

Amt für Bauen und Stadtentwicklung
Burgeffstraße 15

65239 Hochheim

Per Mail an: anastasija.stieglitz@hochheim.de

BUND KV Main-Taunus
c/o Gabriele Franz
Gimbacher Weg 25

65779 Kelkheim

06195/5642

info@bund-kelkheim.de

Kelkheim, den 10.08.2023

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XL „Dorotheenhof“ im Stadtteil Hochheim
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Stieglitz,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Wir möchten für die Bauleitplanung des Dorotheenhofs die folgenden Anregungen geben:

- Die Erstellung eines CO2 emissionsfreien Wärmeversorgungskonzepts für das Plangebiet und die Festsetzung des Konzepts in der Planung.
- Eine Festsetzung für den verpflichtenden Einbau von Photovoltaikanlagen.
- Festsetzung einer extensiven Begrünung auf allen geeigneten Dächern, nicht nur auf untergeordneten Nebendächern. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit einer extensiven Begrünung vereinbar.
- Bau und Unterhaltung von Gebäuden verursachen rund 40% der globalen CO2 Emissionen. Die Klimabilanz vieler Rohstoffe, die für das Bauen benötigt werden ist fatal. Durch den Materialabfall, der beim Bauen und beim Abriss entsteht, werden Ressourcen verschwendet. Wir schlagen deshalb für den Planungsbereich die Festsetzung, alternativ die Empfehlung eines noch zu bestimmenden Anteils von Holz und bereits recycelten Baumaterialien beim Neubau von Gebäuden vor.

Mit freundlichen Grüßen
für den BUND KV Main Taunus



Vorstand BUND KV Main Taunus

Pia Anders

Betreff:

WG: Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main Bebauungsplan NR.XL "Dorotheenhof"

Von: Hübschen, Jennifer <Jennifer.Huebschen@autobahn.de>

Gesendet: Freitag, 1. September 2023 10:06

An: Info_Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main Bebauungsplan NR.XL "Dorotheenhof"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung verweisen wir auf unser Schreiben vom 20. April 2022 an Sie und der darin abgegebenen Stellungnahme, die weiterhin Gültigkeit hat.

Mit freundlichen Grüßen

Jennifer Hübschen

**Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung West | Außenstelle Wiesbaden**

Hagenauer Straße 44 · 65203 Wiesbaden

Jennifer Hübschen
Abteilung Hochbau/Straßenverwaltung
Geschäftsbereich Betrieb und Verkehr
T +49 611 765 4421
M +491727569504
jennifer.huebschen@autobahn.de
www.autobahn.de

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform: GmbH
Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung: Gunther Adler, Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitzender: Oliver Luksic

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen koennen. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen. Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitaetsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Herr Renth

Haus , Etage 1, Zimmer 007

Tel.: 06172 999-6133
Fax: 06172 999-766133

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

1. September 2023

Bebauungsplan Nr. XL „Dorotheenhof“ Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.07.2023; Az.: Halili / Anders
Posteingang bei unserer Behörde am 26.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planerfordernis und Ziel

Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanentwurfs Nr. XL „Dorotheenhof“ der Stadt Hochheim am Main ist die planerische Absicherung und Neuordnung der Fläche des Dorotheenhofs sowie Wohnraumschaffung im nördlichen Geltungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von knapp über 1 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hochheim am Main.

2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Das planerisch im Norden festgesetzte *WA-Gebiet* unterliegt im Bestand einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form Grünlandfläche. Die geplante Wohnbebauung führt zu einem irreversiblen Verlust des Bodens und Fläche. Damit einhergehend auch zu einem Verlust der Bodenfunktionen, einschließlich der landwirtschaftlichen Nutzfunktion. Dies ist Fakt! Wenngleich hierzu in der Entwurfsbegründung unter Ziffer 1.5 *Innenentwicklung und Bodenschutz*, auf Seite 9, ergänzende textliche

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Ausführungen vorgenommen wurden, ist hierauf nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft dennoch nochmals hinzuweisen.

Der Bereich des Dorotheenhofs wird gem. § 11 (2) BauNVO als Sondergebiet Weingut mit der Zweckbestimmung Weingut mit Ausschank und Gastronomie festgesetzt. Es sind u. a. folgende Nutzungen zulässig:

- Halle mit Weinproduktion
- Vinothek zum Verkauf der Produkte
- Lagerhalle für die Lagerung des Weins sowie der Geräte
- Gutsausschank und Gastronomie
- Nebenraum zur Durchführung von Veranstaltungen
- (Betriebsleiter-) Wohnhaus für die Gutsbesitzer
- Außenbereich zur Gästebewirtung
- Besucher- und Anwohnerparkplätze.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, dem Dez. Weinbau in Eltville, ist zunächst zu dem Dorotheenhof mitzuteilen, dass es sich um einen im Haupterwerb geführten landwirtschaftlichen Betrieb, hier Weinbaubetrieb handelt. Dieser ist in der Weinbaukartei des Weinbauamtes erfasst und auch bei unserer Behörde entsprechend aktenkundig.

Die in dem *SO-Weingut* zulässigen Nutzungen, wie Produktions- und Wirtschaftsgebäude, Vinothek zum Verkauf, Gutsausschank, Betriebsleiterwohnhaus, Außenbereichsbewirtung etc. dienen der Absicherung des Bestandes als auch zukünftiger Entwicklungen auf dem Weingut Dorotheenhof und leisten damit planerisch einen Beitrag zur Einkommensdiversifizierung und fördern die Vermarktung der durch die Bodenertragsnutzung erzeugten Weine.

3. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken

Durch den Bebauungsplanentwurf werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zum Ausgleich werden im nördlichen Geltungsbereich *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gem. § 9 (1) 20 BauGB, hier eine *Streuobstwiese* festgesetzt. Darüber hinaus verbleibt nach Eingriffs-/Ausgleichsplanung ein Defizit von -127.220 Biotopwertpunkten. Zur Eingriffskompensation des Biotopwertdefizites werden Punkte aus einer Ökokon-tomaßnahme der bei der HLG angesiedelten Ökoagentur erworben.

Dies wird nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt, da hierdurch eine weitere mögliche Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche vermieden wird. Im Übrigen entspricht dies einer Anregung unserer Behörde mit Stellungnahme vom 12.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

4. Redaktioneller Hinweis

Inhaltlich und redaktionell wollten wir nochmalig auf folgenden Fehler, was die Geltungsbereichsgröße angeht, hinweisen:

Unter Ziffer 2.2 *Boden und Fläche* des Umweltberichtes ist auf Seite 12, hier *Fläche, Flächenverbrauch*, im Absatz 2 eine Geltungsbereichsgröße des Bebauungsplans von *10,1 ha* angegeben. Korrekt handelt es sich um 10.884 m², was **1,0884 ha** entspricht.

Im Zuge der Abwägung im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde schon einmal eine redaktionelle Anpassung zugesagt.

Gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB bitten wir abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.

(Renth)

Der Kreisausschuss

Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht

Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim



main-taunus-kreis

An das
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengel

Terminvereinbarung:

QR Code scannen oder online unter

www.mtk.org oder

<https://www.qtermin.de/mtk-bauamt>



Allgemeine Auskünfte

über Main-Taunus-Kundenservice unter 06192-201-2222

Zimmer-Nr. 3.031

Telefon 06192 201-1226

Telefax 06192 201-1892

E-Mail Holger.Menze@mtk.org

Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen

63-0536 BP 01566.22 1300

Auskunft erteilt

Herr Menze

Datum

24.08.2023

Bebauungsplan Nr. XL "Dorotheenhof"

Grundstück: Hochheim, Am Weiher 49

Gemarkung: Hochheim

Flure:	45	45	45	45	45	45
	45	45	45			

Flurstücke:	317/2	327/1	327/3	327/4	330/1	330/3
	330/4	330/5	333/3			

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Naturschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fehlen die Anhänge 2 (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) und 3 (Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten).

Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb nicht möglich und wir bitten um erneute Beteiligung.

Textliche Festsetzungen:

4.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise:

Wir merken an, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die zwingend durchgeführt werden müssen, entweder als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Ein Hinweis ist nicht ausreichend. Vor diesem Hintergrund sollte die Ziffer 4.5.3 nochmals überprüft werden. CEF-Maßnahmen müssen örtlich auch konkret zugeordnet werden.

Kompensationsmaßnahmen

Wir weisen darauf hin, dass zur weiteren Veranlassung bezüglich der Umsetzung der Kompensationsverpflichtung in Höhe von 127.220 Biotopwertpunkten die HLG von der Kommune nach Inkrafttreten des Bebauungsplans informiert werden muss.

Klimaschutz / Energiekompetenzzentrum

Seitens des Klimaschutzmanagements bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, da das Themenfeld nicht angemessen berücksichtigt wurde.

Sowohl im Umweltbericht (Seite 9) sowie der Begründung (Seite 35) wird hinsichtlich Erneuerbarer Energien und Energieeinsparung Bezug auf nicht mehr aktuelle Rechtsgrundlagen genommen. Als Grundlage für den Bebauungsplan ist die aktuelle Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anzuwenden und angemessen zu berücksichtigen.

Zudem sollte nach § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise / Empfehlungen und / oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von den Klimafolgeanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Rechtsgrundlagen herangezogen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept von Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem mit einer mindestens anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird dementsprechend zusammenfassend empfohlen, ein Energiekonzept zu erstellen und die Ergebnisse des Konzepts mittels textlichen Festsetzungen bzw. eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

Die Aufforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ dabei besonders zu berücksichtigen, verdeutlicht die Notwendigkeit eines Energiekonzeptes.

Mit einem Energiekonzept werden die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten ermittelt für:

- die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden (Wärmeschutz, passive Solarenergienutzung)
- die effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien.

Klimaanpassung

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

Mit freundlichen Grüßen





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: info@hochheim.de

Magistrat der Stadt
Hochheim am Main
Burgeffstraße 30
65239 Hochheim am Main

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/7-2022/2**
Dokument-Nr.: **2023/1208917**

Ihr Zeichen: Halili / Anders
Ihre Nachricht vom: 19. Juli 2023
Ihr Ansprechpartner: Felix Machus
Zimmernummer: 3.017
Telefon: +49 6151 12 5216
Fax: +49 6151 12 8949
E-Mail: Felix.Machus@rpda.hessen.de
Datum: 28. August 2023

**Bauleitplanung der Stadt Hochheim im Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplanentwurf Nr. XL „Dorotheenhof“
Stellungnahme gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Hochheim am Main die bauleitplanerische Sicherung und Neuordnung des Weinguts Dorotheenhof. Gleichzeitig soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung weiterer Wohnbebauung an Ortsrandlage geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,8ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Wohnbaufläche, Bestand sowie innerhalb einer Grünfläche – Park und Grünfläche – Gärten. Zudem wird die Fläche von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug und von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Die Inanspruchnahme von Flächen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug ist im gleichen Umfang wie der in Anspruch genommenen Fläche auszugleichen. Im südlichen Teil wird die Fläche zudem von einem Vorranggebiet für Regionalparkkorridor überlagert.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Meine Stellungnahme vom 22.04.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit (keine Bedenken).

