Pressemitteilung: Bauen im Landschaftsschutzgebiet

Anfang 2017 hat der Stadtbildverein die Forderung nach einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Sonnenberg/ Steinheim“ in der Gemarkung Eltville erhoben, um das Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB durch die Kommunen kontrollierbar zu machen. Der politische Wille sich mit diesem Thema zu beschäftigen war damals sowohl auf regionaler Ebene, als auch beim Regierungspräsidium Darmstadt nicht vorhanden. Unisono wurde ein Landschaftsschutzgebiet als unbrauchbares Instrument für die Kommunen angesehen, ohne näher inhaltlich darauf einzugehen. Der Stadtbildverein kann dies nicht nachvollziehen und bleibt mit folgender Argumentation bei seiner Forderung:

1. Durch die Flurbereinigung sind aus vielen schmalen Parzellen große zusammenhängende Flächen entstanden. Es ist somit nicht verwunderlich, dass der Anreiz im Außenbereich zu bauen gestiegen ist, zumal die Bauaufsicht - entgegen geltender höchstrichterlicher Rechtsprechung – den § 35 BauGB sehr lax auslegt. Wie man am Beispiel des Weingutes Keßler in Hallgarten sehen kann, benötigt man nur wenige Hektar Weinberge im Eigenbesitz, um als Neugründung sich in einer der schönsten Lagen des Rheingaus niederzulassen. Wen würde es wundern, wenn gewiefte Geschäftsleute außerhalb des Rheingaus dieser Idee nacheifern. Wir haben dies in einer satirischen Annonce pointiert.

STADTBILDVEREIN ELTVILLE

Top Bauland in Rheingauer Bestlage

Liebe Frankfurter! Kaufen Sie 5 ha Weinbergland, gründen Sie einen kleinen Winzerbetrieb und in wenigen Jahren können Sie aussiedeln - mit staatlicher Förderung!

Dann bauen Sie Ihre Traumimmobilie, in der Größe ihrer Wahl, ohne störende Nachbarn, aber mit Super Fernblick!

Denn im Rheingau ist alles möglich, es wird alles erlaubt, im Rheingau wird alles genehmigt!

Greifen Sie zu!

2. Betrachtet man das alte LSG „Rhein – Taunus“ von 2001, so ist klar erkennbar, dass dieses LSG großzügig Flächen außerhalb der bestehenden Bebauung umfasste, und somit die Möglichkeit der Bebauung eingeschränkt war. Änderten sich die Bedürfnisse der Kommunen, so wurde das LSG angepasst. Dieses LSG und 14 weitere LSG wurden mit Inkrafttreten des HENatG vom 4.12.2006 aufgehoben.

3. Erstaunlicherweise hat die Stadt Wiesbaden die Notwendigkeit eines LSG erkannt und im Jahr 2010 ein LSG eingerichtet, welches sich eng an die Bebauung anschmiegt und Weinbergsflächen umfasst. In der Begründung liest man unter § 2 Schutzzweck:

   (1)Zweck der Unterschutzstellung in Zone I und II ist:

   - die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der von einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geprägten Kulturlandschaft wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, wegen ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung und für den Schutz des Naturhaushalts; sowie
   - die Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, der Eigenart und der Schönheit des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Landschaft als störungsfreier und frei zugänglicher Erlebnisraum für die landschafts- und freiraumgebundene Erholung.

   (2)Dem Schutzzweck dienen insbesondere in den jeweiligen Naturräumen:

   <u>Rheingau</u>

   - die Erhaltung und Wiederherstellung der durch Wein- und Obstbau geprägten Offenlandschaft als wichtigen Beitrag zur naturbezogenen Erholung, zur Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt.

