

Pamphlet zur Bebauungsplanänderung „Auf dem Hofacker tlw. Flur 6 & 8“

Für eine rechtssichere, klimagerechte und lebenswerte Ortsentwicklung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung treffen wir eine Entscheidung, die unser Ortsbild, unsere Lebensqualität und die klimatische Entwicklung unserer Gemeinde für die kommenden Jahrzehnte prägen wird.

Gerade deshalb tragen wir als politische Entscheidungsträger gemeinsam eine besondere Verantwortung. Unsere Aufgabe ist es nicht, bestehende Missstände nachträglich zu legitimieren, sondern die vorgelegte Planung sorgfältig zu prüfen, bestehende rechtliche Vorgaben zu beachten und die langfristigen Interessen der Bürgerinnen und Bürger zu vertreten.

Nach unserer Auffassung bestehen erhebliche Zweifel daran, ob die vorliegende Bebauungsplanänderung den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Abwägung gerecht wird. Zudem werden naturschutzrechtliche und klimatische Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht ausreichend berücksichtigt. Dies macht die Planung fachlich fragwürdig und rechtlich angreifbar.

1. Falsche Ausgangslage: Der tatsächliche Bestand entspricht nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird als Ausgangslage der heutige Bestand dargestellt. Dieser entspricht jedoch nicht dem rechtskräftigen Bestand gemäß dem Bebauungsplan „Auf dem ...“ aus dem Jahr 1988. Die Planung basiert damit auf einer fehlerhaften Annahme. Maßgeblich für die Bewertung einer Bebauungsplanänderung ist nicht der tatsächlich vorhandene Zustand, sondern der rechtlich zulässige und festgesetzte Zustand des geltenden Bebauungsplans. Mit der vorliegenden Änderung würde faktisch ein von den ursprünglichen Festsetzungen abweichender Ist-Zustand nachträglich legitimiert werden.

2. Fehlende Umsetzung von Grünflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1988 sah entlang der Bundesstraße B8 einen Grünstreifen mit einer Fläche von rund 800 Quadratmetern vor.

Im aktuell vorhandenen Bestand sind hiervon lediglich etwa 402 Quadratmeter vorhanden.

Damit wurde nahezu die Hälfte der ursprünglich festgesetzten Grünfläche nicht umgesetzt.

Naturschutzrechtliche und städtebauliche Ausgleichsmaßnahmen erfüllen ihren Zweck jedoch nur dann, wenn sie tatsächlich hergestellt und dauerhaft erhalten werden. Werden sie nicht umgesetzt, verlieren die zugrundeliegenden Abwägungen ihre Grundlage.

3. Fehlende Baumpflanzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthielt darüber hinaus verbindliche Vorgaben zur Begrünung.

Danach hätten entlang der Straße „Am Schwimmbad“ mindestens zwei Straßenbäume gepflanzt werden müssen.

Zusätzlich war für jeweils sechs angelegte Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum vorgesehen.

Bei den heute vorhandenen rund 80 Stellplätzen ergibt sich daraus die Verpflichtung von 13 Stellplatz- und 2 Straßenbäumen. Insgesamt hätten somit mindestens 15 Bäume gepflanzt werden müssen.

Diese Bäume sind nicht nur gestalterische Elemente. Sie dienen der Verschattung, der Verbesserung des Mikroklimas, der Feinstaubbindung, der CO₂-Speicherung sowie der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Nachträgliche Abweichungsanträge oder gleichwertige Verfahren zur Herausnahme der Grünflächen und Bäume aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan wurden dem Beteiligungsverfahren nicht beigelegt oder vorgelegt und können somit nicht einbezogen werden. Faktisch gilt der rechtskräftige Bebauungsplan vollumfänglich.

4. Klima- und Umweltbelange werden nicht ausreichend berücksichtigt

Das Baugesetzbuch verpflichtet Gemeinden ausdrücklich dazu, bei der Bauleitplanung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Gerade vor dem Hintergrund zunehmender Hitzebelastungen, versiegelter Flächen und extremer Wetterereignisse kommt diesen Belangen heute eine besondere Bedeutung zu.

In den vorliegenden Unterlagen wird das Thema Klima jedoch nur unzureichend behandelt.