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Bestandteile des Umweltberichts werden gerade noch ausreichend aufgeführt und bewertet. Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich darüber hinaus keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine grundsätzlichen Bedenken.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus Sicht meines Dezernates bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem mir vorliegenden Bebauungsplan.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Stellungnahme vom 22.04.2022 zu o.g. Bebauungsplan, welche im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde, hat weiterhin Bestand. In Ergänzung hierzu sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser sollte daher grundsätzlich verwertet bzw. versickert werden (sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers dabei einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde bedarf. Im vorliegenden Fall ist dies die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Maines-Taunus-Kreises.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen. Hierzu ist festgehalten, dass Dachflächenwasser in einer Retentionszisterne (mind. 6 m³ Volumen, davon mind. 3 m³ Retentionsraum) aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisterne ist nicht an den Mischwasserkanal anzuschließen. Möglich wäre ein gedrosselter Anschluss an das Gewässer Erster Käsbach. Dies wäre ggf. im Vorfeld der baulichen Planung zu berücksichtigen (ggf. Rohrleitung unterhalb der Straße). Für eine Einleitung in das Gewässer ist eine Zulassung durch die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt einzuholen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Die Hinweise meiner Stellungnahme vom 22.04.2022 wurden in die Begründung (Entwurf) vom 14.07.2023 aufgenommen.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf bestehen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 51.2 – Weinbau

Auf der südlichen Hälfte des Plangebiets ist das Weingut Dienst „Dorotheenhof“ (Inhaber Thorsten Dienst) ansässig. Das Weingut besteht aktuell aus den weinbau-üblichen Produktions- und Lagergebäuden, welche im Sinne des § 201 BauGB der Landwirtschaft zu zuordnen sind. So wie aus einem Wohnhaus mit angegliedertem Gutsausschank und Vinothek. Der Schwerpunkt der Vermarktung liegt auf den eigens hergestellten landwirtschaftlichen Produkten Wein, Sekt und Perlwein. Der Verkauf findet überwiegend in den genannten Vermarktungsstätten ab Hof statt. Im Rahmen des Bebauungsplans soll hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Weingut mit Ausschank und Gastronomie gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Die vorhandenen Betriebs- und Vermarktungsstätten des Weinguts werden durch das hiesige Bebauungsplanverfahren städtebaurechtlich abgesichert. Zudem wirkt sich die Ausweitung der Baugrenze vorteilhaft auf ein zukünftiges Wachstum des Weingutes aus. Nach Durchsicht der vorliegenden Planungsunterlagen mit Planstand 14.07.2023 ergeben sich gegenüber den vorherigen Planungsunterlagen keine Änderungen, welche die von mir zu wahrenen weinbaufachlichen Belange betreffen. Hinsichtlich der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Weingut mit Ausschank und Gastronomie gemäß § 11 BauNVO bestehen deshalb aus weinbaufachlicher Sicht keine Bedenken.

Die nördliche Hälfte des Plangebiets tangiert keine weinbaufachlichen Belange, sodass zu dieser keine Stellung genommen wird.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Felix Machus

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 20.07.2023
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: Frau Kasper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1533
Telefax: +49 69 2577-1547
Kasper@region-frankfurt.de

17. August 2023

Hochheim am Main 2/23/Bp Bebauungsplan XL "Dorotheenhof" in Hochheim am Main, Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel der vorgelegten Planung ist die Sicherung und Neuordnung des altansässigen Weinbaubetriebes „Dorotheenhof“ sowie eine anschließende Ortsrandarrondierung zur Wohnnutzung.

Das Areal des Weingutes ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der für die Ausweisung des Wohngebietes (ca. 0,3 ha) und einer neu anzulegenden Streuobstwiese (ca. 0,1 ha) vorgesehene Bereich liegt in einer „Grünfläche – Wohnungsferne Gärten sowie Parkanlage“ und wird zusätzlich von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Auch für Vorhaben mit einer Flächengröße unterhalb der Darstellungsgrenze von Bauflächen im RPS/RegFNP 2010 (ca. 0,5 ha) wird in einer Einzelfallprüfung die Vereinbarkeit mit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) bewertet. Wir bitten, die Formulierung auf Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten.

Die vorliegende Planung widerspricht jedoch nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ursula Kasper
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Von: noreply@beteiligungsverfahren-baugb.de
Gesendet: Mittwoch, 30. August 2023 13:46
An: Info_Planungsbüro Fischer
Betreff: Beteiligungsplattform - Neue Anfrage

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Beteiligungsplattform BauGB

Neue Anfrage über Antwortformular

zu Plan [Bebauungsplan XL "Dorotheenhof"](#) in Hochheim am Main

Absender:

Reiner, Kunz

)Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Zum Weidbachtal 16, 65239 Hochheim

kunz-hochheim@t-online.de

Nachricht:

Zunächst ist die Begründung in Frage zu stellen. Es ist keinerlei öffentliches Interesse erkennbar, vielmehr scheint es allein um die Förderung eines einzigen Betriebes zu gehen. Der Hinweis, dass es keine Baulücken in Hochheim gibt und somit ein Außenbereich bebaut werden muss, ist völlig unzutreffend. Innerhalb der Bebauung Hochheims sind zahlreiche Baulücken vorhanden. Insbesondere im Schänzchen I und II sind zahlreiche Baulücken, die seit vielen Jahren teilweise seit Jahrzehnten bebaut werden könnten. Mit der Begründung einen Betrieb zu erhalten und Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, müssten jedem anderen Betrieb in Hochheim ähnliche Zugeständnisse gemacht werden. Ferner ist die sog. Abrundung der Bebauung nicht erkennbar, insbesondere weil hier eine Firsthöhe von 12 m geplant ist und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Wenn es , wie im Antrag mehrfach betont wird, um reine 2 geschossige Wohnbebauung gehen soll, warum wird dann kein reines Wohngebiet ausgewiesen? Im betroffenen Gebiet sind frühere ggf. wertvolle

naturnahe Strukturen nicht mehr erkennbar, da hier seit geraumer Zeit regelmäßig gemulcht wird, um die Vegetation kurz zu halten. Von einer landwirtschaftlichen Nutzung kann hier nicht die Rede sein.

Hingewiesen sei noch auf das linienhafte Aufwachsen des Götterbaumes (*Ailanthus altissima*) am gesamten östlichen Rand des geplanten Gebietes hin zur bestehenden Bebauung. Es handelt sich hierbei um einen äußerst invasiver Neophyt, der einheimische Pflanzen verdrängt und daher unbedingt vollständig entfernt werden sollten. Leider breitet sich diese Art in der gesamten Gemarkung und darüber hinaus stark aus.

Pia Anders

Von: Unverricht, Christof <christof.unverricht@hochheim.de>
Gesendet: Mittwoch, 2. August 2023 16:38
An: Info_Planungsbüro Fischer; Stieglitz, Anastasija
Cc: Borzager, Marc; Sattler, Elisabeth; Petry, Steven
Betreff: Bebauungsplan XL Dorotheenhof, Stadt Hochheim am Main

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. XL „Dorotheenhof“ Planstand 14.07.2023 ist in Kapitel 8.4 Abwasserbeseitigung die Stellungnahme vom 08.04.2022 der Bereiche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadtwerke Hochheim nur unvollständig wiedergegeben. Die Stellungnahme vom 08.04.2022 des Bereiches Abfall der Stadtwerke Hochheim fehlt in der Begründung vollständig.

Wir bitten Sie, die beiden Stellungnahmen der Stadtwerke Hochheim im Bauleitplanverfahren vollständig und vollumfänglich zu berücksichtigen.

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Nachricht durch Antwort auf diese Email.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christof Unverricht

Dipl.- Ing.
Technische Leitung Bereiche Wasser und Abwasser

Eigenbetrieb Stadtwerke Hochheim am Main
Burgeffstraße 30
65239 Hochheim am Main

Büro- /Lieferanschriften: Dr.-Ruben-Rausing-Straße 2c oder
Lahnstraße 59 (Kläranlage)

Telefon: 06146 - 900 450 oder 8376 10
Mobil: 0176 - 20 58 20 26
Telefax: 06146 - 900 449
E-Mail: christof.unverricht@hochheim.de



Wasser Abwasser Abfall

SCHÄFER & CRESPI · Rechtsanwälte · Karmeliterplatz 3 · 55116 Mainz

Magistrat der Stadt Hochheim
z. H. Frau Anastasija Stieglitz
Burgeffstraße 30 / Le Ponet-Platz

65239 Hochheim

vorab per E-Mail: anastasija.stieglitz@hochheim.de
fischer@fischer-plan.de



(bitte stets angeben)

Datum: 01.09.23
D969-23

Unsere Mandantschaft:
Betreff:



**Bebauung Dorotheenhof, Hochheim
Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB - Entwurfs offenlage**

Sehr geehrte Frau Stieglitz,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihnen ist diesseitige Stellungnahme vom 18.04.2022, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben wurde, bekannt und wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans bewertet.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 haben Sie im Auslegungsverfahren darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Die Regelung hebt die Bedeutung der Einbringung der privaten Belange hervor und soll die Öffentlichkeit (anders als die Behörden), ausdrücklich vor den Folgen der Präklusion verspätet vorgebrachter Stellungnahmen wie sie in § 4a Abs. 6 Satz 1 vorgesehen ist „warnen“.

Durch die Entscheidung des EuGH vom 15. Oktober 2015 – C 137/14 – sind die bis dahin geltenden Präklusionsvorschriften – hier diejenigen Präklusionsvorschriften, welche aus § 47 Abs. 2a VwGO a.F., § 3 Abs. 2 S.2 Hs.2 BauGB a.F. im Zusammenhang mit erforderlicher Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB resultieren, unzulässig. Da bis dahin davon auszugehen war, dass die Präklusionsvorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO sich auf das Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nicht auf Einwendungen in einer frühzeitige Bürgerbeteiligung (OVG Schleswig Ur. v. 18.5.2010 – 1 KN 10/09, BeckRS 2010, 51891) bezog, trat die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2a VwGO daher auch

Professor Bernhard Armin Schäfer
Rechtsanwalt

Professor für privates und öffentliches
Baurecht an der Hochschule Mainz
im Fachbereich Architektur

Tätigkeitsschwerpunkte:
Baurecht | Haftungsrecht der Architekten
Corporate Compliance
Strafrecht | Wirtschaftsstrafrecht

Claudia Karin Crespi
Rechtsanwältin

Tätigkeitsschwerpunkte:
Arbeitsrecht | Bauarbeitsrecht
Privates Baurecht
Corporate Compliance

Karmeliterplatz 3
55116 Mainz
Tel. 06131 – 27 00 10
oder 06131 – 9 72 47 42
Fax 06131 – 2 70 01 11
www.schaefer-crespi.de
info@schaefer-crespi.de

Bankverbindung
Mainzer Volksbank
BIC: MVBMD55XXX
IBAN: DE05 | 551900000 | 0127736023
Gerichtspostfach 116

dann ein, wenn der Antragsteller zwar im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) nicht aber im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Einwendungen erhoben hat (OVG Münster Urt. v. 3.2.2012 – 2 D 92/10.NE, BeckRS 2012, 48100).

