

Der Kreisarchausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Wetteraukreis

Besucherschrift: Homburger Straße 17
61169 Friedberg
06031 83-0

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Auskunft erteilt Herr Sperling
83-4100
Tel.-Durchwahl Christian.Sperling
E-Mail @wetteraukreis.de
06031 83-914100
Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60036-21-TÖB
Sprechzeiten

Datum 23.03.2021

Az.: 60036-21-TÖB-
(Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 34 "Ortslage Enzheim" mit Änderung des FNP - 4. Änd. in Altenstadt, Or. Enzheim -

Gemarkung: Lindheim
Flur: 10
Flurstück: 60/1

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Da im Bereich des Bebauungsplanes mittelalterliche archäologische Denkmäler liegen, werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau Änderungswünsche vorgebracht.
Als wichtigstes Kulturdenkmal ist die Pfarrkirche und ihr Umfeld zu nennen. Für den historischen Ortskern Gewinn „Auf der Burg“ ist mit einem befestigten mittelalterlichen Herrensitz und dem zugehörigen Umfeld zu rechnen.

Um in der Zukunft bei Bodeneingriffen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege zu gewährleisten und zukünftig noch Spuren der mittelalterlichen Vorbebauungen oder im Untergrund befindliche bauliche Relikte noch fassen zu können, sind folgen Hinweise und Auflagen aufzunehmen:

Zum Schutz ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Oberhessen
IBAN: DE 27 001 0080 0011 0000 64
SWIFT-BIC: HELA2531
Postbank Frankfurt
IBAN: DE 37 5001 0080 0011 3196 09
SWIFT-BIC: PBNK3333

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de
UST-IdNr.: DE11293-443

1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.

2. Der Kirchenbereich, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutsicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind

3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

4. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 4 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Langenberg
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

1. Der Verwaltungsgerichtshof des Landes Hessen hat mit Urteil vom 19.10.2017 (Az.: 4 C 2424/15.N) entschieden, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen von Bebauungsplänen auf nicht öffentlichen Flächen nur festgesetzt werden können, wenn die Maßnahmen schon zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dinglich gesichert sind (Eintrag ins Grundbuch). Die dingliche Sicherung – also der Grundbucheintrag – muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes vorliegen.
Die Grundstücke für den geplanten Ausgleich sind im Privatbesitz, ohne das bekannt ist, ob diese dingliche Sicherung vorgenommen wurde.

2. Die unter Punkt 1. gemachten Ausführungen schließen aus, dass eine Ausgleichsfläche wie im vorliegenden Fall als private Grünfläche festgesetzt werden kann. Diese Festsetzung ist auf Grund des Urteils abzulehnen.
Außerdem kommt es in der Realität leider sehr oft vor, dass Streuobstwiesen, die an Baugrundstücke angrenzen, für private Zwecke verwendet werden: Wenn das eigene Baugrundstück zu klein ist, wird es in die anliegende Streuobstwiese hinein „erweitert“.

Dort finden sich dann ein Komposthaufen, eine Kinderschaukel, eine Gartenhütte und andere Dinge, die auf Streuobst nichts verloren haben.
Eine Festsetzung einer Ausgleichsfläche als private Grünfläche könnte suggerieren, dass eine derartige Zweckentfremdung einer Streuobstwiese zulässig ist.

3. Der geplante Ausgleich in der Streuobstwiese direkt südlich angrenzend an das geplante Baugrundstück ist aber auch aus einem anderen Grund abzulehnen: Es mangelt ihm an Nachhaltigkeit. Laut Bestandskarte zum Umweltbericht liegt die Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es ist also durchaus möglich, dass dort ebenfalls ein Baugrundstück ausgewiesen wird. Dann muss für den Ausgleich ein Ausgleich geschaffen werden. Das ist weder im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege noch im Sinne der Gemeinde Altenstadt und volkswirtschaftlich unsinnig, da das bis dahin für den Ausgleich investierte Geld umsonst war.

Der Ausgleich wird auf der vorgeschlagenen Fläche deshalb abgelehnt. Ein Ausgleich über die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese wird grundsätzlich begrüßt, er ist jedoch auf einer Fläche der Gemeinde Altenstadt auszuführen, bei der gesichert ist, dass sie nicht kurz- oder mittelfristig bebaut wird.

Rechtsgrundlage:

§ 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützte Biotope)
Urteil 4 C 2424/15.N des VGH Kassel vom 19.10.2017

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Um eine Nutzung der Streuobstwiese für private Freizeit Zwecke zu verhindern, ist das geplante Baugrundstück mit einer „Barriere“ (Zaun oder Hecke) gegen das angrenzende Streuobst abzugrenzen (unabhängig davon, ob dort ein Ausgleich erfolgen soll oder nicht). Dafür wird die Bauherrschafft vermutlich aber selber sorgen, da das geplante Baugrundstück am Ortsrand von Enzheim an der Grenze zum Außenbereich liegen wird.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Frau Marion Richter

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange kann der vorgelegten Änderung sowohl des Bebauungsplanes als auch des Flächennutzungsplanes zugestimmt werden.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Herr Hermann Götz

