



**STADT FLORSTADT
STADTTEIL STAMMHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"AUSSENBEREICH WALDHOF"
BEGRÜNDUNG**



Hofanlage Wagner (rot) + Schwarzplan von Stammheim

Bearbeitung: **Büro Dr. Klaus Thomas**

Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel, Tel: 06101/ 582106, info@buerothomas.com • www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Juni 2024



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Ausgangssituation	4
1.1	Beschlusslage - Planungsziel	4
1.2	Lage und Größe des Plangebiets	4
1.3	Konzept.....	5
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungspläne	6
2.3	Schutzgebiete / Naturraum	7
2.4	Verfahren	7
3	Sonstige Rahmenbedingungen	7
3.1	Erschließung / Verkehr	7
	MIV	7
	ÖPNV	8
	Radwege	8
3.2	Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung	9
3.3	Altlasten / Kampfmittel / Bodendenkmäler	10
4	Bestand.....	10
4.1	Plangebiet.....	10
4.2	Gebäudebestand	11
4.3	Freiflächen	13
4.4	Gesamteindruck.....	15
4.5	Nachbarschaft.....	16
4.6	Stammheim.....	17
4.7	Größerer Zusammenhang	18
5	Umweltbericht	18
5.1	Ausgangslage und Untersuchungsraum	18
5.2	Schutzgüter	18
5.3	Zusammenfassende Bewertung	20
6	Planung.....	21
6.1	Grundzüge	21
6.2	Art der baulichen Nutzung - Basis	21
	Sondergebiet 1	22
	Sondergebiet 2	22
	Sondergebiet 3	22
6.3	Art der baulichen Nutzung - Ergänzungen	23
	Sondergebiet 4	23
	Sondergebiet 5	23
	Sondergebiet 6	24
	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	25
6.4	Maß der baulichen Nutzung.....	25
6.5	Bauweise	26
6.6	Bauordnungsrecht.....	26
6.7	Landschaftsplanung.....	26



6.8	Allgemeine Hinweise.....	27
7	Quellen.....	27

Weitere Teile der Planung und Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen



1 Ausgangssituation

1.1 Beschlusslage - Planungsziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 28.06.2023 ergänzt durch den Beschluss vom 17.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Außenbereich Waldhof“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Ergänzung der im Außenbereich privilegierten Landwirtschaft durch verschiedene Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine zeitgemäße Weiterentwicklung ermöglicht werden.

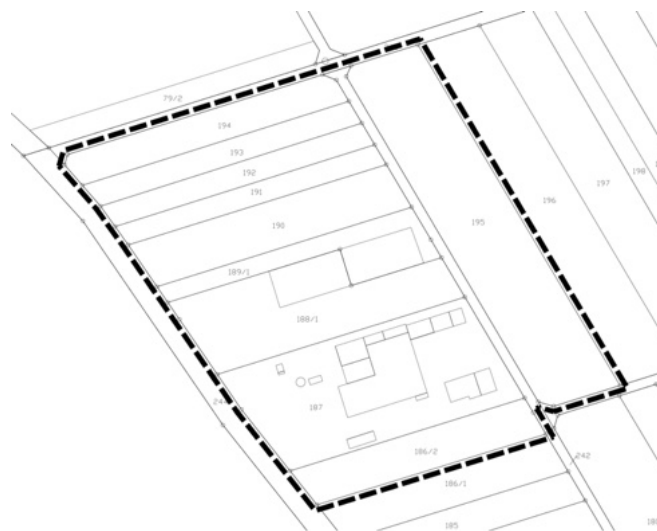
Geplant sind diverse Freizeitangebote (Café für Wandernde, Radfahrende, Wohnmobilstandplätze, Pferdeunterstellung usw.).

Mit der planungsrechtlichen Absicherung zur Ergänzung der Landwirtschaft wird auch den in den letzten Jahren zu verzeichnenden Entwicklungen bei Freizeit- und Naherholungsaktivitäten Rechnung getragen. Der Waldhof hat in diesem Zusammenhang – wie noch darzustellen ist – eine besondere Bedeutung, sowohl lokal = für die Stadt Florstadt als auch darüber hinaus. Insofern besteht an der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Entwicklung auch ein öffentliches Interesse.

Das übergreifende Planungsziel bleibt der Erhalt der „regulären“ Landwirtschaft. Dem sind letztlich auch die angesprochenen diversen Öffnungen in Richtung nicht privilegierter Nutzungen untergeordnet.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet betrifft die Hofanlage des „Waldhofs“ der Familie Wagner am Sodenweg, etwa 300 m nördlich des Florstädter Stadtteils Stammheim.



Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stammheim die Flurstücke 186/2, 187, 188/1, 189/1, 190-195 und die Wegeparzelle 242 in der Flur 3 Gemarkung Stammheim. Die Fläche ist insgesamt ca. 2,3 ha groß.

Geltungsbereich



1.3 Konzept

Gedacht ist vorrangig an die planungsrechtliche Diversifizierung der Hofanlage. Dabei erfolgt eine Arrondierung für temporäre Nutzungen. Das betrifft

- die Parzelle 195 östlich des Sodenweges,
- die Parzellen 190 – 194 im Norden,
- die Parzelle 186/2 im Süden

Ziel ist u.a. die Ergänzung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Freizeit- und Publikumsangebote nach dem Vorbild inzwischen zahlreicher Multifunktionshöfe. In Betracht gezogen werden z.B. ein gastronomisches Angebot für Wandernde / Radfahrende, Wohnmobilstandplätze, Ferienunterkünfte, Pferdeunterstellung, Hofladen mit Verkauf eigener Produkte, auch ein pädagogisches Angebot usw., - alles Nutzungsvarianten, die ihre besondere Qualität aus dem speziell landwirtschaftlichen Bezug entwickeln, im Rahmen der im Außenbereich zulässigen Landwirtschaft aber nicht oder nur sehr bedingt genehmigungsfähig sind.