Um einer solchen Argumentation vorzubeugen, werde die mit der Stellungnahme vom 18.04.2022 aufgeführten Argumente vollumfänglich erneut (untenstehend) herangezogen.

§ 47 Abs. 2a VwGO ist durch das Umweltrechtsbehelfgesetz 2017 aufgehoben worden. Der RegE hat das wie folgt begründet (BT-Drs. 18/9526): „Da der EuGH in seinem Urteil vom 15. Oktober 2015 (Rechtssache C-137/14) entschieden hat, dass die Präklusion von Einwendungen tatsächlicher Art im gerichtlichen Verfahren eine Beschränkung darstellt, für die es in Artikel 11 der Richtlinie 2011/92/EU und Artikel 25 der Richtlinie 2010/75/EU keine Grundlage gibt, ist auch § 47 Absatz 2a VwGO entsprechend einzuschränken“.

(EZBK/Krautzberger/Jaeger, 149. EL Februar 2023, BauGB § 3 Rn. 50-50c)

I.

Der Unterzeichner hat die zur öffentlichen Einsicht freigegebenen Unterlagen gesichtet und bringt nunmehr für die [REDACTED] Einwendungen vor, die nach diesseitiger Auffassung zu einer kritischen Auseinandersetzung mit dem Platinhalt zu führen haben, mit der Konsequenz der Berücksichtigung und erneuten Offenlegung, mit vervollständigten Unterlagen.

Nach der derzeitigen Beurteilung ist die Satzung in der vorliegenden Form unwirksam.

Auf die dem Unterzeichner gegenüber erteilte, bereits bei Ihnen vorliegende, Vollmacht wird verwiesen.

Im Rahmen der Stellungnahme vom 18.04.2022 hatten wir ausgeführt:

Das BVerwG hat entschieden, dass das in 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot hinsichtlich solcher privater Belange drittschützenden Charakter hat, die für die Abwägung erheblich sind (BVerwG NJW 1999, 592; NVwZ 2000, 1413; BVerwGE 116, 144). Das bedeutet, dass antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO ist, wer sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann; denn wenn es einen solchen Belang gibt, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde ihn bei ihrer Abwägung nicht korrekt berücksichtigt hat.

Das BVerwG begründet damit ein Recht auf gerechte Abwägung privater Interessen.

Die drittschützende Wirkung des Abwägungsgebotes in § 1 Abs. 6 BauGB besteht auch gegenüber Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (BVerwG NVwZ 1999, 987; BVerwGE 116, 144).

Vorliegend wird nach diesseitiger Auffassung sofort erkennbar, dass die Aufstellung des Bebauungsplans zwar unter Benennung der öffentlichen Interessen erfolgen soll, diese jedoch nicht-zutreffend aufgeführt und schon gar nicht zutreffend berücksichtigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt offensichtlich den Interessen der Eigentümer des in der Presse aufgeführten Städtebaulichen Vertrages, welcher diesseits jedoch nicht bekannt ist.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 4.2.2021 wird erwähnt, dass ein Vertrag mit neun Eigentümern geschlossen wurde. In einem Schreiben vom 18.9.2018, in dem sich die Grundstücksgemeinschaft an [REDACTED] wendet, heißt es in der Kopfzeile: [REDACTED]

[REDACTED] Nachvollziehbar sind demnach fünf und nicht neun Eigentümer. Nicht erkennbar sind die anderen vier Beteiligten.

Wir dürfen daher erneut um Gewährung der Einsicht bitten.

Hierzu hatten Sie ausgeführt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans sowohl dem Interesse der Eigentümer als auch dem Interesse der Stadt Hochheim (also gemeint: dem öffentlichen Interesse) diene.

Als Interessen der Stadt hatten Sie aufgeführt:

1. **Schaffung von Wohnraum als öffentlicher Belang**
2. **Nachverdichtung am Ortsrand**
3. **Sicherung und Entwicklung eines Weinbaubetriebs**
4. **Förderung des örtlichen Tourismus**

Da eine Bewohnung der geplanten Wohnbebauung ausschließlich durch die [REDACTED] und deren Nachkommen vorgesehen ist, können die Argumente 1. und 2. nicht als solche herangezogen werden, die dem Interesse der Öffentlichkeit dienen.

Diese beiden Punkte stehen offensichtlich einzig im Interesse der [REDACTED] des nach wie vor nicht offengelegten Städtebaulichen Vertrags.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt Rhein/Main vom 07.04.2022 hatten Sie mitgeteilt:

Es handelt sich vorliegend um ein Bauvorhaben, welches für die zukünftigen Generationen des Dorotheenhofs sowie für die Sicherung des Betriebs errichtet werden soll. Den zukünftigen Bewohnern sind die auftretenden Immissionen, welche aus dem Betrieb des Dorotheenhofs, dessen Außengastronomie und möglichen Veranstaltungen resultieren, bewusst.

Ein solches Bewusstsein kann ausschließlich bei der den Städtebaulichen Vertrag abschließenden Partei vorhanden sein. Dies dürfte [REDACTED] sein, welche den Geophysikalischen Bericht vom 01.11.2021, den Geo- und Abfalltechnischen Bericht vom 15.11.2021 und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 28.09.2021 beauftragt hat.

Diese kann nur für sich selbst, nicht jedoch für nachkommende Familienmitglieder oder Angestellte, eine Bewertung zu zukünftig auftretenden Immissionen abgeben.

Auch kann eine Veräußerung von Grundstückseigentum (mit dann vorhandener Wohnbebauung) dazu führen, dass das angesprochene Konfliktpotential zwischen den Emissionen der Außenwirtschaft und der Wohnbebauung zum Tragen kommt.

All diese Argumente können wohl kaum mit dem (so verstandenen) Hinweis, „dass den Begünstigten des Bebauungsplans ihr eigener Krach nichts ausmache“ beantwortet werden.

Sie verweisen an dieser Stelle auf eine aus Ihrer Sicht günstige Staffelung der zweistöckigen Bebauung zur vorhandenen siebenstöckigen Bebauung.

Eine Abwägung dahingehend, ob die zu erwartenden Immissionen durch Gaststätte und Außenveranstaltungen – somit in ihrer gem. Satzung eingeräumten Entwicklungsmöglichkeit über das bestehende Maß hinaus – eine zumutbare Beeinträchtigung für die angrenzende bestehende Bebauung darstellen, haben Sie nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Begründung zu Punkt 11. Immissionsschutz führen Sie aus:

*Der Dorotheenhof hatte somit vor und bei der Errichtung der angrenzenden Wohnbebauung Bestandsschutz, so dass der ausgehende Lärm des Betriebes des Weinguts aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu dulden ist. Um hierfür eine bauplanungsrechtliche Bestandssicherung und **geringfügige Erweiterung** auch für die Zukunft des Hofes zu sichern, wurde der vorliegende Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.*

*Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches an ein bereits bestehendes reines Wohngebiet angrenzen soll, wird derzeit keine Nutzung vorbereitet, die einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt mit sich birgt. Auch bzgl. des Dorotheenhofs und der zugehörigen Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gastronomie und Ausschank wird derzeit kein erhöhter Nutzungskonflikt erwartet, da hierdurch eine Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert wird, die bereits im Bestand vorhanden ist. Es sollen zwar **durch die vorliegende Planung geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten** für das zukünftige Fortbestehen des Weinguts geschaffen werden.*

Dennoch sind auch im Falle einer Erweiterung derzeit keine Nutzungen zu erwarten, geplant und zulässig, die mit einem erhöhten Immissionsaufkommen verbunden sind. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ist derzeit somit durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die Ausführungen lassen in keiner Weise erkennen, welche Erweiterungen bewertet werden und warum diese als geringfügig anzusehen sind.

Unbeachtet bleibt in Ihrer Ausführung, dass die Nutzung des Dorotheenhofes bei Errichtung des Wohngebietes (dessen Bestandteil meine Mandantschaft ist und bei welchem es sich seitdem unverändert um ein reines Wohngebiet handelt) seit dem Jahr 1975 – im Gegensatz zu dem angrenzenden reinen Wohngebiet – eine Wandlung im Sinne einer stetig erweiterten Nutzung erfahren hat.

Unbeachtet bleibt auch, dass das Weingut einschließlich Straußwirtschaft örtlich in diesem Bereich, somit im jetzigen Satzungsgebiet, erst seit 1970 ansässig ist.

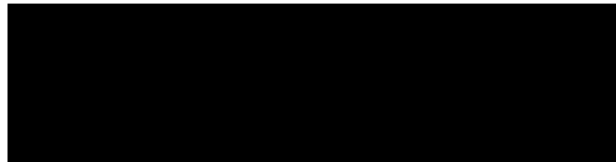
Zuvor betrieb [REDACTED] dort nur Ackerbau und Viehzucht.

Dies ergibt sich aus der Darstellung des [REDACTED]

Bereits aktuell – und dies wird von der angrenzenden Wohnbebauung, welche unsererseits in diesem Verfahren vertreten wird, als merkliche Erweiterung der gewerblichen Nutzung empfunden – finden seit einigen Jahren Open Air Veranstaltungen statt, wie beispielsweise die Sunset Party oder das Comedy Festival:

DANCE UNTIL THE SUN GOES DOWN!

Feiern sie zusammen mit dem [REDACTED] den Sommer! Bei sommerlichen Temperaturen und gekühlten Weinen feiern wir bis spät in den Abend mit Blick auf den Sonnenuntergang!



Das Festival mit Lachgarantie!

Auch in 2023 präsentiert Ihnen das Weingut [REDACTED] „Dorotheenhof“ wieder

[REDACTED] Comedy-Festival live mit dem Kikeriki-Theater!

Freuen sie sich auf drei Tage Comedy & gute Laune pur!

Hierbei wird das benachbarte Wohngebiet meiner Mandantschaft durch parkende Besucherfahrzeuge belastet. Die auf dem Dorotheenhof ausgewiesenen Parkplätze sind bei den oben genannten Veranstaltungen nicht nutzbar, da sie als Veranstaltungsfläche – und nicht als Parkfläche – genutzt werden.

