

## Tagesordnungspunkt 2

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Naurod am 12. Januar 2010

#### Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Auf der Alsbach" im Ortsbezirk Naurod

1) Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Auf der Alsbach“ im Ortsbezirk Naurod

2) Bebauungsplan „Auf der Alsbach“ im Ortsbezirk Naurod

Die Fraktionen von CDU und SPD des Ortsbeirats nehmen zu den vorgelegten Entwürfen (Beschluss des Magistrats Nr.1010 und 1011 vom 24. November 2009) wie folgt Stellung:

zu 1)

Der Ortsbeirat nimmt die **Flächennutzungsplanänderung** für den Planbereich „Auf der Alsbach“ zustimmend zur Kenntnis. Er unterstützt die Absicht einer planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung des Bestandes an Gärten sowie zur Ausweitung weiterer Gartengrundstücke um 1,3 ha auf insgesamt 6,2 ha.

Zu 2)

Der Ortsbeirat begrüßt die Aufstellung eines **Bebauungsplanes** für den Planbereich „Auf der Alsbach“ und damit die Legalisierung von Kleinbauten. Er bedauert, dass die maximale Größe von 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum nicht auf 50 m<sup>3</sup>, wie im Beschluss Nr. 0019 aus dem Jahr 1999 vom Ortsbeirat Naurod verabschiedet, erhöht werden kann. Der Ortsbeirat nimmt allerdings zur Kenntnis, wie auch schon mehrfach von Seiten des Magistrats erläutert, dass keine rechtlichen Möglichkeiten bestehen, diesem Wunsch nachzukommen.

**Der Ortsbeirat bittet den Magistrat um Änderung des Bebauungsplanentwurfs dahin gehend, dass in dessen textlichen Festsetzungen auch die im Planungsbereich bereits vorhandenen genehmigten Bauwerke mit Zubehör und ihrem gegenwärtigen Rechtsstatus aufgenommen werden.**

Daher wird der Magistrat gebeten zu prüfen, ob der Bestandsschutz für die heute bestehenden Gebäude nicht dahin gehend erweitert werden kann, dass eine Wiedererrichtung in der heutigen Größe, etwa bei mutwilliger Zerstörung, Brand etc., ermöglicht werden kann.

Außerdem gibt der Ortsbeirat zu bedenken, dass die dortigen Wirtschaftswege nicht nur der Bewirtschaftung der Gartengrundstücke dienen, sondern auch von Freizeitsportlern und

landwirtschaftlichen Geräten genutzt und befahren werden. Dies muss bei der Errichtung und Instandhaltung der Wege beachtet werden.