Visualisierung der Idee zur Weiterentwicklung – Ergänzung des Waldhofs durch Freizeit- und Tourismusangebote mit Bezug zur Örtlichkeit.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im RegFNP in baulich genutzten ursprünglichen Kernbereich des Aussiedlerhofs als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und nördlich und östlich daran anschließend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

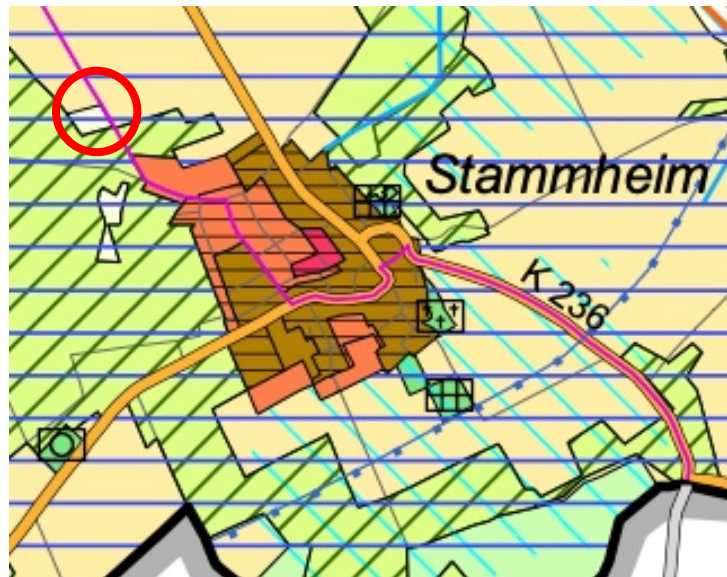
Die Flächen sind überlagert mit der Schraffur für ein Wasserschutzgebiet.



Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nur zu einem Teil aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Westen und Süden – außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs – ist ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Auf dem östlich vorgelagerten Sodenweg (hier die Parzelle 242) ist eine überörtliche Fahrradroute eingetragen.



Ausschnitt aus dem RegFNP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit den Parzellen 187 und 188/1 den ursprünglichen Kernbereich des Aussiedlerhofs. Hinzu kommen die mit diversen Nebenanlagen zur landwirtschaftlichen Nutzung genutzten Parzellen 189/1 – 194. Das sind rund 1,6 ha.

Diese Bestandssituation wird um die Parzellen 195 östlich der Wegeparzelle 242 und 186/2 im Süden erweitert. Mit ca. 1.600 qm (186/2) und 5.000 qm (195) sind das insgesamt rund 6.600 qm. Die Darstellungsgrenze des RegFNP von 0,5 ha wird damit nahezu eingehalten. Ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird außerdem nicht für erforderlich gehalten, da diese Erweiterungsflächen ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Betrieb festgesetzt sind, der Hauptnutzung zugeordnet und ohne diese nicht umsetzbar sind.

2.2 Bebauungspläne

Der Bereich südlich des Plangebiets am nördlichen Ortsrand von Stammheim ist durch den Bebauungsplan „Vor der Erbsengasse“ von 1971 mit allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten überplant. Der Westrand des Gebiets wurde 1983 ergänzt und 1986 geändert durch den Bebauungsplan „Vor dem Heegwald“. Hier sind ebenfalls im Norden allgemeines Wohngebiet und im Süden Mischgebiet festgesetzt. Weitere Bebauungspläne finden sich im direkten Umfeld der Planung nicht.

Für das Plangebiet selbst gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Das Gebiet ist unbeplanter Außenbereich i.S. von § 35 BauGB. Jede entwicklungsfähige Nutzung über die eng definierte Landwirtschaft hinaus



erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans ggf. einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung eines im Detail zu definierenden Sondergebiets wird erforderlich.

2.3 Schutzgebiete / Naturraum

Im Westen grenzt das FFH-Gebiet „Buchenwälder zwischen Florstadt und Altstadt“ an die Wegeparzelle 244 an.

2.4 Verfahren

Erforderlich ist in ein 2-stufiges Vollverfahren einschließlich der in diesem Zusammenhang zu leistenden ergänzenden Arbeiten,- unter anderem sind das die Umweltprüfung und der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

3 Sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung / Verkehr

MIV

Die äußere Erschließung für jeglichen Fahrzeugverkehr erfolgt über den Sodenweg. Dieser ist im letzten Abschnitt zwischen Hof und der bebauten Ortslage Stammheim als betonierter landwirtschaftlicher Weg ausgebaut. Innerörtlich, am Nordrand der Ortslage, ist der Sodenweg an die durch Stammheim führende L3188 angebunden, die wiederum nach Norden hin, in Staden, die Anbindung an die B275 ist. In kurzer Entfernung östlich von Staden ist die Anschlussstelle Florstadt an die Autobahn 45.

Zu sehen ist, dass diese Anbindung sicher ausreichend für das geringe Verkehrsaufkommen ist, dass es aber dennoch durch die Überlagerung von landwirtschaftlichem Schwerverkehr, Pkw-basiertem Besucher- und Freizeitverkehr per Rad oder auch zu Fuß vereinzelt zu Konfliktsituationen kommen kann. Ebenfalls nicht unbeachtlich sind die Reibungen die sich, gerade bei sehr erfolgreichen „Publikumshöfen“ bedingt durch das Verkehrsaufkommen, zwischen der Hofanlage und der Bewohnerschaft des vorgelagerten Dorfes ergeben können,- gerade, wenn diese Bewohnerschaft das Dorf nur als Wohnstandort mit vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen wahrnimmt.

Offen ist im derzeitigen Bearbeitungsstadium noch, ob und wie in diesem Zusammenhang eine Sondernutzungsvereinbarung erforderlich werden kann. Dabei wäre die Kostenübernahme für Ertüchtigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen für den Weg zu regeln. Zu sehen ist in diesem Zusammenhang, dass die bestimmungsgemäße landwirtschaftliche Beanspruchung, wie bei anderen Aussiedlerhöfen, heute in erheblichem Umfang durch Schwerverkehr mit großen Lkw und durch den Verkehr von landwirtschaftlichem Großgerät geprägt ist. Dies wäre bei der Abschätzung von Kostenbeteiligungen oder auch der vom zusätzlichen „nichtprivilegierten“ Verkehr verursachten Störungen zu berücksichtigen.



ÖPNV

Eine ÖPNV-Anbindung gibt es mit der Buslinie FB 01 Altenstadt (Bahnhof) – Friedberg (Bahnhof) und einer Haltestelle in der Gießener Straße in Stammheim. Die Entfernung zum Waldhof (Luftlinie) beträgt knapp 1 km – liegt also im Grenzbereich einer fußläufig zumutbaren Entfernung.

Mit der im ländlichen Raum zu erwartenden Taktung, die wiederum auf Schülerverkehr fokussiert ist, ist diese Anbindung allenfalls für ortskundige Fahrgäste praktisch nutzbar.

