahmen einer Normenkontrollklage beim Verwaltungsgericht. Dies hätte
zwangsläufig die Aufhebung des Bebauungsplanes zur Folge.

Es würde mich sehr freuen, wenn wir zu einer gütlichen Lösung kämen. Ich könnte
mir vorstellen, daß Sie unser Grundstück im Rahmen einer Abrundungssatzung den
anderen Grundstücken gleichstellen.

Mit freundlichem Gruß

Anneliese Drexler

Anlage 1



Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V. Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Hessischer Städte- und Gemeindebund - Postfach 1351 - 63165 Mühlheim/Main

Magistrat der Stadt
Postfach 11 08

65370 Oestrich-Winkel
- Der Magistrat -

1	2	3
R	TR	#
MV		

Bing: 17. Juni 2003

my 17/6

Dezernat 2.2
 Referent(in) Herr Pfalzgraf
 Unser Zeichen KP/uv
 Telefon 06108/6001-0
 Telefax 06108/6001-57
 E-Mail: hsgb@hessenrnet.de
 Durchwahl 6001- 42
 Ihr Zeichen 610-20 G St/FH
 Ihre Nachricht vom 25.09.02
 Datum 16.06.2003



Bebauungsplan Gartengebiet „Platte“, Hallgarten hier: Flur 25, Flurstück 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf das mit Ihrer sehr geehrten Frau Schreiner geführte fernmündliche Gespräch und bitten vorab wegen der arbeitsbedingt langen Bearbeitungsdauer um Nachsicht.

Nach Durchsicht und Prüfung der uns überreichten Unterlagen darf dem angedrohten Normenkontrollverfahren mit größter Gelassenheit entgegengesehen werden, da ein Normenkontrollantrag nur innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der angegriffenen Satzung (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO) statthaft ist und daher im vorliegenden Fall verfristet wäre.

Unabhängig davon ist das Schreiben der Grundstückseigentümerin als Rüge im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB anzusehen. Dabei braucht der Frage, ob eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften tatsächlich vorliegt, nicht mehr nachgegangen zu werden, da die ein Jahr betragende Rügefrist ebenfalls verstrichen ist und daher etwaige Form- bzw. Verfahrensfehler unbeachtlich wären.

Dagegen war die Sieben-Jahresfrist für etwaige Abwägungsmängel noch nicht verstrichen, so dass es für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes darauf ankommt, ob der geltende gemachte Mangel der Abwägung tatsächlich vorliegt.

Prozessual wäre diese Frage beispielsweise dann bedeutsam, wenn die Eigentümerin einen Übernahmeanspruch gegen die Gemeinde gem. § 40 Abs. 2 i. V. m. § 40 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB geltend machen und eine höhere Geldentschädigung verlangen würde.

gen würde. Auch in einem Rechtsstreit gegen eine etwaige Beseitigungsverfügung einer von der Eigentümerin dennoch errichteten Gartenhütte würde der Bebauungsplan vom Verwaltungsgericht einer Inzidenzprüfung unterzogen werden.

In der Sache fällt auf, dass in dem Gartengebiet „Platte“ lediglich das Flurstück 12 gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt ist, wobei sich aus den uns vorliegenden Bebauungsplanunterlagen keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass sich die Gemeinde mit den Belangen der privaten Grundstückseigentümerin auseinandergesetzt hat und die singuläre Ausweisung dieses Grundstückes aus überwiegenden Naturschutzgründen erforderlich hielt. Gleichwohl besteht nicht deshalb ein zwingender Grund, den Bebauungsplan im Sinne der Forderung der Grundstückseigentümerin nunmehr zu ändern. Vielmehr bleibt es der Entscheidung der Gemeinde überlassen, ob sie an der festgesetzten Ausweisung festhält und in einem möglichen Antwortschreiben der Eigentümerin den Grund für diese Ausweisung erläutert oder aber ein Änderungsverfahren im Sinne der Forderung der Grundstückseigentümerin einleitet. Dabei sollte allerdings nicht unberücksichtigt bleiben, dass dies gleichartige Forderungen in anderen Gartengebieten auslösen könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Pfalzgraf
(Pfalzgraf)

Entlang der im Planungsgebiet vorhandenen Entwässerungsgräben müssen gem. Bauungsplan Erläuterungen und Weiden als Heister gepflanzt werden

Die zwischen dem Ansbach und dem Schwemmbach liegende Fläche wird gem. § 9 (1) 16 BauGB als Zweckbestimmung Grünland / Weide festgeschrieben. In diesem Bereich darf keine Bepflanzung festgesetzt werden. Die Zäunung der Koppel (mobile-Zaunanlage) muß eine Uferbepflanzung ermöglichen. Das Bachufer darf nicht beschädigt werden (Abstand zur Böschungsoberkante mind. 3,00 m).

Die weiteren Flächen bis zum geschotterten Wirtschaftsweg, der das Friesental durchschneidet, sind ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ausgewiesen worden. Die übrigen Flächen wurden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgeschrieben. Hier ist in den Bachbereichen eine Uferbepflanzung in einer Breite von 2,00 m - 5,00 m vorgesehen.