Die Veranstaltungen – insbesondere die oben genannte Sunset Party – führt zu einer erheblichen Immissionsbelastung bis 24 Uhr durch die Musikveranstaltung selbst und hiernach durch den sich bis weit in die Nacht hineinziehenden Abreiseverkehr und die Kommunikation der abreisenden Besucher.

Es wird verkannt, dass die heutigen Immissionen bereits nicht mehr einer Duldungspflicht unterliegen.

Durch die geplante Satzung soll eine Bestandssicherung (somit des heutigen Bestandes, welcher von dem Bestand im Jahr 1975 abweicht) sowie eine geringfügige Erweiterung der Nutzung ermöglicht werden.

Worin liegt die Erweiterung und woran bemisst sich die Geringfügigkeit?

Diese Fragen werden nicht erörtert oder beantwortet.

Die sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergebenden Anforderungen sind im Einzelfall festzustellen, wobei die konkreten Umstände zu würdigen, insbesondere die gegenläufigen Interessen der Bauherren und der Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen sind.

Da dies im vorliegenden Fall nicht geschehen ist, **verstößt die Satzung gegen das Gebot der Rücksichtnahme.**

Dies stellt nach hiesiger Beurteilung einen erheblichen **Verstoß gegen das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Abwägungsgebot** dar.

An dieser Stelle wird auch angemerkt, dass Sie den Hinweis der Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main zur Dachgestaltung – trotz Mitteilung, diesen bei der Planung berücksichtigen zu wollen – nicht mehr berücksichtigt haben.

Der Hinweis richtete sich auf eine fehlende Regelung zu den Vorgaben einer Dachbegrünung bei einer Dachneigung mit genau 10 Grad. Nach den Regelungen der Satzung müsste bei einer Dachneigung von 10 Grad keine Dachbegrünung erfolgen.

Eine weitere Berücksichtigung, wie angekündigt (von unter 10 Grad bis **einschließlich** 10 Grad) ist **nicht erfolgt**.

In der Begründung, Seite 21, heißt es: „Weiterhin wird in die Festsetzungen mitaufgenommen, dass untergeordnete Nebendächer bis zu 10 °, jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind.“

Weiter hatten wir in unserer Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Nach § 2 Abs. 3 und 4 BauGB besteht auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen kein Anspruch. Mit der Planungspflicht der Gemeinde gemäß 1 III BauGB korrespondiert mithin kein subjektives Recht des Bürgers. Das gilt selbst dann, wenn die Aufstellung eines Bauleitplanes objektivrechtlich geboten ist (BVerwG NJW 1977, 1979; NVwZ 1983, 92; Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 52 Rdn. 76 m. w. Nachw.).

Mit Rücksicht darauf können die Wünsche einer Mehrheit von Eigentümern auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Ablehnungen der Mehrheit bez. derartiger Planungsmaßnahmen nur im Rahmen der Grundsätze der Bauleitplanung und des Abwägungsgebotes rechtliche Relevanz erhalten (VGH Mannheim VBIBW 1970, 44).

Angesichts der Regelungen in § 2 III, IV BauGB war problematisch, ob und inwieweit ein Anspruch auf Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes durch Vertrag begründet werden kann.

In der bauplanungsrechtlichen Praxis werden vor allem bei der städtebaulichen Kooperation zwischen Gemeinden und Bauträgern vielfach Vereinbarungen abgeschlossen, in denen sich die Gemeinden zur Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen mit bestimmten Inhalten innerhalb bestimmter Fristen verpflichten. Aufgrund der gesetzgeberischen Wertung in § 2 III, IV BauGB und aufgrund des Umstandes, dass mit der Verpflichtung zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes wesentliche Verfahrensvorschriften umgangen werden und eine unvoreingenommene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ausgeschlossen wird, sind vertragliche Verpflichtungen, die unmittelbar auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen einschließlich der Unterlassung bestimmter Bauleitplanungen gerichtet sind, unwirksam (BVerwG NJW 1980, 2538; BGH NJW 1980, 826; OVG Lüneburg DVBl. 1978, 178; VGH Kassel NVwZ 1985, 839; VGH München BayVB1. 1980, 296; OLG München BayVBl. 1980, 504).

Zulässig sind vertragliche Vereinbarungen, die keine unmittelbare Bindung der Gemeinde enthalten.

Wirksam sind ferner Aufschließungs- und Folgekostenverträge, sofern sie keine unzulässige Vorwegbindung der Gemeinde in planerischer Hinsicht enthalten (vgl. Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 2 Rdn. 78 m. w. Nachw.).

Zwar mag es sein, dass einer unwirksamen Verpflichtung einer Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Interesse des Vertragspartners der Gemeinde zugrunde liegen kann, welches als privater Belang zum berücksichtigungspflichtigen Abwägungsmaterial gehören kann (BVerwG BauR 1982, 30) - dies wird allerdings erst mit Kenntnis der vorliegenden vertraglichen Vereinbarungen beurteilungsfähig sein.

Nach diesseitiger Auffassung, welche sich auf die obergerichtliche Rechtsprechung stützt, ist der hier zugrunde liegende Städtebauliche Vertrag als Bestandteil der Bauleitplanung öffentlich zu machen.

Hierzu hatten Sie kommentiert, dass diese Einwände nicht auf das hiesige Bebauungsplanverfahren zutreffen. Auch wird eine Nichtigkeit des Vertrages zurückgewiesen.

Eine weitergehende Prüfung dieser Frage wäre nur möglich, wenn Sie Ihre Aussagen durch Vorlage des Städtebaulichen Vertrages belegen.

Einen Anspruch auf Einsichtnahme unserer Mandatschaft sowie ein Erfordernis zur Offenlegung des städtebaulichen Vertrages haben Sie zu Unrecht zurückgewiesen.

Zweck der begehrten Einsicht ist die Kontrolle staatlichen Handelns. Das zu beplanende Gebiet ist naturschutzfachlich von besonderem Wert und weist einen hohen Anteil an schutzbedürftigen Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Ein Aufklärungsinteresse besteht auch wegen der Gefahr einer rein faktischen Bindungswirkung des Vertrages für die Ausübung des Planungsermessens.

Es besteht ein konkretes Informationsinteresse an der Offenlegung. Die abwägungsrelevanten Belange des Umwelt-, Lärm-, Natur- und Klimaschutzes, des Verkehrs sowie der sozialverträglichen Erschließung von Wohnpotenzialen sind neben weiteren Anliegen des Gemeinwohls nicht angemessen berücksichtigt worden.

(siehe vergleichend VG Berlin Urt. v. 10.5.2021 – VG 2 K 220/19, BeckRS 2021, 12711 Rn. 8, beck-online)

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen. Das geht aus einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg hervor (Az.: 2 A 8.11 vom 22.9.2015). In diesem Urteil hatte der Senat festgestellt, dass die Regelung einer Verkaufsflächenbegrenzung in einem den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag nur zulässig sei, wenn „der Vertrag bereits vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan abgeschlossen wurde und Gegenstand der Abwägung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung war“.

Durch das Unterlassen ist die Beteiligung der Öffentlichkeit in nicht vollständiger Weise erfolgt.

Hierzu führt das Bundesverwaltungsgericht Folgendes aus:

„Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen, Verträge u.a. m. können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können“ (BVerwG Urt. v. 5.7.1974 – 4 C 50/72; BVerwGE 45, 317). **Vorrang habe jedoch der Grundsatz einer von Bindungen freien Abwägungsentscheidung. Eine sachliche Verkürzung des Abwägungsvorgangs, z.B. durch Verträge, bedarf danach einer besonderen Rechtfertigung.** Das BVerwG hebt folgende Grundsätze hervor:

- Die Vorwegnahme der Entscheidung müsse sachlich gerechtfertigt sein.
- Bei der Vorwegnahme müsse die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung gewahrt bleiben, insbesondere die Mitwirkung des Gemeinderats.
- Vorweggezogene Entscheidungen müssen im Übrigen inhaltlich den Anforderungen genügen, die an sie zu richten wären, wenn sie als Bestandteil des abschließenden Abwägungsvorgangs getroffen würden (BVerwGE Urt. v. 5.7.1974 – 4 C 50/72, 321; vgl. weiterhin → § 1 Rn. 215 f.).

Nach hiesiger Beurteilung indiziert die verklausulierte Bezeichnung der Ihnen aus dem städtebaulichen Vertrag bekannten Vorhaben einen erheblichen **Verstoß gegen das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Abwägungsgebot**.

Das Vorgehen der nicht erfolgten Veröffentlichung stellt zudem einen Verstoß gegen das Transparenzgebot dar.

Nicht nachvollziehbar ist auch, warum die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zum einen als Bestandteil der Absicherung des Betriebes Dorotheenhof betrachtet wird und zum anderen als hiervon unabhängig zu betrachten sein soll, so auf Seite 32 der Auswertung der Stellungnahmen.

Dies spricht für einen fehlerhaften Ermessensgebrauch.

Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Nach diesseitiger Auffassung findet eine nicht nachvollziehbare Vermischung der Interessen der unterschiedlichen Eigentümer des Planungsgebietes statt.

Laut Zeitungsartikel in der Oberhessischen Zeitung aus dem Jahre 2012 hat [REDACTED] das Weingut im Kalenderjahr 1999 von [REDACTED] übernommen. [REDACTED] haben nichts mit dem Weingut und der Straußwirtschaft zu tun.

Soweit bekannt, dürfen [REDACTED] im Gegenzug zu der Übernahme an den Hochheimer Festen (Weinfest und Hochheimer Markt) einen Ausschank machen. Der Erlös fließt nicht in die Straußwirtschaft, sondern an [REDACTED]

[REDACTED] sind gemeinschaftliche Eigentümer der Grünfläche [REDACTED] grenzt und nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Diese Grünfläche hat nichts mit der Straußwirtschaft im Sondergebiet des Planentwurfs zu tun und die Fläche wird auch nicht für die Straußwirtschaft benötigt.

Eine Erweiterung des Weinguts auf diesen Bereich ist bereits nach der zugrunde liegenden Planung der Eigentümer nicht vorgesehen.

In der mit Ihnen und dem Planungsbüro durchgeführten Besprechung wurde ausgeführt, dass die Stadt ein Veräußerungsverbot in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen hat. Weiter wurde ausgeführt, dass die Selbstnutzung durch [REDACTED] festgeschrieben wird. Dies sowie die Ausgestaltung des Vertrages gilt es in Betrachtung der satzungsrechtlichen Regelungen miteinzubeziehen.

Nach diesseitiger Kenntnis besitzen und bewohnen alle [REDACTED] ihre eigenen Wohnungen. Welche Mitglieder der Familie [REDACTED] als Inhaberin des landwirtschaftlichen Betriebs sollen demnach die 6 Mehrfamilienhäuser bewohnen?

Ziel der Planung ist nach eingesehener Begründung des Bebauungsplans „die Sicherung und Neuordnung der Fläche des Dorotheenhofs durch Bestandssicherung der derzeitigen Gebäude und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den altansässigen Weinbaubetrieb“.