Radwege

Der Sodenweg hat auch eine Bedeutung für die Freizeitnutzung als Rad- und Fußweg. Im Regionalen Flächennutzungsplan gehört der planrelevante Abschnitt des Weges zu einer überörtlichen Fahrradroute. Diese verbindet als nächste Orte Florstadt-Staden im Norden mit Altenstadt im Süden. Lokal gehört der Weg zum „Florstädter Stern“ – eine Radwegeverbund aller Florstädter Stadtteile. Im größeren Zusammenhang ergeben sich z.B. Anbindungen an den „Limes-Radweg“, der Teil des Regionalparks Rhein-Main ist und den „Nidda-Radweg“. Radweg/Waldhof liegen in der Pufferzone des Weltkulturerbes Obergermanische-Raetischer Limes. Die Fahrradroute beim Waldhof gehört zu einem vielfältigen sowie professionell aufbereiteten und beworbenen attraktiven Freizeit- und Naherholungsangebot mit überregionalen Bezügen.¹

Mit dem Strukturwandel der alten Ortslagen und der dortigen Ausdünnung der Gastronomie und des Einzelhandels ergibt sich als Anlauf- und Rastplatz ein besonderer Stellenwert der direkt am Weg gelegenen Hofanlage.

¹ Beispiele: tourismus.wetterau.de, limesstrasse.de (hier ist der Waldhof als Wohnmobilstandort präsent).



Sodenweg = Erschließung des Waldhofs und Radroute – Blick von der ursprünglichen Zufahrt zum Hof (Parzelle 187), links in Bildmitte der Bereich vor der Caféhütte, rechts die bereichsweise für Wohnmobilstellplätze genutzte Parzelle 195. Das Foto vermittelt auch einen Eindruck von der spektakulären Fernsicht.

3.2 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

Wasser / Abwasser: Der Hof ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gibt es in der Nordwest-Ecke der Parzelle 187 einen Löschteich. Einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation gibt es nicht. Mit der vorgesehenen Weiterentwicklung der Hofanlage wird eine Lösung für die Abwasserbeseitigung zwingend erforderlich.²

Die Bedeutung entsprechender Maßnahmen für die weitere Entwicklung im Sinne dieser Bauleitplanung ist erkannt, auch aufgrund zurückliegender Erkundigungen bei der Unteren Wasserbehörde. Mit Fortgang der Bearbeitung erfolgt eine weitere Klärung im Hinblick auf die technischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes und der Ver- und Entsorgung sind mit Fortgang der Planung zu vertiefen. Grundsätzlich 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.

² Bereits heute gibt es Einschränkungen, da z.B. das Schmutzwasser von Wohnmobilen nicht angenommen werden kann. Als Lösung ist derzeit z.B. eine Pflanzenkläranlage im Nordwesten des Plangebiets angedacht – deren Errichtung an wasserrechtliche Genehmigungen gekoppelt sein wird.



Strom: Die Stromversorgung (durch die OVAG) erfolgt durch Erdkabel von Westen, in der Wegeparzelle 244 zwischen Wald und Hof. Die hofeigene Photovoltaikanlage ist in das Stromnetz eingebunden. Eine im westlichen Randbereich des Plangebiets verlaufende Freileitung ist seit längerem funktionslos. Die erwünschte Demontage ist bisher aus Kostengründen nicht erfolgt.

3.3 Altlasten / Kampfmittel / Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Altlasten, Kampfmitteln und Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Die Planung muss sich somit zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand mit den üblichen Standardhinweisen begnügen.

4 Bestand

4.1 Plangebiet



Luftbild von Osten – vor der Hofanlage verläuft der Sodenweg, hier ein überregionaler Radweg – unmittelbar hinter dem Hof beginnt der Wald (Quelle: Internet, Wetteraukreis)

Der „Waldhof“ der Familie Wagner ist im Kern ein typischer Aussiedlerhof der Nachkriegszeit. Unter den seinerzeitigen Rahmenbedingungen war es der Familie möglich, von der alten Hofstelle in der Stammheimer Ortslage auf einen Standort mitten in den bewirtschafteten Flächen zu wechseln.

Die Hofanlage umfasst diverse Gebäude und Nebenanlagen, die in erster Linie im direkten Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen: Stallungen, Silos, Lagerräume usw. Darüber hinaus wird die Hofanlage von mehreren Generationen der Familie bewohnt.



Die Anlagen des damaligen Aussiedlerhofs konzentrierten sich auf die Parzelle 187. Im Wesentlichen sind das dominierende Mehrzweckgebäude und das separate Wohnhaus zu unterscheiden. Im Laufe der Jahre gab es um diese Ausgangssituation etliche kleinere bauliche Veränderungen und Ergänzungen. Relativ früh hinzugekommen ist eine Hallenanlage für Maschinen, Werkstatt und Lager auf der Parzelle 188/1. Ins Auge fällt heute außerdem ein „Folietunnel“ zum Schutz von Lagergut, auf der im Norden gelegenen Parzelle 191. Und natürlich werden die dazwischen liegenden und umgebenden Freiflächen in unterschiedlichster Form als Abstell- und Lageflächen genutzt. Optisch präsent ist der Fuhrpark vieler landwirtschaftlicher Geräte.

Die Expansion war nicht zuletzt durch Zukauf von anderen, aufgegebenen Betrieben möglich. Ähnliches gilt für den Zukauf oder die Pachtung landwirtschaftlicher Flächen. Das bewirtschaftete Land umfasst heute um 100 ha. Damit sind die Expansionsmöglichkeiten erschöpft.

Betrieblicher Schwerpunkt der Landwirtschaft ist heute die Haltung von Rindern (z.T. Wasserbüffel), deren Fleisch in Eigenregie verwertet bzw. vermarktet wird. Daneben gibt es andere direkt an die Landwirtschaft gekoppelte Aktivitäten wie die Vermarktung von Futtermitteln oder auch Geflügelhaltung. Die Haltung von Schweinen und Schafen wurde bereits seit längerem eingestellt.

Inzwischen ist ein auskömmlicher landwirtschaftlicher Haupterwerb auf dieser Basis nicht mehr oder nur unter bestimmten, hier nicht gegebenen Voraussetzungen möglich.