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

keine

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum Änderungsentwurf des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BaugB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan fehlen diverse Vermaßungen.
2. Bei den als Verkehrswege Zweckbestimmung "befahrbare Wege" festgesetzten Flächen gehen wir davon aus, dass es sich um Flächen handelt, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, da durch diese Wege Wohnbebauung erschlossen wird.
3. Wir setzten voraus, dass geprüft wurde, dass es zukünftig keiner Friedhoferweiterung bedarf, da die südlich an den Friedhof gelegene freie Fläche jetzt bebaut werden soll. In der Begründung findet sich kein entsprechender Hinweis.
4. In der textlichen Festsetzung Nr. A 2 wird die maximale Höhe des Vereinsheims mit Bezug auf die in einem bestimmten Jahr vorhandene Höhe festgesetzt. Festsetzungen sind aber eindeutig und bestimmt zu fassen. Es ist daher anzugeben, welche First- und Traufhöhe zulässig sein soll.
5. Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen werden Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Es wird Bezug genommen auf die ab dem 5.4.2019 gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde. Wir empfehlen, den Bezug zu ändern und auf die jeweils zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung/Anzeige gültige Stellplatzsatzung abzustellen.
6. Im Plan ist eine Gesamtanlage nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz dargestellt. Ebenso sind einzelne Kulturdenkmäler gekennzeichnet. Für Beides fehlen aber in der Legende die entsprechenden Planzeichen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

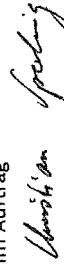
FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Fabian Iltner

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortslage Enzheim" mit Änderung des FNP – 4. Änderung in Altenstadt werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

ROTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.
Anerkennung Verbands nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Absender dieses Schreibens:

Planungsgruppe Prof. Dr. V. SEIFERT
35440 Lindenberg
per email hdkrauss@seifertplan.de

BUND OV Altenstadt/Limeshain/Glauburg
Dr. Werner Neumann
Stammheimer Str. 8b
63674 Altenstadt
Tel. 0172 66 73 815

Ihre Zeichen
HD

Unsere Zeichen
FNP und BPlan Enzheim 4. Änd.
Datum
25.03.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortslage Enzheim“, Ortsteil Enzheim mit
Änderung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Frist 26.03.2021

hier: Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Sehr geehrter Herr Krauß,

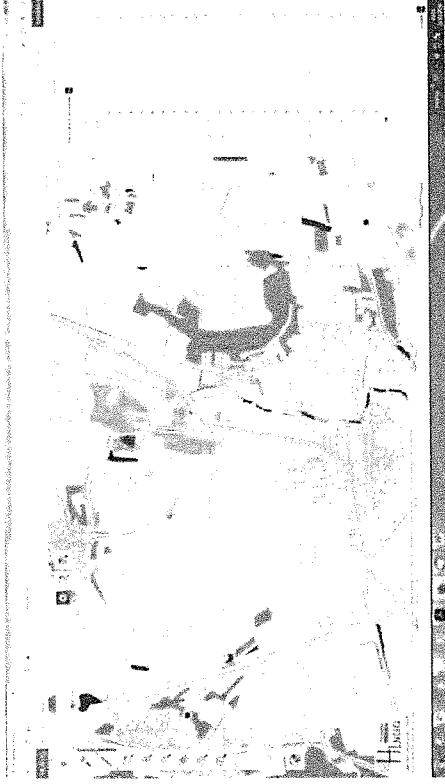
im Auftrag der o. g. Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Verbände im
Wetteraukreis ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im
Wetteraukreis.

1. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird abgelehnt.

Die betreffende Fläche ist klar im Natureg-Viewer als Gebiet der Kategorie Streuobstwiese
zugeordnet. Im Auszug aus der Karte ist der Bereich der Biotopkartierung 1992-2006 aufgeführt
(bräunlicher Farbton).

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich der Änderungsbereich als „Vorbereichsgebiet
für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dar. Es gibt keinen
Grund, von dieser Vorrangregelung abzuweichen. Im Gegenteil sind solche Vorranggebiete für
Natur und Landschaft gerade an Ortsrändern zu sichern.

Zudem liegt direkt westlich anschließend ein Bereich der als Ausgleichsfläche (Ökokoordinate der
Gemeinde Altenstadt) ausgewiesen wurde. (in der Karte grünlicher Farbton). Die Änderung
widerspricht daher den Zielen der Raumordnung. Es wäre erforderlich, ein
Zielabweichungsverfahren oder eine Planabweichung einzuleiten, was allerdings gemessen am
Anlass sicherlich zu aufwändig wäre und fraglich wäre, ob es machbar wäre.



Der Behauptung des Fachplaners: „Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (FFH-/ Vogelschutzgebiet,
Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet) sind durch das Plangebiet nicht betroffen.“ wird
widersprochen. Denn das Gebiet ist durch die Hessische Biotopkartierung als Biotop ausgewiesen.
Streuobstgebiete sind nach dem HAGBNatschG § 13 (1) Ziffer 2 außerhalb der im Zusammenhang bebauten
Ortsstelle geschützt. So auch hier.

