

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen Marianne Streicher-Eickhoff  
64846 Groß-Zimmern Schillerstraße 23 A

An den  
Vorsitzenden der Gemeindevertretung  
Herrn Manfred Pentz

Rathausplatz 1  
64846 Groß-Zimmern

Groß-Zimmern, 11.01.2016

Sehr geehrter Herr Pentz,

wir bitten um Aufnahme des folgenden **Antrags** auf die Tagesordnung der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.02.2016:

1. Der laut Bericht des Bürgermeisters in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2015 (TOP 3.7 ungenehmigter Gartenstreifen am Baugebiet „An der Ziegelei“) gemachte Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 07.12.2015 soll den Gemeindevertretern schriftlich in Form eines gegengezeichneten Vermerks o. ä. zur Kenntnis gegeben werden.
2. Insbesondere ist die abschließende Zuständigkeit der UNB in der Angelegenheit zu bestätigen.
3. Im Zusammenhang mit dem illegalen Gartenstreifen westlich des Baugebietes „An der Ziegelei“ wird der Gemeindevorstand aufgefordert sicherzustellen, dass die für das Baugebiet (insbesondere zu dessen Ortsrandeingrünung unter A.7.) rechtsverbindlich getroffenen Festsetzungen der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“
  - a) entweder realisiert oder
  - b) in einem förmlichen Änderungsverfahren örtlich angepasst werden.
4. Mit den Eigentümern der Baugrundstücke am Westrand des Bebauungsplangebietes und - soweit nicht identisch - den Eigentümern der westlich direkt angrenzenden Außenbereichsgrundstücke sind in einem städtebaulichen Vertrag i. S. d. § 11 BauGB die Modalitäten der rechtskonformen Grundstücksnutzung zu vereinbaren. Hierzu gehört insbesondere die Herstellung bzw. Wiederherstellung rechtskonformer Zustände
  - im Falle der vorstehenden Alternative 3. a) bis zum Ende des Jahres 2016 bzw.
  - im Falle der Alternative 3. b) innerhalb einer Frist von maximal 12 Monaten nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie die Kostenübernahme.

Vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist der Vertragsentwurf der Gemeindevertretung nach vorheriger Beratung im zuständigen Fachausschuss zur Billigung vorzulegen.

5. Der Gemeindevorstand wird zudem gebeten deutlich zu machen, inwieweit die Eigentümer der Baugrundstücke am Westrand des Plangebietes und die (bzw. der) Eigentümer der westlich vorgelagerten Außenbereichsparzellen identisch sind.

## **Begründung:**

Laut Mitteilung des Bürgermeisters vom 15.12.2015 hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) einen Vorschlag zur „Problemlösung“ bezüglich der illegalen Gartenerweiterung unterbreitet, den der Gemeindevorstand offenbar aufzugreifen gedenkt, der u. E. aber unzureichend ist und vor allem hinsichtlich der „Rückbaufrist“ von 3 Jahren inakzeptabel erscheint. Der vorgeschlagene „Vertrag mit den Rahmenbedingungen der Nutzung und Eingrünung“ wird als - alleinige - „Problemlösung“ für ungeeignet erachtet, da die rechtliche Problematik entgegenstehender Festsetzungen hierbei ungelöst bleibt. Zudem ist der Gemeindevorstand nicht befugt, die Festsetzungen eines von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossenen Bebauungsplans durch Vertrag aufzuheben. Zudem erscheint die abschließende Zuständigkeit der UNB im Hinblick auf die Bestimmungen des § 53 (2) HBO durchaus fraglich.

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung A.7. ist u. a. *„entlang der Westgrenze der Bebauung eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 1. Ordnung 5 % (Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) und von Bäumen 2. Ordnung 15 % (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) anzupflanzen“*, und zwar - so die einleitenden Worte dieser Festsetzung - *„Zur Einbindung in die Landschaft“*. Diese Festsetzung lässt weder textlich noch zeichnerisch und weder allgemein noch als Ausnahme eine Lücke zu, die als Zugang zu einer westlich sich anschließenden Erweiterung der Hausgärten dienen könnte. Sie steht somit der beabsichtigten Gartenerweiterung entgegen.

Im Falle der im Beschluss unter 3. a) vorgesehenen Alternative könnte der Gemeindevorstand - nach vorheriger Erörterung mit den betroffenen Eigentümern gemäß § 175 BauGB - zur Planrealisierung ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB erlassen und in einem (zusätzlichen) städtebaulichen Vertrag die Wiederherstellung der vorherigen Ackerbrache auf dem jeweils vorgelagerten Außenbereichsgrundstücke oder eine sonstige außenbereichsverträgliche Nutzung (z. B. offene Obstwiese) vereinbaren, soweit man nicht gegenüber der zuständigen Kreisbehörde zu erkennen gibt, dass diese gegen die illegalen Zustände im Außenbereich (ggf. unter Anwendung der Ersatzvornahme) vorzugehen hat.

Im Falle der im Beschluss unter 3. b) vorgesehenen Alternative könnte der Gemeindevorstand - nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages etwa hinsichtlich der Kostenübernahme - die Aufstellung eines Bebauungsplans einleiten. Hierbei sollte aber klar sein, dass die Gartenerweiterung allein der Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft dienen kann und somit weder anrechenbares Bauland werden noch zur Errichtung von Nebenanlagen oder zur Anlage von Spiel- oder Stellplätzen bzw. Garagen oder Carports mit ihren Zufahrten herangezogen werden kann. Ein rückwärtiges Zufahrtverbot (von dem dort verlaufenden Grasweg) wäre u. E. hierbei zwingend festzusetzen.

Nachdem die illegalen Zustände schon viel zu lange geduldet wurden, erscheint eine Frist von etwa einem Jahr angemessen und auch ausreichend (etwa im Hinblick auf naturschutzrechtliche Verbotstatbestände zu bestimmten Jahreszeiten).

Der Beschluss unter 5. soll schließlich helfen, den Grad der privaten Betroffenheit zu erkennen. Sind etwa alle Baugrundstückseigentümer oder nur einige wenige in die illegale Gartenerweiterung involviert? Welche der in Ost-West-Richtung aneinandergrenzenden Grundstücke haben denselben bzw. verschiedene, namentlich nicht zu benennende, Eigentümer?

Mit freundlichen Grüßen

(Marianne Streicher-Eickhoff, Fraktionsvorsitzende)

Fraktion Bündnis 90/Grüne Groß-Zimmern - Telefon:06071/44399 - mail: Marianne.Streicher-Eickhoff@t-online.de