Parallel dazu experimentiert die Familie im Rahmen der Landwirtschaft deshalb bereits seit einigen Jahren mit ergänzenden Nutzungen: eine als temporäres Selbstbedienungscafé genutzte Gartenhütte vor der Maschinenhalle direkt am Sodenweg, Standplätze für (maximal 3) Wohnmobile, „Bauernhof als Klassenzimmer“, gelegentliche Unterstellung von Privatpferden ... Die Ernsthaftigkeit dieser Anstrengungen wird durch die eigene Internetpräsenz (wagner-waldhof.de) sowie die Präsenz im Tourismus-Portal bzw. den Informationen des Wetteraukreises (tourismus-wetterau.de, „Mit dem Wohnmobil die Wetterau entdecken“) dokumentiert.

Eine Professionalisierung und Weiterentwicklung dieser Ansätze im engen Rahmen der im Außenbereich privilegierten Landwirtschaft ist allerdings nicht möglich. Das ist der wichtigste Grund für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

4.2 Gebäudebestand

Beim Gebäudebestand sind zu unterscheiden

- Parzelle 187 - der ursprüngliche Aussiedlerhof, bestehend aus dem Betriebsgebäude (einer soliden Betonkonstruktion) und dem separaten Wohnhaus. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der landwirtschaftlichen Tätigkeit wurde im Laufe der Zeit in erster Linie die Nutzung des Betriebsgebäudes verändert. Im Erdgeschoss hat sich die Gemengelage von Stallungen etc. zugunsten von Lagerräumen und einem großen Gemeinschaftsraum verändert. In dem früher Lagerzecken vorbehaltenen Obergeschoss wurde ein Teilbereich zu einer Wohnung umgenutzt.
- Parzelle 188/1 – Nördlich davon dominieren ein großer Hallenbereich mit Maschinenhalle / Werkstattbereich und Lagerflächen.
- Parzelle 191 – Hier gibt es einen Witterungsschutz („Folietunnel“ auf Rundbögen, errichtet auf Betonfertigteilen) in erster Linie für landwirtschaftliche Erzeugnisse.



Diese Grundsubstanz ist bedarfsabhängig mit diversen Anbauten, wie z.B. Unterständen für das Vieh, ergänzt worden.



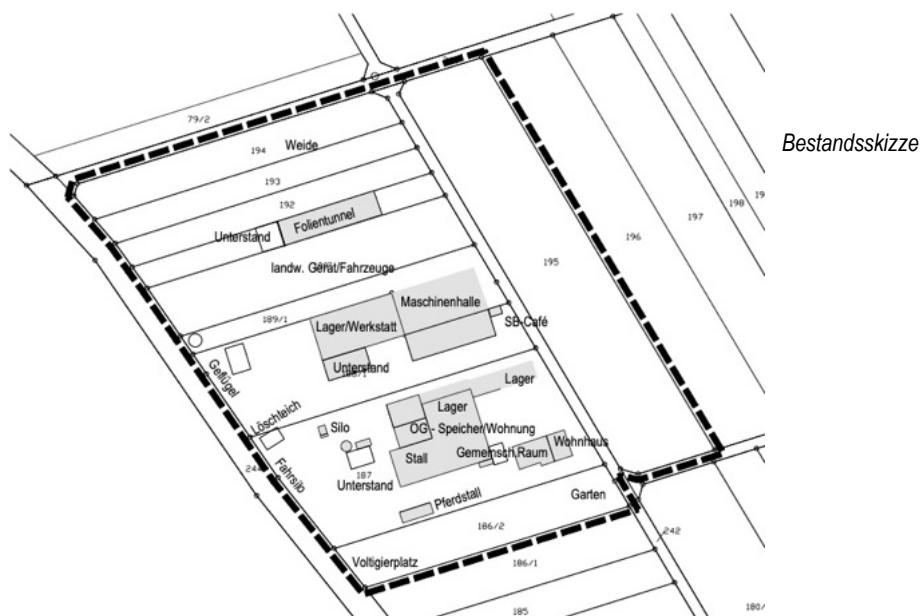
Zufahrt zum Aussiedlerhof / Parzelle 187 – links das Wohngebäude, hinten das Betriebsgebäude – im EG Stallungen und Lager, Teilbereich im DG mit Wohnung



Beispiel für etliche ähnliche Situationen: Ergänzungen des Hallengebäudes auf der Parzelle 188/1 durch einen offenen Unterstand für das Vieh



Folientunnel auf der Parzelle 191



Bestandsskizze

4.3 Freiflächen

An die erwähnte Gebäudesubstanz schließen sich überwiegend geschotterte, einfach und wasserdurchlässig befestigte Flächen an, die in vielfältiger Weise auch als Abstellflächen für Geräte und Fahrzeuge genutzt werden,- am deutlichsten zwischen dem Folientunnel und der Maschinenhalle, also auf den Parzellen 189/1 und 190.

Insbesondere in den Randbereichen nach Norden und Westen (zum Wald hin) sind die Freiflächen dann eher Grünland. Im Norden (Parzellen 192, 193, 194) ist eine größere Weide (derzeit für die Wasserbüffel). Im Westen, hinter dem Hallenbereich auf der Parzelle 188/1, wird Geflügel gehalten. Am westlichen Rand der Parzelle 187 werden in einem größeren Fahrsilo Futtermittel vorgehalten. Außerdem gibt es zwischen Fahrsilo und dem Hauptgebäude des Hofes weitere Silos und diverse Lagerflächen.

Am Südrand der Parzelle 187 sind Pferdeställe, damit zusammenhängend, im Südwesten auf der Parzelle 186/2, ein Vollgier-Platz. Im Südosten, am Sodenweg ist, dem Wohnhaus vorgelagert, ein Garten mit Obstbäumen. Abschnittsweise, besonders beiderseits der Zufahrt zum Aussiedlerhof, ist weiterer Grünbestand.



Insgesamt ist die Gebäudesubstanz somit nach allen Seiten auch durch Grünbereiche eingefasst. Auf der Parzelle 195 östlich des Sodenweges gibt es an Stelle der früheren landwirtschaftlichen Nutzung heute u.a. einige Stellplätze, die auch von Wohnmobilen genutzt werden können.



Zwischen Hofgebäude und Hallengebäude – Blick nach Westen in Richtung Wald. Die Freiflächen sind bedarfsgerecht hergerichtet und werden zu Abstellzwecken und für Nebenanlagen genutzt. Wo es nicht weiter stört, gibt es Gehölze.