C) Das Gartengebiet *Am Geiersberg* wird in seiner Gesamtheit als „Freizeitgärten“ festgesetzt. Die Fläche (Flur 11), die ca. 1,00 m bis 1,20 m aufgefällt wurde, muß bevor die Fläche in einzelne Gartenparzellen aufgeteilt werden kann, zu den angrenzenden Grundstücken gemäß des Bebauungsplanes in einer Breite von 5,00 m bzw. von 10,00 m bepflanzt werden (§ 9 (1) 25 a BauGB - „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“). Die Pflanzarten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Pflanzung sollte im Herbst 1997 durchgeführt werden. Im März 1998 wird diese dann von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Erst dann kann eine Aufteilung der Fläche Flurstück 11 durchgeführt werden.

Im Flurstück 12 ist ein Baufenster eingetragen. Nur in diesem Bereich ist die Errichtung der Laube oder Gerälehütte möglich. Die Randstreifen entlang dieses Grundstücks sind in einer Breite von 20,00 m nicht zu verändern (§ 9 (1) 25 b BauGB - „Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“).

D) Das Gartengebiet *Platte* Gemarkung Hallgarten wird bis auf das Flurstück 12 mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgeschrieben. Da das Flurstück 12 eine verbuchte Brache aufweist, wird diese Fläche gemäß § 9(1) 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen.

Gemäß § 6 HGO ist zwischen baulichen Anlagen und Wald ein Sicherheitsabstand (Pufferzone = 30,00 m) einzuhalten. Daher können Lauben und Gerälehütten innerhalb der Flur 25, auf den Flurstücken 5 - 23 nur unter Einhaltung dieser, nach dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers des Innern und des Hessischen Ministers für Landwirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten vom 22.12.1993 ermittelten Pufferzone neu errichtet werden.

E) Das Gartengebiet *Pfingstweide* Gemarkung Hallgarten wird bis auf die Flurstücke 48, 49, 50, 52, Teilflächen der Flurstücke 14 und 77/1 sowie das Flurstück 75 ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt.

Auszug aus der Begründung

Anlage 3

Die vorgenannten Flurstücke werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen (§ 9 (1) 20 BauGB). Ausgenommen werden die Flächen für den Wasserhochbehälter und der Umspannungstation (§9 (1) 12 BauGB). Die Gebäude der Versorgungsanlagen sind mindestens von zwei Seiten mit Landschaftsgehölzen aus Sichtschutzgründen abzupflanzen. Entlang der Grundstückseinfriedung sind gruppenweise Landschaftsgehölze (vergl. Liste im Bebauungsplan) zu pflanzen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die ausgewiesenen Gartengebiete sollen in ihrer Nutzung in landschaftlicher Weise gesichert und entwickelt werden.

Die vorhandene gärtnerische Nutzung wird gesichert, ohne eine weitere Versiegelung der Parzellen zuzulassen, d. h. auch Gartenwege müssen wasserdurchlässig ausgebaut werden.

Die zulässigen Einfriedungen (Höhe 1,50 m) sind mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzuzüchten. Die bestehenden Nadelbäume und Hecken sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und Hybridpappeln wird ausdrücklich ausgeschlossen. Auf jeder Parzelle ist pro 300 m² Grundstücksgröße je ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Statt der Kulturformen können auch Wildformen (Wildapfel, Vogelkirsche, Steinweichsel, Traubenkirsche und Wildbirne) gepflanzt werden.

3.4 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bebauungsplangebiete werden im wesentlichen in ihrer bisherigen Nutzung gesichert. In den Gartengebieten *Friesental*, *Platte* und *Pfingstweide* werden zukünftig bewußt ausgewählte Flurstücke nicht mehr als „Freizeitgärten“ festgesetzt. Diese Flurstücke wiesen bei der Bestandsaufnahme zum größten Teil schon Weidenbrachen oder leichte Verbuschungen auf. Für diese Brachen könnten im Rahmen des erstellenden Landschaftsplanes zum Flächenutzungsplanes der Stadt Oestrich-Winkel auf der Grundlage einer differenzierten Bestandsaufnahme Konzepte für standortdifferenzierte Brachenentwicklung aufgestellt werden.

Die wechselnden Artenpotentiale und Umgebungsbiotope bewirken regional und lokal unterschiedliche Zweckbestimmungen und Naturschutzfunktionen. In diesen Zonen befinden sich die Erweiterungsbereiche für bedrohte Offenland-Biototypen, wie z. B. Magerrasen und Extensivwiesen. Das Entwicklungsziel ist also nicht irgendeine Brache, sondern die Wiederherstellung bestimmter Mangelbiotope.

Eine momentan praktikablere Nutzungsalternative ist in der Wechselbeweidung oder Mahd der Wiesenflächen zu Futterverwendungszwecken und in der Erstellung von Streuobstwäldern zu sehen. Mit diesen Flächen wird der erforderliche Ausgleich für die zusätzlich ausgewiesenen Freizeitgärten angestrebt.