Aus der Begründung wird nicht erkennbar, inwieweit bzw. in welcher Weise die Satzung überhaupt einer Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes dienen kann.

Nicht erkennbar ist eine Gefährdung, welche eine Sicherung erforderlich machen würde.

Aus der Planung erkennbar ist, dass ein Bauvorhaben der Eigentümer, gerichtet auf die Errichtung von sechs Zweifamilienhäusern, umsetzbar wird.

In der Art und Weise der Umsetzung sollen die Eigentümer möglichst frei planen können.

Auf Seite 8 f. der Begründung heißt es:

„Der Bereich des Plangebiets, welcher sich derzeit noch als Grünfläche darstellt und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, dient ausschließlich der Eigenentwicklung des bereits ansässigen Weinguts sowie zur Eigenentwicklung des Ortes. Damit soll insbesondere der Erhalt des Hofes sowie Wohnmöglichkeiten auch für nachfolgende Generationen gesichert werden.“

Aus der Begründung ist deutlich erkennbar, dass die Planung inhaltlich nicht die Erschließung eines neuen Baugebietes vorsieht, sondern die Begünstigung einer einzigen Familie/ Eigentümergemeinschaft.

Ein öffentliches Interesse an der Planung kann die Begründung nicht darstellen.

Auch fehlt es an jeglicher nachvollziehbarer und sachgerechter Abwägung.

Die Wirtschaftszweige Weinbau, Landwirtschaft, Verkauf und Gastronomie sind seit Jahrzehnten vorhanden. Die ergänzende Wohnbebauung ist nicht im Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb zu sehen:


Nach diesseitiger Kenntnis ist zu berücksichtigen: [REDACTED]
[REDACTED] bewohnen eine Wohnung über der Straußwirtschaft.

[REDACTED]
haben sich ein Haus an die Straußwirtschaft gebaut und bewohnen dieses mit ihren beiden Kindern.

Damit sind die Mitglieder der Inhabersfamilie des Weinbaubetriebes eigentlich alle benannt.

Zudem wohnt nach diesseitiger Kenntnis im Bereich des Sondergebiets [REDACTED] welche sich eine Wohnung über die Straußwirtschaft gebaut hat und hier mit ihrer Familie wohnt.

[REDACTED] lebt mit ihrer Familie in ihrem Eigenheim in Wiesbaden.

 hat nach diesseitigem Wissensstand ebenfalls eine eigene Wohnung in Hochheim.

Keines der Geschwister arbeitet in dem Weinbaubetrieb.

Die Auswertungen befassen sich nicht mit den Einwendungen in inhaltlicher Sicht, so dass diese weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

Die Argumentationen der Berücksichtigung öffentlicher Belange werden lediglich, leicht variierend, wiederholt.

Sie beziehen sich auf Seite 34, Punkt 12, darauf, dass durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein ausreichendes Maß (von was?) vorläge, um die städtebauliche Ordnung sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung steuern zu können.

Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

*Bereits textlich widerspricht sich die Begründung der Planung, wenn diese aufführt, dass das neu zu schaffende Wohngebiet **ausschließlich** der Eigenentwicklung des Weinguts und der Eigenentwicklung des Ortes dienen soll.*

Eine ausschließliche Förderung der Eigenentwicklung des Weingutes schließt die Berücksichtigung weiterer öffentlicher Interessen aus.

Es ist nicht erkennbar, wie die Absicherung des Wohnbedarfs für die nachfolgenden (also explizit nicht für die jetzigen) Generationen einer Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes dienen könnte.

Auch ist nicht dargelegt, wie dies dem Allgemeinen Interesse dienen kann.

Auch wenn ein im Jahr 2020 aufgestelltes Entwicklungskonzept ein Wohnraumdefizit für die Stadt Hochheim ausweist, so wird nicht klar, wie die Schaffung des Allgemeinen Wohngebiets zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes (6 x Zweifamilienhaus) zur Behebung des Wohnraumdefizits beitragen soll, wenn durch die Bebauung ausschließlich die Sicherung des Weingutes erfolgen soll.

Eine Nutzung – wenn nicht als Eigennutzung – kann demnach nur durch Vermietung als Wohnraum oder im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes erfolgen.

Die Einrichtung eines Beherbergungsbetriebs kann in keiner Weise als Schaffung von Wohnraum angesehen werden.

Bei einer Vermietung als Wohnraum wäre nach den mietrechtlichen Regelungen die Möglichkeit der Nutzung für den Eigenbedarf eingeschränkt an die dortigen Anforderungen.

Die vorliegende Bauleitplanung stellt eine Umgehung der gesetzlichen Regelungen des § 35 BauGB dar, der die Anforderungen an das Bauen im Außenbereich definiert und hierbei auch detailliert die Möglichkeiten der Erweiterungen für landwirtschaftliche Betriebe, einschließlich der Schaffung von Wohnraum für den landwirtschaftlichen Betrieb, regelt.

Die Errichtung von Beherbergungsbetrieben wurde nach Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Ausführungen zu Ziffer 18 der Auswertungen (Für die Stadt ist es unerheblich, wer die Wohnräume nutzt. Durch die Planung soll die Vereinbarkeit zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung (Weingut) gesichert werden.) widersprechen allerdings den früheren Aussagen, dass keine Konflikte zu erwarten seien, da sich die zukünftigen Bewohner der auftretenden Immissionen bewusst seien (S. 10 der Auswertung).

Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet steht – wenn auch räumlich – jedoch in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- 1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,*
- 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,*
- 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,*
- 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,*
- 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,*
- 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet*

[...]

Nach der vorliegenden Begründung werden die Defizite der Planung in offensichtlicher Weise aufgeführt:

Die Planung widerspricht dem Regionalen Flächennutzungsplan RPS/RegFNP 2010, der die Fläche als Grünfläche darstellt, sowie – wie in der Begründung ausdrücklich aufgeführt – als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Aufgrund der vorliegenden Flächengröße sollen die Grundzüge der Planung des Regionalen Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt werden.

Eine Abwägung der hinter diesem Ergebnis stehenden Positionen ist nicht erkennbar und wird als nicht vorliegend gerügt.

Zudem und daher ist das Ergebnis auch falsch.

Eine dem Flächennutzungsplan entgegenstehende Nutzung ist nicht hinnehmbar.

Zudem hätte es eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bedurft; hierzu finden sich keine Angaben, so dass unterstellt werden darf, dass dieses nicht durchgeführt wurde.

Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund ein öffentliches Interesse daran begründet sein könnte, dass ausgewiesene Grünflächen nahezu ausgleichslos beseitigt werden.

Beanstandet wird die fehlende Abwägung bei Beseitigung der Grünfläche, entgegen der Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Ein Verweis auf die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main ersetzt keine eigene Abwägung der widerstreitenden Interessen.

Eine Interessenabwägung ist auch nicht aus dem aktualisierten Umweltbericht zu entnehmen, ebenso wenig eine Beschäftigung mit den erteilten Hinweisen.

So weist die Stellungnahme des Main-Taunus-Kreis vom 13.04.2022 den Hinweis auf eine zunehmende Anzahl von Planungen unterschiedlicher Kommunen hin (im Zuständigkeitsbereich des Main-Taunus-Kreis – anderenfalls wären diese nicht bekannt – und somit mit örtlichem Bezug zur hiesigen Planung), welche in festgesetzte Grünflächen eingreifen. Auch bei jeweils einzelner **normenbezogener** Unerheblichkeit sieht der Main-Taunus-Kreis eine Summierung bezogen auf die Einzelvorhaben, welche zu einem Verlust von geschütztem Lebensraum führt.

Daher führt der Main-Taunus-Kreis aus: ***Nach unserer Auffassung sollten die Abgrenzungen in der Regel auch eingehalten werden.***

Auch ist Ihre Bewertung, wonach die Artenschutzrechtliche Untersuchung bestätige, dass durch das Vorhaben bei Durchführung der genannten Ausgleichsmaßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten Art kommen könne, schlicht unzutreffend.

Dort heißt es (S. 10 f.):

Außer den neben dem Gebiet brütenden Arten Haussperling und Stieglitz wurden auch nur Arten mit in Hessen noch günstigen Erhaltungszuständen festgestellt. Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet deswegen eine allenfalls mittlere Bedeutung für die lokale Brutvogelfauna. Sechs der neun innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellten Brutrevieren lagen im Garten oder an den Gebäuden des Dorotheenhofes, an denen keine Veränderungen geplant sind. Deswegen ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Bebauung der Wiesenfläche hinter den Hofgebäuden zu größeren Verlusten an Brutrevieren auf der Fläche kommen könnte. Die einzelnen Brutreviere der Dorngrasmücke, der Kohlmeise und des Rotkehlchens in dem schmalen Gehölzstreifen westlich der Wiesenfläche werden vorrausichtlich zwar wegfallen, die Vögel finden aber in der näheren Umgebung noch genügend geeignete Bruthabitats in den Gärten, Feldgehölzen und der Kleingartenanlage.

Eine stärkere Beeinträchtigung der lokalen Brutpopulationen durch die teilweise Bebauung der Wiesenfläche ist damit nicht zu erwarten.

Allerdings fallen durch die Bebauung der artenreichen Wiese sehr günstige und relativ stark frequentierte Nahrungshabitats für viele der in der Nähe brütenden Vogelarten weg. Dies betrifft nicht nur häufige Brutvogelarten wie Amsel, Ringeltaube oder Grünfink, sondern auch den streng geschützten Grünspecht oder Arten mit in Hessen ungünstigen Erhaltungszuständen wie Haussperling oder Stieglitz.

Hier wäre es wünschenswert, diesen Verlust an Nahrungshabitats durch Umwandlung von intensiven Mähwiesen in extensiv genutztes Grünland in der näheren Umgebung zumindest teilweise auszugleichen. Außerdem sollten bei der Neubepflanzung des Grundstücks nach dem Neubau der geplanten Wohnhäuser möglichst nur einheimische, dicht wachsende oder blüten- oder fruchttragende Laubgehölze verwendet werden. Damit können hier neue Brut- und Nahrungshabitats für europäische Brutvögel entstehen, die den Wegfall des bestehenden Baumstreifens ersetzen können.

Bei der Darstellung allgemeiner Wirkfaktoren führt der Fachbeitrag (S. 12 f.) aus:

Die offensichtlichste Auswirkung von Siedlungsbaumaßnahmen auf Tiere ist der direkte Verlust von Habitatflächen wie z.B. Brut-, Entwicklungs- und Aufzuchtstätten sowie Nahrungsräume.

Durch die Überbauung werden Aktionsräume oder Teillebensräume zerstört, so dass es im gravierendsten Fall zum Verschwinden von Individuen bzw. Populationen kommt. Flächenverluste können bau- oder anlagebedingt auftreten, in aller Regel sind sie irreversibel.

