

## B E R I C H T

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Anfrage Nr.  
**61/11-16**

**Betreff: Kleinerwerbsgärten in Haßloch**

### Bericht des Magistrates:

Der Magistrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

1. Weshalb ist der Magistrat nicht bereit, die Kleinerwerbsgärten, etwa durch einen B-Plan, zu legalisieren?

Als Vorbemerkung ist richtig zu stellen, dass lediglich in einem von vierzehn Fällen vorgetragen wurde, einen Kleinerwerbsgarten im Sinne einer privilegierten Nebenerwerbslandwirtschaft gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu betreiben. Bei den anderen Betroffenen handelt es sich um Freizeitgärten bzw. einen Fall der Pensionspferdehaltung.

Am 08.05.2013 fand im Großen Sitzungssaal des Rathauses eine Informations- und Diskussionsveranstaltung „Bürgerdialog Haßloch“ statt, in deren Verlauf die bau- und naturschutzrechtliche Problematik detailliert dargestellt und erläutert wurde. Der Magistrat war im Vorhinein zu der Überzeugung gelangt, dass eine Überplanung des Gebietes zur nachträglichen Legalisierung der Kleingärten nicht in Betracht kommt. Dennoch wurde dem ausdrücklichen Wunsch der Betroffenen entsprochen, nochmals seine Position zu überdenken und insbesondere den Regionalverband Frankfurt zu kontaktieren, um als Grundlage eines einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zu erzielen. Der Regionalverband kam zu dem Ergebnis, dass das Anliegen den Entwicklungszielen des Regionalplanes Südhessen (RPS) und des regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP 2010) widerspricht und daher keine Aussichten auf Erfolg hat. Der Magistrat nahm dieses Votum in seiner Sitzung am 03.12.2013 zur Kenntnis und beschloss, in sozialverträglicher Weise den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 17.02. und 02.04.2014 über die erfolglosen städtischen Bemühungen unterrichtet und erhielten den maßgeblichen Schriftwechsel in Kopie.

2. Sind die Holzunterstände, Holzzäune und Hochbeete usw. überhaupt genehmigungspflichtig?

Auf die Frage der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht von Holzunterständen u. ä. kommt es nicht entscheidend an. Bauliche Anlagen können je nach Größe und Zeitpunkt ihrer Errichtung baugenehmigungsfrei sein. Ungeachtet dessen unterliegen sie als Eingriffe in Natur

und Landschaft der naturschutzrechtlichen Genehmigungspflicht (§§ 14, 17 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Naturschutzrechtliche Genehmigungen wurden für die baulichen Anlagen der betroffenen Gärten nicht erteilt. Für die Folge einer baurechtlichen Beseitigungspflicht ist daher eine eventuelle Baugenehmigungsfreiheit einer Kleinbaumaßnahme zum jeweiligen Zeitpunkt ihrer Errichtung nicht maßgeblich.

3. Wieso sollen nur Holzzäune des Kleinerwerbsgartens entfernt werden, obwohl das gesamte Gelände von Zäunen übersät ist?

Einfriedungen, z.B. Holzzäune, sind in allen, mit den Betroffenen geschlossenen Verträgen zur befristeten Duldung und anschließendem Rückbau aller baulichen Anlagen mit erfasst. In dem bezeichneten Fall eines Kleinerwerbsgartens wurde der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages von dem Betroffenen abgelehnt.

4. Wieso werden gerade für die Holzunterstände Beseitigungsanordnungen erlassen, obwohl gegenüber ein großes Wohnhaus mit Stall steht, nicht weit entfernt ein ganz normales Wohnhaus mit Garage und auf dem Reiterhof Raab (mit Restaurant) umfangreiche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen anstehen?

Eine Ungleichbehandlung gegenüber benachbarten Grundstücken ist nicht gegeben.