Ebenso widersprechen wir der nicht begründeten Auffassung des Fachplaners im Umweltbericht:
„5. Im NATUREG-Viewer werden zwar die östlichen 2/3 der geplanten Baufläche als geschütztes Streuobst
dargestellt, aber die zu Grunde liegende Biotopkartierung erfolgte bereits 1996 und ist damit eindeutig
veraltet und entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Als Fazit ist festzuhalten, dass die geplante
Baufläche nicht als Streuobst im Sinne der Kompensations-VO und schon gar nicht als geschütztes Streuobst
einzustufen ist.“

Die Kartierung im Natureg-Viewer ist aktuell und gibt den rechtlich verbindlichen Stand der Dinge an. Die
Fläche ist eine geschützte Streuobstfläche gemäß HAGBNatschG und entsprechender Ausweisung. Es ist
nicht hinzunehmen, dass argumentiert wird, nur dadurch, dass eine Streuobstwiese nicht gepflegt wird und
abgängige Bäume nicht nachgepflanzt werden, diese hierdurch ihren Charakter verlieren würde.
Umgekehrt wäre es Aufgabe des Eigentümers, dies zu tun. Die Pflicht zur Nachpflanzung ergibt sich schon
aus dem bisher gültigen B-Plan: „regelmäßige Nachpflanzung mit hochstämmigen Apfel-, Birn-, Süßkirsch-
und Speierlingbäumen ist durchzuführen.“ Insofern kann das Recht zur Umwandlung der Fläche in ein
Baugebiet nicht aus einem Verstoß gegen den B-Plan abgeleitet oder begründet werden, im Gegenteil
spricht diese Nachpflanzpflicht für den Erhalt der Fläche als Streuobstfläche und eben für eine überfällige
Nachpflanzung, die durch die Gemeinde Altenstadt in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur
Umsetzung der Vorgaben des B-Plans Enzheim hätte durchgesetzt werden müssen.

Das auf dem geplanten Baugrundstück noch bestehende „absterbende“ Obstbaum als nicht wertvoll
angesehen wird, widerspricht auch der Erkenntnis, dass gerade ältere Obstbäume ein wertvolles Biotop für
Käfer, Insekten, Vögel und auch Eidechsen darstellen können.



Kopie Foto Richter, Umweltbericht

Dass der südlich angrenzende ebenfalls schon als Streuobst geschützte Grundstücksteil als Ausgleichsfläche deklariert wird, ist ebenfalls nicht zu akzeptieren. Zudem liegt diese Ausgleichsfläche im Bereich des Bebauungsplans und könnte in ähnlicher Weise und Argumentation wiederum als Baugebiet ausgewiesen werden, im Sinne eines Domino-Effektes. Dann müsste für diesen Ausgleich wiederum ein Ausgleich geschaffen werden, was planerisch und wirtschaftlich unsinnig wäre. (siehe hierzu die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises)

Die Behauptung die umzuwandelnde Wiese sei „artenarm“ ist nicht nachzuvollziehen, da keine Untersuchung hierzu erfolgte.

Die Umwandlung des Bodens mit hoher Ertragspotential, Feldkapazität und insgesamt hoher Bodengüte widerspricht den Zielen des Bodenschutzgesetzes.

Ob es sinnvoll ist, ein Wohnhaus genau neben den Friedhof zu setzen, der zwar keinen Schutzstatus im Naturschutzrecht aufweist, faktisch aber mit der südlich angrenzenden Streuobstwiese, der westlich gelegenen begrünten Ausgleichsfläche und dem östlich anschließenden weiteren Streuobstbereich und Landschaftsschutz einen funktionellen Zusammenhang bildet, ist ebenfalls sehr fraglich.

2. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Ortslage Enzheim wird abgelehnt

Die Ablehnung der Änderung des B-Plans ergibt sich aus den Gründen zur Ablehnung der FNP-Änderung.

Die Begründung, dass die Gemeinde für eine ortsansässige Familie einen Standort für ein Wohngebäude suche, und es in der Ortslage Enzheim keine verfügbaren Grundstücke gäbe, kann nicht greifen, da es kein Anrecht für Privatpersonen gibt, entgegen ausgewiesener Sicherung von Grundstücken zu Naturschutzzwecken, diese umzuwandeln. Für die Suche nach Baugrundstücken stellt die Gemeinde hierzu im Rahmen ihrer genehmigten Planungen Grundstücke zum Kauf bereit, aktuell in Oberau Süd III. Es gibt auch keinen Anspruch, dass Familien nur in ihrem Ortsteil, geschweige denn in ihrem Wohnort Grundstücke zum Bau von Häusern zur Verfügung gestellt werden müssten. Die Begründung geht insofern fehl.

Der zweite Zweck der B-Planänderung, die erweiternde Änderung der Baugrenzen im Bestand erschließt sich in der Vorlage nicht und sollte, auch an Beispielen, erläutert werden, auch im Vergleich zum bestehenden B-Plan.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Werner Neumann

(BUND Kreisverband Wetterau)