Insbesondere ist uns aufgefallen, dass klimatische Auswirkungen der fehlenden Grünflächen nicht umfassend untersucht wurden. Die Bedeutung von Grünflächen und Bäumen für die Hitzeminderung wird nicht ausreichend gewürdigt. Möglichkeiten zur Verbesserung des Mikroklimas werden nicht dargestellt. Die Nutzung von Photovoltaik wird nicht angemessen berücksichtigt. Die klimatischen Vorteile zusätzlicher Begrünungsmaßnahmen werden nicht bewertet. Damit bestehen erhebliche Zweifel, ob die gesetzlichen Anforderungen an die Abwägung klimatischer Belange erfüllt wurden.

5. Dachbegrünung: Eine leicht zu umgehende Festsetzung

Die vorliegenden Regelungen sehen eine Dachbegrünung lediglich für Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Prozent vor. Diese Festsetzung schafft jedoch eine einfache Umgehungsmöglichkeit:

Wer eine Dachneigung von 15,1 Prozent wählt, kann sich der Verpflichtung zur Dachbegrünung ersatzlos vollständig entziehen. Eine solche Regelung läuft dem eigentlichen Ziel der Klimaanpassung entgegen und reduziert die Wirksamkeit der Maßnahme erheblich.

6. Mangelhafte Abwägung – rechtliche Risiken

Nach unserer Auffassung wurden die klimatischen, naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Belange im Rahmen der Abwägung nicht ausreichend geprüft und gewürdigt.

Kritisch sehen wir dabei, dass die Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vollständig aufgearbeitet wurden. Fehlende Grünflächen und Baumpflanzungen wurden nicht bewertet. Klimatische Auswirkungen wurden nicht ausreichend untersucht. Potenziale für Photovoltaik und Begrünung wurden nicht berücksichtigt. Dadurch besteht das Risiko eines Abwägungsfehlers.

Ein Bebauungsplan, der auf einer unzutreffenden Ausgangslage beruht und wesentliche öffentliche Belange nicht ausreichend berücksichtigt, kann rechtlich angreifbar sein.

7. Verantwortung der politischen Gremien

Weder Bauausschuss noch Gemeindevertretung dürfen davon ausgehen, dass alle erforderlichen Prüfungen bereits automatisch erfolgt sind. Unsere Aufgabe besteht gerade darin, die vorgelegten Unterlagen kritisch zu hinterfragen und sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte geprüft wurden. Die Verantwortung für eine rechtssichere und zukunftsfähige Planung liegt letztlich bei den politischen Gremien.

8. Chance für eine lebenswerte Zukunft

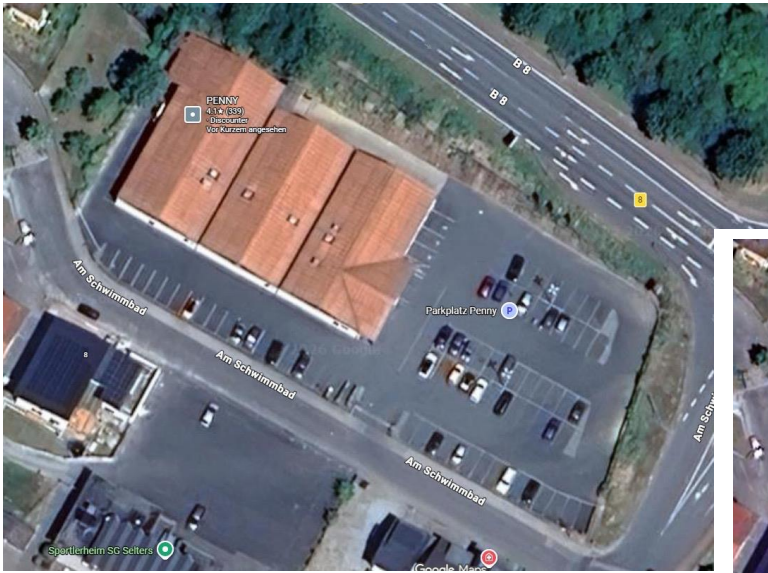
Die vorliegende Entscheidung bietet die einmalige Möglichkeit, die Entwicklung dieses Gebietes für die nächsten Jahrzehnte positiv zu gestalten. Anstatt eine weitere versiegelte und überhitzte Fläche zu schaffen, können wir die Voraussetzungen für ein attraktives, grünes und klimaangepasstes Quartier schaffen. Die Vorteile sind mehr als attraktiv und die Umsetzung fordert uns alle. Das Ortsbild, Aufwertung des Erscheinungsbildes, höhere städtebauliche Qualität, bessere Integration in die Umgebung. Für das Klima bedeutet es eine Reduzierung von Hitzeinseln, bessere Luftqualität, Regenwasserrückhalt und CO₂-Bindung. Die Attraktivität des Standortes besticht durch eine höhere Aufenthaltsqualität, bessere Wahrnehmung durch Besucher und eine langfristige Wertsteigerung. Für die Bürgerinnen und Bürger schaffen wir direkt mehr Lebensqualität und einen angenehmen Aufenthaltsraum neben besseren Anpassungen an den Klimawandel und der Verantwortung einer Klimakommune.