### Begründung

Die Befassung der zuständigen Behörden und kommunalen Gremien mit dem Planungsgebiet "Auf der Alsbach" hat eine jahrzehntelange Geschichte und reicht zeitlich bis vor die Eingemeindung Naurods in die Landeshauptstadt Wiesbaden zurück. Der Ortsbeirat hat hierzu mehrfach eindeutig Stellung bezogen, so z.B. mit Beschluss vom 24. März 1999 (Beschluss Nr. 0019). Damals hatte sich der Ortsbeirat einmütig für eine zulässige Gebäudegröße bis 50 m<sup>3</sup> und für einen Bestandsschutz einschließlich Wiederaufbaurecht bei bereits genehmigten Bauwerken ausgesprochen und den Magistrat um eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung gebeten. Eine große Rolle spielte das Gebiet „Auf der Alsbach“ auch bei der jeweiligen Erstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2000 und 2001, wobei der Ortsbeirat am 5. Oktober 2000 und am 24. Januar 2001 ganz klar die vorgenannten Absichten definiert hat. Der Ortsbeirat sieht bis heute keine Veranlassung, von dieser grundsätzlichen Auffassung abzurücken. Dass der Magistrat nun eine Bauleitplanung für das Gebiet "Auf der Alsbach" vorlegt, ist lobenswert, aber auch überfällig, da die betroffenen Grundstückseigentümer und -nutzer seit mehr als zehn Jahren auf die Beseitigung des unbefriedigenden Planungszustandes und auf die Schaffung von Rechtssicherheit warten.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird zutreffend festgestellt, dass das Gebiet "Auf der Alsbach" aufgrund seiner Strukturvielfalt insgesamt einen wertvollen Lebensraum darstellt. Die öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hier daher in besonderer Weise zu berücksichtigen. Insbesondere die Hervorhebung der im Planungsbereich vorhandenen Streuobstwiese als besonders schützenswertes Biotop wird vom Ortsbeirat ausdrücklich begrüßt. Allerdings sind bei der Bauleitplanung die öffentlichen Belange mit den privaten Belangen gerecht abzuwägen, so wie es § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch vorschreibt. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer und -nutzer müssen daher ausreichend berücksichtigt werden, was in den vorliegenden Entwürfen des Magistrats noch nicht hinreichend geschehen ist. Dafür wäre es nach Überzeugung des Ortsbeirates erforderlich, die im Planungsbereich bereits vorhandenen Bauten zu legalisieren, auch wenn sie über das nun festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, soweit sie bereits in früheren Verfahren genehmigt wurden. Hierfür genügt ein bloßer Bestandsschutz nicht, vielmehr muss auch ein Recht zur Wiedererrichtung in gleicher Größe bestehen, wenn das Bauwerk etwa im Falle von Brandstiftung oder in sonstiger Weise zerstört wird. Andernfalls könnte sich dies für die Betroffenen wie eine Enteignung auswirken, zumal sie nach der Entstehungsgeschichte des Planungsbereichs ursprünglich von der Entwicklung zu einem Wochenendhäusergebiet ausgehen durften, teilweise noch heute entsprechend besteuert werden und daher einen besonderen Vertrauensschutz verdient haben. Wenn der Magistrat das in seiner Vorlage genannte Ziel einer planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gärten umfassend erreichen und auch auf Akzeptanz der betroffenen Bürger stoßen will, so ist eine dauerhafte Legalisierung der bereits früher genehmigten Bauwerke unumgänglich. Auf Seite 4 der Sitzungs-vorlage zum Magistratsbeschluss Nr. 1011 wird auf die rechtlichen Grundlagen für die Legalisierung illegaler Bauten und Gärten im Außenbereich sowie für die Sicherung genehmigter Kleinbauten über den reinen Bestandsschutz hinaus ausdrücklich hingewiesen. Für den Ortsbeirat ist es daher nicht nachvollziehbar, dass sich in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf hierzu nichts wieder findet. Die umfassende und dauerhafte Legalisierung genehmigter Bauten im Planungsbereich würde auch keine gravierende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen, da es sich dabei lediglich um etwa zehn genehmigte Bauten auf einer Gesamtfläche von rund 5 ha handelt.

Gleichwohl legt der Ortsbeirat darauf Wert, dass das Gebiet "Auf der Alsbach" nicht den Charakter eines "Siedlungssplitters" bekommen darf. Die offizielle Ausweisung als Wochenendhäusergebiet lehnt er daher ebenso ab, wie es der Magistrat in seiner Vorlage getan hat. Auch Tendenzen in Richtung einer vollständigen Wohnbebauung will der Ortsbeirat mit dieser Stellungnahme nicht Vorschub leisten und unterstützt daher die im Entwurf vorgesehene Festsetzung, dass ein Anschluss der Gartengrundstücke an die Strom- und Wasserversorgung unzulässig ist. Auch sieht der Ortsbeirat keine Notwendigkeit, in diesem Bereich einen Hundeübungsplatz einzurichten oder zuzulassen, von dem nur zusätzliche Belastungen und Belästigungen zu erwarten wären. Dies wäre mit dem Ziel einer "siedlungsnahen Erholung", aber auch mit den Zielen der Landschaftspflege nicht vereinbar. Die in der Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Ausdehnung des Gartenbereichs um 1,3 ha auf 6,2 ha, insbesondere durch die geplante Ausweitung bis zum Steinritzweg, und die damit einhergehende Umwandlung der 1,3 ha großen, bisher als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesenen Fläche in "Grünfläche Dauerkleingärten", wird vom Ortsbeirat nicht beanstandet.

Der Ortsbeirat begrüßt schließlich die Entscheidung zur Durchführung der Maßnahmen im vereinfachten Verfahren und die parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans. Beides trägt dazu bei, das beabsichtigte Vorhaben und damit die erwünschte Schaffung von Rechtssicherheit - unter Wahrung der rechtsstaatlichen Grundsätze - zu beschleunigen.

### Beschluss Nr. 0002

Die gemeinsame Stellungnahme der Fraktionen von CDU und SPD wurde antragsgemäß beschlossen.

+

+

### Verteiler:

Dez. IV / Amt 61  
Dez. V / Amt 36  
101500 z.d.A.

Nickel  
Ortsvorsteher