Bestandsskizze - begrünte Freiflächen

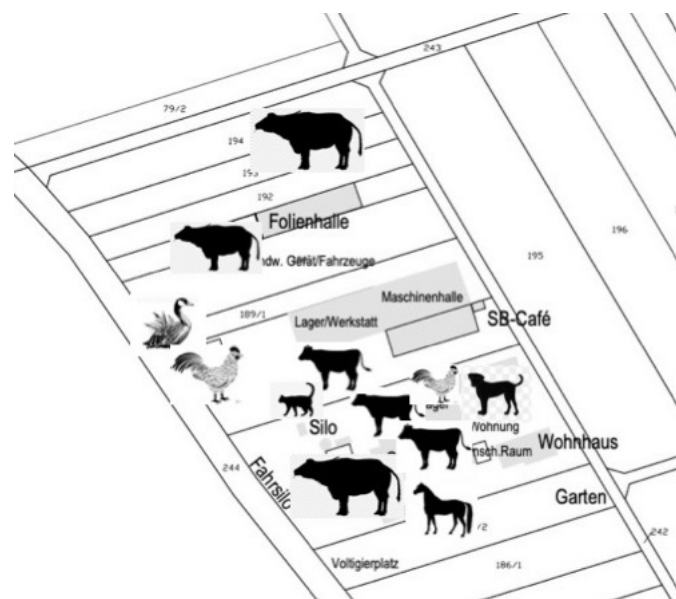


4.4 Gesamteindruck

Insgesamt ist der Waldhof heute eine äußerst vielfältige, durch ständige Anpassungen an die (land-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie die Bedürfnisse und Aktivitäten mehrerer Mitglieder der Inhabersfamilie geprägte Anlage, die sich kontinuierlich weiterentwickelt. Das äußert sich z.B. durch verschiedene Baumaßnahmen, die auch gleichzeitig und an unterschiedlichen Stellen der Anlage stattfinden. Im Gegensatz zum „ruhenden Pol“ des alten Hauptgebäudes hat ein Großteil der baulichen Ergänzungen der letzten Jahre provisorischen Charakter und kann insofern immer wieder recht einfach den Nutzungs- und Reparaturanforderungen entsprechend verändert werden.

Erkennbar wird die angesprochene Dynamik - in Bezug auf die Gebäudesubstanz - insbesondere durch die unterschiedlichen Bilder, welche die in der offiziellen Katasterkarte dargestellten Gebäude und die Situation in der Realität aufzeigen. Ein anderes Indiz ist der über die Gesamtanlage verteilte und somit überall präsente Tierbestand. Überraschende Entdeckungen sind im Grunde in jedem Bereich des Hofes möglich.

Zu sehen ist, dass sich der Waldhof damit sowohl vom Gros der notwendigerweise auf Effizienz ausgerichteten Haupterwerbsbetriebe als auch von der in Hessen verbreiteten Nebenerwerbslandwirtschaft absetzt. Der Hof passt weder zum gängigen (eher negativ geprägten) Bild vom modernen Bauernhof mit



klaren betrieblichen Schwerpunkten, noch zum (nostalgischen, unrealistischen) Heile-Welt-Bild der früheren Landwirtschaft, in deren heutiger Wahrnehmung im Übrigen übersehen wird, dass früher häufig weder Mensch noch Tier aus heutiger Sicht angemessene Lebensbedingungen hatten.

Bestandsskizze – Tiere – im großen Hofareal sind verschiedene Tiere allgegenwärtig

Eine neue, zukunftsweisende Wendung ergibt sich durch die Funktion des Sodenwegs als Fahrradrouten. Das hat verschiedene, über die Landwirtschaft im engeren Sinne hinausweisende Aktivitäten der Inhabersfamilie unterstützt bzw. überhaupt erst möglich gemacht. Direkt am Weg, vor der Maschinenhalle, gibt es als Rastplatz eine Selbstbedienungshütte, in erster Linie mit Kaffee und Kuchen. Bei schönem Wetter wird dieser Stopp durch Gartenmöbel im Freien ergänzt. In geringem Umfang werden hofeigene Erzeugnisse verkauft oder auch Hoferlebnisse z.B. für Schulklassen vermittelt. Last but not least können Flächen direkt am Weg als Standplatz für Wohnmobile genutzt werden. Einen Eindruck davon vermitteln die Internetauftritte des Waldhofes selbst und die ebenfalls attraktiv und informativ gestalteten touristischen Themenseiten des Wetteraukreises (tourismus.wetterau.de). Dieses Informationsangebot wird durch entsprechende Themenbroschüren bzw. Flyer des Kreises ergänzt.



Die in diesem Zusammenhang naheliegenden Überlegungen zu einer Weiterentwicklung dieses Tourismus- und Freizeitangebots, stoßen derzeit an Grenzen.

4.5 Nachbarschaft

Alle Flächen im näheren Umfeld der Hofanlage werden intensiv ackerbaulich genutzt.

Westlich der Hofanlage beginnen Waldflächen. Diese erstrecken sich nach Westen bis in die Nähe der Ortslage von Niddatal Assenheim, im Süden bis nahe Altenstadt.

Im Nahbereich gibt es mit den beiden Vernässungsgebieten „Mähried Reichelsheim“ beim Reichelsheimer Flugplatz und dem im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Im Unterfeld“ eingerichteten Vernässungsgebiet „Mähried Staden“ zwei überregional bedeutende Vogelschutz- und Beobachtungsgebiete. Hervorzuheben ist weiterhin der nahe gelegene und zu Altenstadt gehörende Golfplatz. Im Verbund mit den Waldgebieten und den landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich damit eine für Erholungssuchende attraktive Gemengelage.



Übersicht zur Nachbarschaft – dargestellt sind neben der Zufahrt zum Waldhof über den Stammheimer Sodenweg zur A45 die mit einem Stern gekennzeichneten touristisch relevanten Vogel-Beobachtungsgebiete im Auenverbund Wetterau und der zu Altenstadt gehörende Golfplatz



4.6 Stammheim

Zum angesprochenen Zusammenhang gehören selbstverständlich auch die Ortskerne der umliegenden Dörfer. Einen besonderen Stellenwert - neben dem nahen Staden - hat dabei Stammheim selbst.



Denkmalwerte Bausubstanz in Stammheim – Quelle: Internet, denkxweb. Ungewollt verdeutlichen die Fotos der beeindruckenden Bausubstanz das Defizit in Bezug auf die Aufenthaltsqualität für Ortsfremde.