Je nach Tierart und betroffenen Habitattypen wirken sich Flächenverluste sehr unterschiedlich aus. Werden Kernlebensräume getroffen (z.B. Wochenstubenzentren von Fledermäusen oder Bruthabitate von Vögeln), können bereits geringe Flächenverluste erhebliche populationswirksame Auswirkungen haben. Verlust von Nahrungshabitaten kann oft leichter kompensiert werden und wird als weniger bedeutend gewertet.

Der Fachbeitrag berücksichtigt zwar auf Seite 13 die weiteren Störwirkungen durch die Wohnbebauung, nicht jedoch durch die Erweiterung des Wirtschaftsbetriebs.

Die Autoren des Fachbeitrages gehen davon aus, dass in dem Bereich des bestehenden Wirtschaftsbetriebs keine Veränderungen stattfinden, was jedoch nicht zutreffend ist.

Insoweit berücksichtigt der Fachbeitrag nicht alle Einflussgrundlagen; **das Ergebnis kann daher nicht abschließend sein.**

Weiterhin beinhaltet die Offenlegung nicht die Anlagen 2 und 3, welche auf Seite 14 des Fachbeitrages benannt sind. Die dortigen Angaben können daher nicht geprüft werden.

Den weiteren Hinweis auf eine **unzureichende Wohndichte** haben Sie nicht beantwortet.

Diese Erwägung findet sich auch nicht anderenorts, insbesondere nicht in der Abwägung zu den Eingriffen in die Natur und Umwelt, welche die Maßnahme darstellt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die eingeholten Fachmeinungen nicht aufgrund der geäußerten Hinweise aktualisiert wurden.

Die der Planung beigelegten und zugrunde liegenden Berichte datieren sämtlich auf einen Zeitraum bis Ende 2021.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind demnach zwei Jahre vergangen, in denen Veränderungen eingetreten sein können und auch augenscheinlich eingetreten sind.

Die beiden folgenden Lichtbilder stammen aus dem Jahr 2022 und zeigen exemplarisch auf, dass Greifvögel in dem Planungsgebiet beheimatet sind. Es handelt sich nicht nur um ein zufällig fotografiertes Exemplar, sondern mehrere Greifvögel jagen und brüten vermutlich auch in dem Planungsgebiet. Eine Erwähnung findet der Turmfalke im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, in dem er als Gastvogel (Nahrungsgast) eingestuft wird.

Da auch Elstern und Ringeltauben als Brutvögel festgestellt wurden, bekräftigt dies die Annahme einer Ansiedlung des Turmfalken, der keine eigenen Nester baut, sondern verlassene Nester von z. B. Krähen oder Elstern übernimmt.



Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Ausweislich der unter Ziffer 15 aufgeführten Flächenbilanz übersteigt die Fläche des Planungsbereichs Straße (1.285 m²) die Fläche für Natur und Landschaft (1.010 m²) deutlich. Die vorgesehene Verpflichtung zur Anpflanzung von regionaltypischen Bäumen ist nicht ausgleichend wirksam. Hiernach bestünde eine Verpflichtung zur Anpflanzung von 6 bis 10 Bäumen. Im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets wären 6 Bäume zu pflanzen – allerdings unter Anrechnung des vorhandenen Bestands, so dass sich die Verpflichtung zur Anpflanzung quasi aufhebt.

Zu diesen Ausführungen schreiben Sie unter Ziffer 22:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, in der der durch die Planung vorbereitete Eingriff ermittelt wird, erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

Die Bewertung und Beschreibung erfolgt über den Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. [...]

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) ergänzt.

Eine entsprechende Ergänzung ist allerdings nicht aus den offen gelegten Unterlagen ersichtlich. Der Einwand bleibt daher unverändert aufrechterhalten.

Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Die Planung weist weiterhin keinen nachvollziehbaren Grund aus, warum von der vorrangigen Schaffung von Wohnraum im Innenbereich abgewichen werden kann.

Die Stadt Hochheim verfügt über andere, derzeit in Planung befindliche Gebiete im Innenbereich, die eine Eignung aufweisen und die Schaffung von Wohnraum im Außenbereich vermeiden können.

Ihr Hinweis darauf, dass derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung seien, um Wohnraum zu schaffen, beantwortet den Einwand nicht.

Bekanntermaßen dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Stadt Hochheim hat diesbezüglich in den letzten Jahren keine Anstrengungen entwickelt Wohnraum zu schaffen, obwohl hierbei eine größere Anzahl als 6 Wohnbaugrundstücke geplant werden könnten.

Auch in diesem Zusammenhang verweisen wir erneut auf ein Erfordernis zur Offenlegung des städtebaulichen Vertrages, zur Kontrolle der Abwägungsgrundlagen.

Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Ausweislich der vorgesehenen Bebauungsgrenzen und der weiteren textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans und unter Zugrundelegung der (indirekt als Bestand der Gutachten) veröffentlichten Planungsdetails zur Wohnbebauung wird erkennbar, dass die Platzierung von Parkplätzen nur in dem Bereich möglich ist, [REDACTED] angrenzt.

Sowohl unter diesem Gesichtspunkt aber auch unter dem Gesichtspunkt eines im Rahmen eines zur Erweiterung vorgesehenen Betriebes im Sondergebiet und der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet fehlt es an jeglicher Stellungnahme sowie gutachterlicher Einschätzung zu einem bisherigen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Auch im Rahmen der Entwurfsoffenlegung wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen, welches durch die Erweiterung des Betriebes entsteht, nicht berücksichtigt.

Hierbei handelt es sich um einen **offensichtlichen Abwägungsfehler**.

Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Zu der Begründung und den dortigen Unterpunkten nochmals in chronologischer Reihenfolge:

Bebauungsplan

1.1: Planerfordernis und -ziel

Ein Erfordernis für eine Ortsrandarrondierung ist nicht ersichtlich.

*Die ggfls. hierfür sprechenden Argumente finden **keine Abwägung** mit den offensichtlichen Eingriffen, die im Rahmen der Begründung dargestellt werden.*

Ziffer 27:

Weitergehende Aussagen zur Sinnhaftigkeit einer Ortsrandarrondierung sind nicht ersichtlich.

1.2: Räumlicher Geltungsbereich

*Hierbei handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Grünfläche nicht um eine Brachfläche. Die **Darstellung ist fehlerhaft**.*

*Die **Angabe zum Bestand ist fehlerhaft**. Es existiert bereits ein Wohnhaus, eine Vinothek, eine Straußwirtschaft mit zwei Wohneinheiten, einer Produktion, einem Lagerverkauf und einem Außenbereich zur Gästebewirtung, einer Lagerhalle, einem Schuppen und einem ehemaligen Schlachtraum.*

Ziffer 28 + 29:

Die korrigierenden Angaben wurden teilweise berücksichtigt.

1.3: Regionaler Flächennutzungsplan

*Die Flächengröße von 0,5 ha war bei Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 bekannt. Eine **Abweichung von den Planfestsetzungen** ist nicht mit einer geringen Größe begründbar, siehe oben.*

Ziffer 30:

Die Ihrerseits genannten Stellungnahmen sehen allerdings teilweise den Hinweis vor, dass Beeinträchtigungen entstehen. Hiermit erfolgte keine Auseinandersetzung.

1.4: Verbindliche Bauleitplanung

*Das Baugebiet Breslauer Ring grenzt nicht an das Bauvorhaben Dorotheenhof. Es liegt an einer ganz anderen Stelle. Von der Stadt wurde das Neubaugebiet Schänzchen III an das Baugebiet Breslauer Ring erschlossen. Die **Darstellung ist fehlerhaft**.*

1.5: Innenentwicklung und Bodenschutz

*Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht ersichtlich. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen, sondern eine Grünfläche vorhanden. Auch handelt es sich nicht um eine Brachfläche, einen Gebäudeleerstand oder gar eine Baulücke. Die **Darstellung ist fehlerhaft.***

*Auf Seite 9 bezieht sich die Begründung auf innerörtliche Flächen innerhalb des Ortsteils **Brand-oberndorf**. Ein solcher Ortsteil existiert innerhalb der Stadt Hochheim nicht. Die **Darstellung ist grob fehlerhaft.***

Es stellt sich die Frage, ob die Ausführungen sich inhaltlich im Gesamten auf das ausgewiesene Plangebiet beziehen.

In den letzten Jahren wurden mehrere Baugebiete von Seiten der Stadt Hochheim ausgewiesen. Es wurde hierdurch sehr viel Wohnfläche erschlossen, die der Allgemeinheit und nicht nur einer Familie zugutekommt. Ob in den bestehenden Neubaugebieten tatsächlich keine Baulücken mehr vorhanden sind gilt es zu bezweifeln.

Die Ausführungen scheinen jedoch ohnehin nichtzutreffend zu sein, da nicht auf das Gebiet der Stadt Hochheim bezogen.

Dies zeigt sich auch daran, dass die Ausführungen zur Innenentwicklung von einer Ausweisung von 5 neuen Baugrundstücken sprechen, während jedoch die Planung offensichtlich 6 neue Baugrundstücke vorsieht.

Die Ausführungen beziehen sich offensichtlich nicht auf das Plangebiet.

Ziffern 31 – 35:

Die Ausführungen stellen darauf ab, dass im Innenbereich der Stadt Hochheim keine Flächen für eine Nachverdichtung zu Verfügung stehen. Eine Beschränkung der Nachverdichtung haben sich allerdings nicht nur auf den Innenbereich zu beschränken; die Möglichkeit der Errichtung eines Mischgebietes wird aufgezeigt.

Eine Grünfläche kann weder landwirtschaftlich noch anderweitig intensiv genutzt werden. Die Einstufung als Grünfläche ergibt sich nicht aus der Nutzungsgewohnheit durch den Weinbaubetrieb, sondern durch die Vorgaben des Flächennutzungsplans.

2. Städtebauliches Konzeption

Es gibt auf diesem Areal keine Ackerflächen. Es sind alles Grünflächen.

*Die **Darstellung ist fehlerhaft.***

Die Fläche ist frei von Gehölzen, da Herr Hermann Dienst über Monate die bestehenden Sträucher und Hecken mit seinem Traktor niedergewalzt hat, bis nichts mehr nachwuchs. Die sodann begutachtete Situation entspricht nicht der jahrzehntelangen Bestandssituation.

Die Ausführungen sind nicht nachvollziehbar, wenn vom Eigentum des Dorotheenhofes gesprochen wird. Das Grundstück befindet sich im Eigentum einer Grundstücksgemeinschaft, die nichts mit dem Dorotheenhof zu tun hat und nicht mit dem landwirtschaftlichen Betrieb gleichzusetzen ist.

Die vorhandenen Parkmöglichkeiten werden aktuell für die Straußwirtschaft benötigt und reichen bereits zum aktuellen Zeitpunkt nicht aus, um allen Gästen eine Parkmöglichkeit zu bieten. Daher ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Parksituation als völlig unorganisiert und störend

zu bezeichnen. Viele Besucher der Straußwirtschaft beparken demnach den nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegebenen Straßenbereich, siehe unten.