Unser Fazit

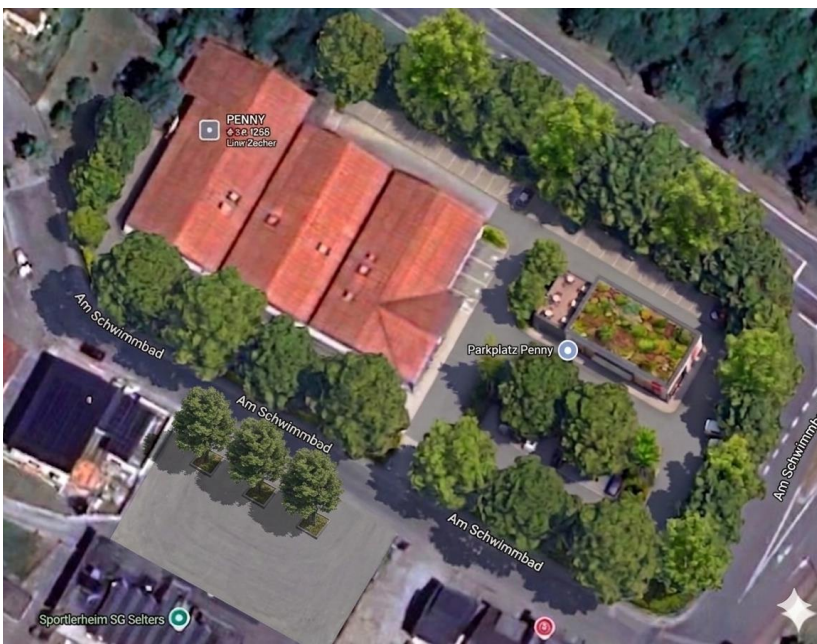
Vor einer Beschlussfassung sollte die Planung überarbeitet werden. Insbesondere sollten die tatsächlichen Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig dokumentiert werden, der zugrunde liegende Abweichungsantrag bezüglich der entfallenen Grünflächen und Bäume offengelegt werden, der städtebauliche Vertrag den politischen Gremien vollständig vorgelegt werden, die klimatischen Auswirkungen fachlich untersucht und bewertet werden, zusätzliche Begrünungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt werden, die Vorgaben zur Dachbegrünung so formuliert werden, dass Umgehungen ausgeschlossen werden, Photovoltaik und weitere Klimaanpassungsmaßnahmen verbindlich berücksichtigt werden.

Nur so kann sichergestellt werden, dass die Planung den gesetzlichen Anforderungen entspricht und gleichzeitig einen echten Mehrwert für die Gemeinde schafft.

Zum optischen Vergleich haben wir die mögliche Ansicht des Plangebietes mit Hilfe der KI visioniert:



← Istzustand



↑ Das wäre der Istzustand mit den Umsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan der zugrunde gelegt ist.

Alle Festsetzungen sind zu sehen. Inklusive der festgesetzten 3 Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus der 4. BPlanänderung von 2011.

←

Wir bitten Euch, mit unserem Pamphlet in euren Fraktionen hinsichtlich des TOP 12 am kommenden Montag in der Gemeindevertretersitzung, nochmals in den Austausch zu gehen. Bei Fragen oder Unklarheiten kontaktiert uns gerne.

Nutzen wir jetzt gemeinsam die Chance unsere Gemeinde für die nächsten Jahrzehnte maßgeblich zu prägen, eventuelle Abweichungen aus der Vergangenheit zu korrigieren sowie einen richtigen und zeitgemäßen Weg einzuschlagen. Wir empfehlen dringend eine Überarbeitung und Aktualisierung der Bauleitplanung vor einer rechtswirksamen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) und ziehen aus diesem Grund die Beantragung einer Rückführung in Erwägung. Denn für ein verantwortungsvolles Vorgehen wurden wir gewählt!

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Selters (Taunus)

Selters (Taunus), 10. Juni 2026