Stammheim gilt als „eines der reizvollsten dörflichen Ortsbilder“ im Wetteraukreis. „Trotz einer beträchtlichen Ortsausdehnung während der jüngsten Vergangenheit ... bleibt der historische Ortskern durch umgebende Grünflächen, entweder Gärten oder wie im Osten nur schwierig zu erschließendes Hanggelände, gut ablesbar“. Der Ortskern an der Gießener Straße und der Weedgasse ist durch eine überwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammende Bausubstanz geprägt.³



Stammheim: Gesamtanlage gemäß § 2 Abs.3 HDSchG – Quelle: Internet, denkxweb

Ähnlich, wie der nahegelegene Staden hat Stammheim somit, nicht zuletzt im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft und den Angeboten des Waldhofs, sicher auch eine gewisse Attraktivität im Zusammenhang mit Freizeitaktivitäten. Allerdings bleibt die Aufenthaltsqualität – s.o. – begrenzt.

³ Internet, denkxweb des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege



4.7 Größerer Zusammenhang

Verschiedene Standortmerkmale sind im Hinblick auf die angedachten ergänzenden Entwicklungen mit Freizeitnutzungen zu sehen:

- die spektakulären Blickbeziehungen, die sich vom Waldhof aus auf die Wetterauer Landschaft und die angrenzenden Höhenzüge ergeben,
- die gute Anbindung an das überregionale Radwegnetz und das überregionale Straßennetz durch den nahen Autobahnanschluss,
- die Waldnähe und die Nähe zu dem, mit einer Hinweistafel auch an der A45 beworbenen „Auenverbund Wetterau“, mit den erwähnten Vogelschutz- und Beobachtungsgebieten,
- die Lage in einem Umfeld, das diverse weitere touristisch interessante Destinationen aufweist (Keltenwelt am Glauberg, Ronneburg, Büdingen, Deutsche Limes-Straße)

Entsprechend umfangreich und vielfältig sind die Zusammenhänge in der Werbung / Information der Tourismus, Freizeit- und Naherholungsangebote. Zu sehen ist allerdings, dass die touristische Infrastruktur sowohl in Bezug auf das Unterkunftsangebot – Wohnmobilstandorte, zeitgemäße Ferienwohnungen – als auch eine regionale, qualitätvolle Gastronomie und ein entsprechendes Lebensmittelangebot noch erkennbar ausbaufähig sind.

Mit der angedachten weiteren Entwicklung wäre der Waldhof im angesprochenen Zusammenhang eine sinnvolle, wünschenswerte Ergänzung.

5 Umweltbericht

5.1 Ausgangslage und Untersuchungsraum

Die verfügbaren und für den Umweltbericht relevanten Unterlagen sind insbesondere

- der Flächennutzungsplan der Stadt
- die gesetzlichen Vorgaben des BauGB, BNatSchG und HeNatG
- die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nach KV 2018
- der Bodenvierer Hessen.

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich – also auf ein ca. 2,3 ha großes Gebiet. Außerdem werden die Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und insbesondere dem westlich angrenzenden Wald und den umgebenden Freiräumen sowie den bestehenden Nutzungen im Umfeld berücksichtigt und bewertet.

5.2 Schutzgüter

Der Waldhof gehört zu einer seit langer Zeit von Menschen geformten Kulturlandschaft. Diese Feststellung gilt für die allermeisten Flächen in Deutschland. Für die Wetterau bis in die Eisenzeit zurück umso mehr. Der Focus der folgenden Bearbeitung liegt deshalb auf den gerade in diesem Fall elementaren und für das „Schutzgut Mensch“ unmittelbar relevanten Aspekten. Die zweifellos von Veränderungen betroffene „Natur“ – am ehesten also Tier- und Pflanzenwelt – bleibt hier zunächst unberücksichtigt.



Boden / Klima / Wasser: Für diese Schutzgüter sind mit der geplanten Nutzung umweltrelevante nachteilige Folgen eher unerheblich. Die Auswirkungen bewegen sich im Wesentlichen im Rahmen des mit der bisherigen Nutzung Möglichen. Die Ausweitung der Hofanlage auf die angrenzenden Flächen im Osten (Parzelle 195) und Süden (Parzelle 186/2) sind durch einschränkende Vorgaben in Bezug auf Flächenversiegelung, Erhalt von Grünflächen und Gehölzen, Umgang mit Regenwasser, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu kompensieren. Zu erwarten ist zusätzlich, also außerhalb jeder Reglementierung via Bebauungsplan, dass die Koppelung der Landwirtschaft an die an sich empfindliche, auf ein positives Erlebnis fixierte Freizeitnutzung dabei einen positiven Effekt hat. Besonders deutlich wird das vor dem Hintergrund der ohne Weiteres im Rahmen der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung bestehenden Möglichkeiten, die durchaus problematische Entwicklungen, z.B. bei der Tierhaltung, einschließen.

Landschaft: Die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des „Waldhofs“ beinhaltet Veränderungen des Außenbereichs. Die bisherige und gesetzlich gewollte Dominanz der landwirtschaftlichen Aktivitäten – sei es im Zusammen mit den hierfür vorgesehenen baulichen Anlagen oder durch die Landnutzung – wird eingeschränkt. Zu sehen ist jedoch generell, dass das mit dem § 35 BauGB vorgezeichnete Nutzungsspektrum des Außenbereichs in vieler Hinsicht nicht der Lebenswirklichkeit entspricht bzw. zu Konfliktsituationen führt. Zudem entsprechen manche Entwicklungstendenzen der Landwirtschaft keineswegs dem mit der „freien Landschaft“ verbundenen Erwartungen (Stichwort: intensive Tierhaltung und Ackernutzung). Hinzu kommt in diesem Fall, dass der Außenbereich bzw. die „Landschaft“ durch die planungsrechtliche Festlegung einer regionalen Radroute explizit auch den Freizeitaktivitäten des Ballungsraums Frankfurt RheinMain zugeordnet ist. In diesem Zusammenhang sind die mit der Planung vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Waldhof eine bestimmungsgemäße Ergänzung.