Es ist daher nicht erkennbar, wie die bereits nicht ausreichende Parksituation zusätzlich für neue Anwohner ausreichend Parkplatz bieten soll.

Offensichtlich finden sich auch an dieser Stelle völlig sach- und ortsfremde Ausführungen, wenn die Planung davon ausgeht, dass die vorhandenen Parkplätze den Besuchern des Wochenmarktes – weiterhin – zur Verfügung stehen sollen.

Der Hochheimer Wochenmarkt findet in zentraler Ortslage auf dem Gelände Alte Malzfabrik statt. Alleine aufgrund der Distanz zu dem vorliegenden Plangebiet ist es undenkbar, dass die Besucher dort parken.

Die Darstellung ist grob fehlerhaft.

Es stellt sich die Frage, ob die Ausführungen sich inhaltlich im Gesamten auf das ausgewiesene Plangebiet beziehen.

Bauleitplanung ist unverbindlich und kann an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Aus dieser Ausführung lässt sich wiederum entnehmen, dass, entgegen der substantios wiederholten Darstellung, die Planung nicht im allgemeinen oder öffentlichen

Interesse stehen soll, sondern ausschließlich der Bauvorhaben-Umsetzung der Eigentümergemeinschaft dienen soll.

Die auf Seite 11 erwähnte Anpflanzung müsste eigentlich schon längst stehen. Familie Dienst hat seinerzeit bereits einen Baum auf dem Grundstück fällen lassen und zur Auflage bekommen, die Fläche zum Grundstück [REDACTED] zu begrünen. Es wurde eine bestimmte Höhe und eine bestimmte Anzahl von Sträuchern vorgeschrieben – was aber niemals umgesetzt wurde – und auch offensichtlich von keiner Behörde kontrolliert und eingefordert wurde.

3. Verkehrsrechtliche Erschließung und Anbindung

Die Planung erfolgt offensichtlich auf der Grundlage falscher Annahmen.

Der Zubringer zum Haus ist keine Straße, sondern ein Land- und Forstwirtschaftlicher Weg. Die Durchfahrt auf diesem Weg ist vor dem der Planung zugrundeliegenden Grundstück für alle Fahrzeuge gesperrt, siehe unten.



Im Umweltbericht auf Seite 15 zu Abb. 4. wird ausgeführt, dass es sich um eine asphaltierte Straße handelt. Das stimmt zwar, aber die Befahrung von Fahrzeugen mit Ausnahme Land- und Forstwirtschaftlicher Fahrzeuge ist trotzdem verboten.

Wie bereits oben ausgeführt fehlt es an jeglicher sachverständiger Einschätzung zu einem aktuellen und zukünftigen, nach der Planung möglichen, Verkehrsaufkommen. Dies betrifft sowohl die Begutachtung der Parkplatzsituation als auch das fließende Verkehrsaufkommen, welches durch die Straußwirtschaft, den landwirtschaftlichen Betrieb im Weiteren, die Wohnbebauung oder einen Beherbergungsbetrieb ausgelöst wird.

Ohne eine sachverständige Analyse hierzu kann die Planung nicht als vollständig bezeichnet werden.

Durch die zu erwartende erhebliche Steigerung eines Verkehrsaufkommens ist mit gesteigerten immissionsschutzrechtlichen Belastungen sowohl für die geplante Nutzung als auch für die angrenzende Nutzung durch meine Mandanten zu rechnen. Diese wird in keiner Weise berücksichtigt.

Auch ist damit zu rechnen, dass bei bestehender Planung, wegen der nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten die zu der WEG gehörigen Parkplätze künftig durch Besucher des Traditionsbetriebes in unzulässiger Weise belegt werden.

Ziffern 36 – 44:

Auch wenn Sie die hiesigen Ausführungen zur Lage des Wochenmarktes als wenig hilfreich empfanden, so haben sie doch offensichtlich geholfen eine korrekte Differenzierung zwischen dem Wochenmarkt und dem Hochheimer Markt herbeizuführen.

Die Hinweise zur Parksituation sind - entgegen Ihrer Angaben - nicht berücksichtigt worden und haben auch keine Auseinandersetzung in dem Planentwurf erfahren.

Dort führen Sie aus:

Weiterhin wird anhand der textlichen Festsetzung die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 beschränkt, so dass auch der Errichtung somit wird eine ausreichende Errichtung von Stellplätzen vorgesehen, wodurch derzeit keine Beeinträchtigung der aktuellen Parkplatzsituation ersichtlich ist.

Die Ausführung ist grammatikalisch nicht korrekt und offensichtlich unvollständig.

Weiterhin hatten wir mit Schreiben vom 18.04.2022 ausgeführt, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine störende Parkplatzsituation vorhanden ist; diese wurde auch mit Lichtbildern dokumentiert. Diese Ausgangssituation wurde schlicht ignoriert. Nicht berücksichtigt wurde, dass auch eine nicht weitergehend beeinträchtigende Planung die bereits bestehenden Missstände nicht beseitigen wird.

Nicht berücksichtigt wurde, dass davon auszugehen ist, dass zwei Parkplätze je Wohneinheit mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht ausreichen werden, um den Parkplatzbedarf der Anwohner abzudecken.

In dem am Ortsrand gelegenen Bereich des Plangebiets ist davon auszugehen, dass jedes volljährige Familienmitglied ein eigenes Fahrzeug besitzen und nutzen wird.

Das vorliegende Parkplatzkonzept ist daher aus nicht ausreichend anzusehen. Bei einem nicht ausreichenden Parkplatzbestand ist in der Folge von einer Belastung des angrenzenden Wohngebiets durch dort parkende benachbarte Anwohner auszugehen.

Eine aus hiesiger Sicht nicht ausreichend konzipierte Parkplatzplanung trifft sodann auf eine schon bei jetzigem Betrieb des Dorotheenhofs nicht ausreichende Parkplatzsituation. Hinzu kommt dann eine vorgesehene Erweiterung des Betriebs. Dies muss und wird zu erheblichen Belastungen bei der vertretbaren WEG führen. Der in Verlängerung der Straße Am Weiher geplante private Parkplatz wird den Parkplatzbedarf nicht ausreichend bedienen können.

Die unsererseits mitgeteilte und durch Lichtbilder belegte Beparkung von Grünstreifen, Feldbereichen sowie im Bereich des angrenzenden Wohngebiets ist nicht berücksichtigt worden.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund ausschließlich die Gebäude und Nutzung im Bereich der Straße [REDACTED] zu betrachten sind und eine Belastung der Anwohner nicht berücksichtigt wird.

All diese Überlegungen haben Sie nicht berücksichtigt.

Es besteht ein erheblicher **Verstoß gegen das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Abwägungsgebot.**

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Überschreitung der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 um bis zu 50 % durch bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen widerspricht der Darstellung einer Gerinhaltung eines Eingriffs.

Die vorgesehene Flächenversiegelung ist nicht mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans in Einklang zu bringen.

Eine Vollgeschosszahl mit 2 und eine maximale Firsthöhe von 12 m ist nicht nachvollziehbar. Die zulässige Höhe entspricht einer möglichen Nutzung von 3 bis 4 Geschossen.

4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Die Maßnahmen können nicht als ausgleichend gelten.

Die umfassende Versiegelung durch den geplanten Straßenbau (Privatstraße) mit mehr als 1.200 m² und die vorgesehene Wohnbebauung, einschließlich der in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Park- und Nebenanlagen kann in keiner Weise durch das Verbleiben der ohnein schon vorhandenen Grünfläche mit knapp 1.000 m² kompensiert werden.

Ein solcher massiver Eingriff in einem gemäß Flächennutzungsplan aus Grünfläche und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausgewiesenen Gebiet ist mit nicht hinnehmbaren Belastungen für die WEG und die gesamte Stadt Hochheim verbunden.

Ein Erhalt der Frischluftschneise für die Innenstadt ist nicht über die geplante Streuobstwiese möglich.

Bei der Planung wird verkannt, dass außerorts, neben der geplanten Streuobstwiese, eine Schrebergartenbebauung vorliegt. Auf der anderen Seite befindet sich eine dichte Wohnbebauung. Eine Frischluftzufuhr für die Innenstadt ist nicht realisierbar.

Durch die vorgesehene Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets wird die Verbindung zum freien Feld zudem vollständig unterbrochen.

Hierdurch wird meine Mandantschaft sowie auch die Allgemeinheit erheblich beschwert.

Ziffern 45 – 48:

Sämtliche Verweisungen auf die Stellungnahmen von Behörden oder auf die BauNVO ersetzen die inhaltliche Befassung mit dem hiesigen Einwand des Wegfalls einer Frischluftschneise nicht. Bereits die örtliche Lage der geplanten Wohnbebauung würde die Frischluftschneise beseitigen. Eine hierauf gerichtete Fachmeinung haben Sie nicht eingeholt.

Die Einwendungen bleiben vollumfänglich aufrechterhalten.

Die mit 12 Metern maximal zulässige Firsthöhe wird als zu hoch angesehen. Diese Maximalhöhe wird nicht durch die vorgesehene Geschosszahl begründet; eine Firsthöhe von 12 Metern, somit eine Bebauung unter Ausnutzung der vorgesehenen Höhenbegrenzung stellt sich in der Ortsrandlage und unter Berücksichtigung des bestehenden Widerspruchs zum Flächennutzungsplan sowohl unter Umweltsichtspunkten als auch aus städtebaulicher Sicht als schädlich dar. Die geplanten Festsetzungen widersprechen demnach dem Nachbarschützenden Rücksichtnahmegebot.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen sind widersprüchlich.

Zum einen sind spiegelnde Materialien verboten. Zum anderen ist die Errichtung von Anlagen (Solar-/Photovoltaik) zulässig. Diese Anlagen bestehen aber aus gespiegeltem Material. Hierdurch sind immissionsrechtlich nicht hinnehmbare Belastungen der Anwohner Am Gänsborn abzusehen.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird nicht festgelegt.

*Dies spricht erneut für eine nicht ausgesprochene aber vorgesehene Nutzung als Beherbergungsbetrieb. Die hierdurch entstehenden Belastungen für die Anlieger und für das Planungsgebiet selbst werden in keiner Weise berücksichtigt. **Die Planung ist daher fehlerhaft.***

Bilche:

Auf dem Anwesen der WEG Am Gänsborn 35 sind, entgegen den Ausführungen der Planung, in den vergangenen Jahren Gartenschläfern gesichtet worden. Da das Grundstück der WEG als weniger günstig für die Ansiedlung der Tiere anzusehen ist, kann ein Rückschluss darauf erfolgen, dass diese auf der Grünfläche des Plangebiets leben.