4. In der Weinbauregion Südliche Weinstraße ist vor dem Hintergrund von privilegierten Aussiedlungsvorhaben von Weinbaubetrieben ein LSG verabschiedet worden (LSG Bildstöckel St. Martin vom 19.5.2014). Gemäß diesem LSG ist Schutzzweck die „unversehrte Erhaltung des Erscheinungsbildes der historisch gewachsenen Kulturlandschaft – südlich und südöstlich der Ortslage von St. Martin – aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Eigenart und Schönheit. Schutzzweck ist weiterhin die Erhaltung des Landschaftsbildes des oben genannten Gebietes und dessen Schutz vor visueller Beeinträchtigung durch Bebauung oder sonstiger Nutzungsänderung. Die Eigenart der Landschaft wird geprägt durch ihre unverbaute Überschaubarkeit, durch ihre besondere Lage im Übergang zwischen Haardtgebirge und dem Oberrheingraben sowie durch die flächendeckende weinbauliche Nutzung infolge kulturhistorischer Entwicklung. „ In diesem LSG ist es insbesondere verboten, bauliche Anlagen aller Art zu errichten.

5. Auch konnten wir eine höchstrichterliche Rechtsprechung präsentieren, die unsere Aussagen unterstützt. (BVerwG 4 B 104.99 Landschaftsschutz contra privilegiertes Bauen).
   „In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne von § 35 Abs.3 Satz 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich

privilegierten Vorhaben entgegenstehen können. Nach der ständiger Rechtsprechung des beschließenden Senats ist das insbesondere dann der Fall, wenn das Vorhaben in nicht durch Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zu behebender Weise in Widerspruch zu einer gültigen Landschaftsschutzverordnung steht (Urteil vom 20. Oktober 1978 – 4C.“

Wir bleiben bei unserer Auffassung, dass ein Landschaftsschutzgebiet der Kreisverwaltung und den Kommunen die Möglichkeit bietet, Bauen im Außenbereich zu kontrollieren und eine Bebauung auch unter der Betrachtung des § 35 BauGB nur in Ausnahmesituationen zuzulassen.

Inzwischen haben sich die politisch Verantwortlichen in Eltville und Oestrich-Winkel unserem „ Blick in die Zukunft“ angenähert. So finden in Eltville Gespräche mit Winzern statt, eine Fläche für Aussiedlungen wird seitens der Stadt Eltville zur Verfügung gestellt und in Oestrich- Winkel wurde ein Beschluss der CDU/FDP-Koalition Oestrich-Winkel am 13.05.2017 verabschiedet, der auch dem Zweckverband Rheingau vorliegt und in dem es u.a. heißt:

„2. Jegliche Baumaßnahmen müssen sich an der besonderen Rheingauer Kulturlandschaft orientieren und die Wahrung der Einzigartigkeit und Vielfalt unserer Heimat zum Ziel haben. Dies erfordert besondere Anstrengungen bei der Wahl der Standorte. Flächen mit hoher Einsehbarkeit sind daher nicht akzeptabel.
4. Winzer und Stadt sind gefordert, einen Pool für in Frage kommende Grundstücke zu schaffen, um beabsichtigte Aussiedlungs-Standorte zu koordinieren und auch Ausweichflächen anbieten zu können.
5. Wir halten an unserem Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung fest, dass die gesetzlichen Möglichkeiten einer Einflussnahme der Stadt verstärkt werden und ein echtes Mitspracherecht entsteht.“

Der Verein will mehr zum Schutz unserer Kulturlandschaft!

- Bereits vorgestellt haben wir unseren Vorschlag für ein LSG in der Gemarkung Eltville.

- Derzeit erarbeiten wir einen Kriterienkatalog, der den Verwaltungen ein Instrument in die Hand geben soll, Aussiedlungsvorhaben auf rechtlicher Grundlage zu prüfen.

- Im Herbst 2018 wird unser Verein, in Fortführung des Symposiums „Bauen im Außenbereich – Was geht - Was geht nicht?“, ein weiteres Symposium veranstalten, diesmal zum Thema Landschaftsschutz im Oberen Rheingau. In bewährter Weise findet das Symposium mit der Fach- und Sachkompetenz von Spezialisten aus Verwaltung und Recht des regionalen und überregionalen Bereiches statt.

Dr. Renate Quermann, Vorsitzende