Mensch: Anknüpfend an das o.g. ist die mögliche Weiterentwicklung des Waldhofs für das „Schutzgut Mensch“ erkennbar in verschiedener Hinsicht vorteilhaft. Stichworte:

- für die Landwirtschaft: ergänzende Absicherung der wirtschaftlichen Basis,
- für die Gäste: eine sinnvolle Ergänzung der Aktivitäten im Freiraum,
- für die Stadt Florstadt und den Wetteraukreis: eine willkommene Attraktivierung des touristischen Angebots und der damit verbundenen positiven wirtschaftlichen Effekte.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In Bezug auf die **Archäologie** und im Hinblick auf die Fundstellen im näheren Umfeld des Plangebiets, in Nieder-Mockstadt, sind auch im Bereich des „Waldhof“ weitere Siedlungsreste nicht auszuschließen. Aufgrund der weitestgehenden Beschränkung des Plangebiets auf den bisher als Hofanlage genutzten Bereich, der lediglich im geringen Umfang in bisher ackerbaulich genutzte Flächen erweitert werden kann, gibt es zunächst keine plausible Begründung für eine über den üblichen Standardhinweis auf den gesetzlich geregelten Umgang mit Bodenfunden hinausgehende Reaktion.

Einzel-**Kulturdenkmäler** i.S. von § 2 Abs. 1 HDSchG und **Gesamtanlagen** i.S. von § 2 Abs. 3 HDSchG sind von der mit der Planung ermöglichten Entwicklung nicht betroffen. Das ergibt sich schon durch Lage des Aussiedlerhofes, der keinen Zusammenhang zum benachbarten Dorf Stammheim hat. Zu erwarten ist eher ein positiver Effekt, der daraus resultiert, dass mehr Menschen dazu angeregt werden, die denkmalwerte dörfliche Bausubstanz wahrzunehmen und wertzuschätzen. Das wäre im Sinne der erkennbaren Bemühungen, die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums in Stammheim zu verbessern.



5.3 Zusammenfassende Bewertung

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen und Veränderungen der naturschutzfachlich zu betrachtenden Schutzgüter. Allerdings wird dabei nicht in hochwertige Flächen eingegriffen. Zudem liegen die Flächen unweit der Ortslage und sind durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.

Wirkfaktoren

- **Baubedingte Wirkfaktoren:** Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Diese sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich zumutbar.
- **Anlagenbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen aufgrund bereichsweiser Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen.
- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Nutzung und Erschließung. Diese Wirkfaktoren entsprechen in Art und Umfang den Gegebenheiten im ländlichen Raum bzw. dem Umfeld.

Wechselwirkungen: Die positiv zu bewertenden Wechselwirkungen wurden angesprochen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Eine Nichtdurchführung der Planung hätte den Fortbestand einer rechtlich, und damit wirtschaftlich unsicheren Situation zur Folge. Der ungünstigste Fall wäre die Betriebsaufgabe, die allenfalls zu den bekannten und ebenfalls rechtlich problematischen Übergangslösungen – Ausweitung des Wohnens, Einlagerung gewerblicher Nutzungen – führen würde. Vor dem Hintergrund ist die gezielte und gewollte Diversifizierung des Hofes in Richtung Freizeit eine zwingend zu nutzende Chance.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Situation ist sowohl durch eine besondere planungsrechtlich beachtliche Situation – die im RegFNP vorgesehene Verknüpfung von Freizeitaktivitäten und Außenbereich – als auch die Existenz einer bereits in diesem Sinne angelegten Hofanlage bedingt. Vergleichbare Voraussetzungen gibt es im näheren Umfeld nicht. Insofern waren anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht ernsthaft zu erwägen.



6 Planung

6.1 Grundzüge

Übergeordnetes Planungsziel ist der Fortbestand des Waldhofs als landwirtschaftlicher Betrieb. Das heißt.

- Als Nutzung wird insgesamt „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.
- In diesem Rahmen werden Teilbereiche mit jeweils unterschiedlich definierten Ergänzungen der Landwirtschaft abgegrenzt.
- Diese Ergänzungen werden so eingeschränkt, dass sie gegenüber der dominierenden, privilegierten Landwirtschaft untergeordnet bleiben.

Gegenstand aller Einschränkungen und Differenzierungen sind ausschließlich die im Außenbereich **nicht** privilegierten Nutzungen, bei denen rechtssichere Veränderungen und Erweiterungen des Nutzungsspektrums ermöglicht werden sollen. Grundsätzlich bleiben im gesamten Plangebiet die im Rahmen der im Außenbereich privilegierten Landwirtschaftlichen zulässigen Nutzungen weiterhin zulässig. Dies schließt größere bauliche Maßnahmen ein – gedacht wird z.B. an neue Stallungen / -unterstände.

Im Ergebnis bleibt der Waldhof damit in seiner Kernfunktion als landwirtschaftlicher Betrieb dauerhaft und bestimmungsgemäß erhalten. Im Zusammenwirken mit im Wesentlichen temporären Ergänzungen in den Randbereichen ergibt sich eine betrieblich tragfähige und zukunftsfähige Grundlage. Dazu die folgende Übersicht.



Übersicht der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu sichernden Entwicklung.

6.2 Art der baulichen Nutzung - Basis

Der Bauleitplanung geht es zunächst um eine planungsrechtliche Klarstellung der Zulässigkeit der Bestandssituation. Daraus ergibt sich folgende Gliederung des Plangebiet:



Sondergebiet 1

Ausgangsfläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist der durch die Bebauung des ursprünglichen Aussiedlerhofs geprägte Teilbereich, also der größte Teil der Parzellen 187 sowie 188/1 mit der Hallenanlage. Diese Fläche ist ca. 0,7 ha groß.

Ziel ist es, die heute bereits gegebene Nutzungsvielfalt und Flexibilität der Hofanlage als eigenständiges Qualitätsmerkmal zu erhalten. Anknüpfend an die Veränderungen der letzten Jahrzehnte, werden für die Hofanlage damit Optionen eröffnet, die in beschränktem Umfang über eine eng gefasste landwirtschaftliche Nutzung hinaus gehen. Das betrifft zunächst die Stallungen und Räume, evtl. auch Freiflächen, für den Verkauf und die Lagerung von in der Landwirtschaft benötigten Produkten wie z.B. Futtermitteln sowie den zum Gemeinschaftsraum für vielfältige Zwecke umfunktionierten ehemalige Schweinestall.

Explizit klargestellt wird die Zulässigkeit von 2 Nutzungen:

- Im Hinblick auf die Selbstbedienungshütte („Lieblingsplatz“) an der Wegeparzelle 242 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer „Verkaufsstätte“ mit maximal 100 qm. Diese Fläche kann auch durch Räume in anderen Gebäuden ergänzt oder ersetzt werden.