Insofern stimmt die Aussage des Gutachtens nicht.

Zu berücksichtigen ist, dass die Eigentümer des Plangebiets durch massive Rodungsmaßnahmen wohl bewusst vorhandenen Lebensraum und Futterquellen für Tiere im Vorfeld zu der (selbst) in Auftrag gegebenen Begutachtung durchgeführt haben.

Im Übrigen spricht die Planung selbst von einem Verlust von sehr günstigen und relativ stark frequentierten Nahrungshabitaten.

Ziffern 49 – 52:

Entgegen Ihren Ausführungen ist nicht ersichtlich, dass hiesige Einwendungen, z. B. zum Vorkommen des Gartenschläfers auf dem Plangebiet, an einen Gutachter weitergegeben worden wären.

Die Einwendungen bleiben vollumfänglich aufrechterhalten.

Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 18.04.2022 ausgeführt:

Rechtliches:

Meine Mandantschaft kann gegen die sich aus dem vorgesehenen Bebauungsplan Belastungen / Eingriffe in eigene Rechte einen Drittschutz gesetzlicher Regelungen für sich beanspruchen.

§ 15 I 1 vermittelt allen Bewohnern eines Baugebiets einen Anspruch auf Erhalt des prägenden Gebietscharakters. Vorhaben, die zwar an sich nach den §§ 2 ff. BauNVO regelhaft oder ausnahmsweise zulässig sind, können von den Baugebietsnachbarn abgewehrt werden, wenn sie im Einzelfall nach Lage, Umfang, Anzahl oder Zweckbestimmung dem prägenden Gebietscharakter widersprechen. § 15 I 1 BauNVO ist insofern weiter gefasst als § 15 I 2 BauNVO, als er keine unzumutbare persönliche Betroffenheit voraussetzt.

Im „faktischen Baugebiet“ nach § 34 II BauGB besteht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung genau derselbe Drittschutz wie im Bebauungsplangebiet (BVerwG NJW 1994, 1546). D. h. entspricht die nähere Umgebung eines Bauvorhabens im Innenbereich einem der Baugebiete nach der BauNVO, so stehen dem Nachbar ebenso wie im beplanten Innenbereich der „Gebietserhaltungsanspruch“, der „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ und § 15 I BauNVO zur Seite.

Eine wichtige einfachgesetzliche Ausprägung des Rücksichtnahmegebots ist die Regelung des § 15 I BauNVO (sog. „Feinfilter“). § 15 I 1 BauNVO greift wie bereits oben erläutert, nicht erst bei unzumutbarer persönlicher Betroffenheit, sondern gibt den Bewohnern eines Baugebiets im Zusammenspiel mit dem sog. „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ einen allgemeinen Anspruch auf Erhalt des prägenden Charakters eines Baugebiets.

Durch das Tatbestandsmerkmal der „unzumutbaren Störungen und Belästigungen“ in § 15 I 2 BauNVO macht die Regelung deutlich, dass auf die Interessen der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet oder in benachbarten Baugebieten besondere Rücksicht zu nehmen ist. **Durch die Wendung „im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung“ macht das Gesetz deutlich, dass nicht nur die Grundstückseigentümer des betroffenen Baugebiets, sondern auch die Nachbarn benachbarter Baugebiete in den Schutzbereich des § 15 I 2 BauNVO einbezogen sind.**

Soweit die Störungen und Belästigungen des Vorhabens über das Baugebiet hinaus in benachbarte Baugebiete ausstrahlen, können sich auch die Plangebietsnachbarn zur Wehr setzen.

Merkmal „Einfügen“ iSv § 34 I 1 BauGB

Das BVerwG hat im Merkmal des „Einfügens“ iSv § 34 I 1 BauGB mithilfe der Auslegungsregel des Rücksichtnahmegebots die drittschützende Wirkung dieser Vorschrift erkannt. Ein Bauvorhaben „fügt“ sich danach nur dann in die vorhandene Umgebungsbebauung ein, wenn es die gebotene Rücksicht auf die bereits vorhandene Nachbarbebauung nimmt (Battis/Krautzberger/Löhr, § 34 Rn. 17). Das wird auch durch die Regelung über den Dispens von dem Erfordernis des „Einfügens“ in § 34 IIIa Nr.3 BauGB deutlich, der von der „Würdigung nachbarlicher Interessen“ spricht.

Das vorgesehene Bauvorhaben fügt sich nicht in die bestehende Umgebung ein, da es zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens – insbesondere bei Aufnahme eines Beherbergungsbetriebes – führen würde.

„Schädliche Umwelteinwirkungen“ iSv § 35 III 1 Nr.3

Der drittschützende Charakter des § 35 BauGB kann mithilfe des Rücksichtnahmegebots insbesondere aus § 35 III 1 Nr.3 anhand des Merkmals der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ entnommen werden (Battis/Krautzberger/Löhr, § 31 Rn. 80). Denn gem. § 3 I BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die geeignet sind, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (Rechtsgedanke des § 3 BImSchG).

Das vorgesehene Bauvorhaben fügt sich nicht in die bestehende Umgebung ein, da es zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens – insbesondere bei Aufnahme eines Beherbergungsbetriebes – führen würde.

Zudem würde die zur Klimatisierung der Innenstadt wichtige Frischluftschneise unterbrochen. Die Stadt Hochheim hat das Areal rund das Anwesen der Familie Dienst und den Abenteuerspielplatz immer als Frischluftzufuhr von Hochheim deklariert.

Abschließend sollen noch weitere Punkte Erwähnung finden, die bei der Erstellung des Bebauungsplans offensichtlich nicht berücksichtigt wurden.

- *Es gibt einen Gestattungsvertrag aus dem Jahr 1983 zwischen [REDACTED] und der Stadt Hochheim. In diesem ist eine Baulast/Grunddienstbarkeit enthalten. Es wurde gestattet eine Abwasserkanalleitung über das Grundstück zu legen, welches jetzt bebaut werden soll. Die Baulast/Grunddienstbarkeit ist auch eingetragen. Es befinden sich mindestens 3 Gullideckel auf dem Grundstück.*

Was passiert mit der Leitung bei der Bebauung?

- *Die Lage der Straußwirtschaft ist in einer extrem gefährlichen Kurve. Der Verkehr ist von keiner Richtung einsehbar. Dies hat ein tragischer Unfall eines Radfahrers, der in eine Gruppe Kinder hineingefahren ist und bei dem mehrere Personen verletzt wurden, aktuell gezeigt.*

Die Planung trägt dieser Gefährdung offensichtlich nicht Rechnung. Durch die vorgesehene Bebauung wird das Gefahrenrisiko noch deutlich erhöht.

- *Schräg gegenüber dem Anwesen befindet sich ein gut angenommener Abenteuerspielplatz. Ein Ausgang dieses Abenteuerspielplatzes befindet sich direkt an dem land- und forstwirtschaftlichen Weg. Wie soll die Sicherheit der Kinder gewährleistet werden, wenn das Verkehrsaufkommen steigt?*
- *Auch wird von diesem Weg aus sämtlicher sportlicher Aktivität – Laufen, Joggen, Radfahren, Spazierengehen u.ä. - nachgegangen, weil es von dort direkt ins Feld geht. Wie wird die Sicherheit von allen gewährleistet?*
- *Bei geöffneter Straußwirtschaft ist die Parksituation schon jetzt als katastrophal zu bezeichnen. Die Autos parken sämtliche Freiflächen bis zum Abenteuerspielplatz zu. Hierfür wird das Grundstück [REDACTED] sowie das Grundstück der Stadt rücksichtslos zugeparkt. Es ist völlig ungeklärt, wo all die Fahrzeuge bei einem Neubau dieser Größenordnung hinsollen und wie die Gefährdungslage gebannt wird.*
- *Auf dem Grundstück lebten einst sehr viele Kaninchen. Dadurch haben Raubvögel bis an das Haus [REDACTED] gejagt. Durch die Rodung und auf sonst ungeklärte Weise sind die Kaninchen auffällig plötzlich verschwunden - und damit auch die Greifvögel.*
- *[REDACTED] soll im Gegenzug zu diesem Bauvorhaben der Stadt die Möglichkeit des Viehmarktes auf ihrem Grundstück einräumen. Der Viehmarkt hat in den vergangenen Jahren auf einem ganz anderen Grundstück problemlos stattgefunden. Warum soll jetzt diese vertragliche Vereinbarung geschlossen werden? Wie würde sich die Veranstaltung zusätzlich auf die Park- und Verkehrssituation auswirken? Diese Frage bleibt gänzlich ungeklärt.*

- *Der Landwirtschaftliche Weg soll nach diesseitigem Wissen [REDACTED] gehören und im Zuge der Bebauung an die Stadt Hochheim übergehen. Welchen Nutzen hat die Allgemeinheit hiervon?*

Die Einwendungen bleiben vollumfänglich aufrechterhalten.

II.

Im Rahmen des Umweltberichts Punkt 3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung führen Sie aus: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen.

Das hessische Biotopwertverfahren ist durch verschiedene Gerichtsentscheidungen in seiner Validität bestätigt worden. In Hessen ist das Biotopwertverfahren nunmehr in Form der Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22. September 2015 - GVBl. S. 339) anzuwenden, die die bisherige Ausgleichsabgabenverordnung ablöst.

Allerdings ist eine Bilanzierung nicht gemäß der KV vorgenommen worden, sondern eine Bilanzierung wurde „in Anlehnung“ an die Kompensationsverordnung durchgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bilanzierung nicht in der Form der Kompensationsverordnung vorliegt.

Die Validität der berechneten Kompensation wird daher in Abrede gestellt.

Ohnehin dienen Biotopwertverfahren dazu, im Verfahren selbst nicht realisierte oder realisierbare Kompensationsmaßnahmen zu verschieben.

Damit ist belegt, dass die in der Satzung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht geeignet und in der Lage sind, vor Ort die Beeinträchtigungen auszugleichen, die durch die Planung eintreten werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen, welche die Vorhabenträger mit der HLG in einem gesonderten Vertrag geregelt haben sollen, sind nicht bekannt und somit ist nicht nachvollziehbar, ob eine Kompensation, so wie in der Kompensationsverordnung vorgesehen, in einem Radius von 50 km zur Maßnahme erfolgen soll.

Festzustellen ist, dass der in der Bestandskarte aufgeführte Obstbaum in der Bilanz nicht enthalten ist.

Festzustellen ist weiterhin, dass die vorgenommene Berechnung sich nicht auf die vorliegende Satzung bezieht, sondern im Rahmen des Planvorhabens „Auf der Sonnenseite“ erstellt wurde.

Soweit die aus einem anderen Planvorhaben berechneten Werte zugrunde gelegt werden, ist die Gesamteinschätzung des Umweltberichts hierdurch als inkorrekt zu bezeichnen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Bernhard Schäfer
Rechtsanwalt