Auf dem Grundstück Am Alten Raunheimer Weg 4 befand sich zunächst eine - urkundlich nicht mehr dokumentierte – Hühnerfarm aus dem Jahr 1929 nebst Wohnhaus. Danach wurde auf dem Grundstück seit Jahrzehnten eine Pferdezucht/-haltung betrieben. Seit dem Ende der 1970er Jahre wurden die Grundstücksnutzung und baulichen Veränderungen in mehreren Genehmigungsverfahren von den fachlich zuständigen Behörden als sogenanntes sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 Bundesbaugesetz als genehmigungsfähig anerkannt. Dieser Rechtszustand dauert noch an.

Auf dem Grundstück Am Alten Raunheimer Weg 6 wurde aufgrund eines Magistratsbeschlusses vom 08.11.1954 ein Umkleide- und Gerätehaus des Turnvereins 1890 e.V. Rüsselsheim-Haßloch genehmigt. In den 1960er Jahren erfolgte aufgrund weiterer Beschlüsse des Magistrats vom 17.01.1966 und 15.01.1968 die Umwandlung dieses Gebäudes in ein Wohnhaus des Betreibers des benachbarten Reiterhofes. Im Jahr 1995 wurde ein Wohnhausanbau zugunsten eines neuen Eigentümers auf der Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz) vom 17.05.1990 zugelassen. Die beteiligten Fachdienststellen wie das Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege u. a. und Umweltamt der Stadt Rüsselsheim am Main, erteilten ihre fachliche Zustimmung, so dass eine entsprechende Baugenehmigung zu erteilen war.

Auf dem Grundstück Am Alten Raunheimer Weg 8 (Reiterhof) sind über den genehmigten Bestand hinaus bisher keine Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen beantragt worden. Sollten entsprechende Bauabsichten konkretisiert eingereicht werden, wäre präzise zu prüfen, ob diese aufgrund der bestehenden Rechtslage (§ 35 BauGB) genehmigungsfähig sind.

5. Müssten nicht, analog zum Vorgehen der Verwaltung bei den Kleinerwerbsgärten, auch gegen die Wohnhäuser plus Garage Beseitigungsanordnungen erlassen werden?

Bezüglich der genehmigten Gebäude auf benachbarten Grundstücken besteht nach Maßgabe und Nutzungsumfang der erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz. Dieser verhindert das Einleiten repressiver Maßnahmen, wie z. B. den Erlass von Beseitigungsanordnungen.

6. Besteht ein Zusammenhang zwischen diesen Maßnahmen und den Interessen des neuen Eigentümers des Reiterhofes?

Es besteht weder ein zeitlicher noch sachlicher Zusammenhang zwischen den Verwaltungsvorgängen der betroffenen Kleingärtner und etwaigen, zukünftigen Veränderungen des Reiterhofes. Es wurden im Februar 2013 gegenüber den Betroffenen in der Gemarkung Haßloch neue Verfahren eingeleitet, nachdem zuvor entsprechende Verfahren in der Gemarkung Königstädten durch öffentlich-rechtliche Duldungs- und Rückbauverträge im Wesentlichen abgeschlossen waren. Zu diesem Zeitpunkt war weder ein Eigentumswechsel für das Grundstück Am Alten Raunheimer Weg 8 absehbar, noch gar Interessen eines neuen Eigentümers bekannt.

7. Weshalb beeinflusst ein Verkauf des Kleinerwerbsgartens an den Investor des Reiterhofs die Entscheidung der Verwaltung, über den Erlass einer Beseitigungsanordnung und eines Nutzungsverbotes?

Das sogenannte Amtsermittlungsprinzip gemäß § 24 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ist zu beachten. Hierbei sind alle relevanten, insbesondere auch die für die Beteiligten günstigen Umstände zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 2 HVwVfG). Die wertfreie Prüfung bzw. Nachfrage, ob in Folge einer evtl. Eigentums- und Besitzaufgabe Anlass gegeben sein könnte, anhängige Ermittlungsverfahren zugunsten eines Betroffenen einzustellen, ist absolut üblich und entspricht der bezeichneten Ermittlungspflicht.

Rüsselsheim am Main, den 17.05.2016

Patrick Burghardt  
Oberbürgermeister