Mit dieser Flächenbeschränkung ist sichergestellt, dass das angebotene Warensortiment im Rahmen des an diesem Standort Verkaufbaren, also Produkten mit Bezug zur Landwirtschaft oder Bedarfsartikel für Übernachtungsgäste bleibt. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Reglementierung über ein Sortimentsliste wird nicht gesehen.

- Etwa im Sinne der Wohnungen, die gem. § 8 Abs. BauGB auch in Gewerbegebieten zulässig sind, wird mit der Zulässigkeit von maximal 5 betriebsbezogenen Wohnungen der bereits heute nicht auf das frühere Wohngebäude einzuschränkende Platzbedarf der Eigentümerfamilie mit 3 Generationen und evtl. 1-2 Mitarbeitern berücksichtigt.

Mit der Definition des Gebietstyps werden die heute im Sondergebiet 1 vorhandenen Ansätze, die über die Landwirtschaft im engeren Sinne hinausgehen, planungsrechtlich abgesichert. Über die Begrenzung auf insgesamt maximal 20% der Gebäudefläche wird klargestellt, dass es beim Bezug zur „Basisnutzung“ Landwirtschaft bleibt. Andererseits ergibt sich so die Möglichkeit, dieses Nutzungsspektrum auskömmlich und bedarfsgerecht auszugestalten.

Sondergebiet 2

Das betrifft die durch Nebenanlagen für die Landwirtschaft geprägten Ergänzungsflächen mit den Parzellen 189/1, 190 – 194 und den westlichen Bereich der Parzelle 186/2 im Süden (ca. 0,8 ha).

Ziel ist auch hier die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation. Das beinhaltet die Klarstellung, dass die bereits vorhandene Unterstellung von Pensionspferden plus der damit zusammenhängenden Nebenanlagen wie z.B. ein Voltigierplatz zulässig sind. Die Weiterentwicklung mit der Unterstellung von Pferden im nördlichen Teilbereich des SO2 ist damit nicht ausgeschlossen.

Sondergebiet 3

Das Sondergebiet 3 umfasst die Ergänzungsfläche im Osten auf der Parzelle 195 mit ca. 0,5 ha.



Ziel ist es, direkt am Sodenweg – letztlich wie derzeit auch – Standplätze für Wohnmobile zu ermöglichen. Mit der Planungssicherheit wären diese auch besser zu gestalten und z.B. mit einer Stromversorgung technisch aufzurüsten. Ein Teil der Fläche soll darüber hinaus die Möglichkeit eröffnen, einige einfache Übernachtungshütten aufzustellen, die z.B. von Rad- oder Pferdewandernden zu nutzen wären, die dieses Angebot als Teil ihrer Freizeitaktivität auffassen. Gedacht ist an Unterkunftsformen, die z.B. in Absprache mit dem ADFC unter dem Siegel „bett&bike“ zu vermarkten wären.

Die Größe der Fläche ist über die Parzellierung und den Geltungsbereich von vorneherein begrenzt. Bei einer Aufteilung in den Wohnmobilmobilbereich und den „Hüttenbereich“ spricht man über Flächen für 8 Wohnmobile und etwa ebenso viele Hütten.

Damit bleiben im Übrigen alle Optionen zur Reaktivierung der ackerbaulichen Nutzung erhalten. Alle für die abgesicherten Nutzungen nötigen baulichen Maßnahmen sind minimal und ohne besonderen Aufwand rückgängig zu machen. Naturschutzfachliche Eingriffe in den Bestand bleiben ebenfalls minimal.

6.3 Art der baulichen Nutzung - Ergänzungen

Diese planungsrechtliche Grundkonzeption, mit der die heutige Situation im existenznotwendigen Umfang aufgegriffen wird, soll durch Flächen für standortgerechte Übernachtungsangebote ergänzt werden:

Sondergebiet 4

Die Ergänzungsfläche im Süden betrifft den östlichen Teil der Parzelle 186/2, mit einer Größe von ca. 900 qm.

Ziel ist die zur Erweiterung der regulären Bebauung mit einem Gebäude für Ferienwohnungen. Die Wohnungen wären auf der „Dorfseite“ des Waldhofs. Damit wäre ein ordentlicher baulicher Abschluss gewährleistet. Die Stellplätze dieser eher mit dem Auto anreisenden Klientel wären praktisch am Ankunftsort, ohne weitere Störung der übrigen Anlagen und des Sodenwegs anzuordnen.

Im Sinne einer Unterordnung dieser baulichen Ergänzung unter die landwirtschaftliche Hauptnutzung wird die Anzahl auf maximal 4 Ferienwohnungen beschränkt. Die Zahl ergibt sich bei einem 2-geschossigen Gebäude und jeweils 2 Wohnungen / Etage.

Sondergebiet 5

Die Ergänzungsfläche im Norden betrifft die östlichen Teile der Parzellen 193 und 194.

Hier kann als temporäre Nutzung ein kleiner Bereich für einen Zeltplatz reserviert werden. Die Fläche wird auf 900 qm begrenzt.

In topografisch richtiger Lage, d.h. hangabwärts, ist hier in der Nordwestecke außerdem Spielraum für Entsorgungsanlagen wie möglicherweise eine Pflanzenkläranlage oder auch einen Teich zur Sammlung von Niederschlagswasser zu sehen.



Gesamtkonzept – Ergänzungen mit besonderen Übernachtungsangeboten im Norden und Süden. Die Fläche für die Nutzung durch Kindertagesstätten = das „Sondergebiet 6“ ist hier nicht dargestellt.

Sondergebiet 6

Westlich des ursprünglichen Hofgebäudes wird die Möglichkeit gesehen, Flächen für einen „Bauernhofkindergarten“ zu sichern. Die Nutzung durch eine Kindertagesstätte wäre Bindeglied zwischen der Hofanlage und dem westlich beginnenden Wald mit allen daraus resultierenden Möglichkeiten für die Kindererziehung. Zudem gibt es mit der vorgelagerten, derzeit zugewachsenen, Wegeparzelle 244 grundsätzlich die Möglichkeit einer separaten Erschließung. Wie praktische Beispiele verdeutlichen⁴ sind die wesentlichen Baumaßnahmen moderat und zudem ohne größeren Aufwand rückgängig zu machen. Es geht vor allem um eine wetterschützende Räumlichkeit (das kann ein größerer Bauwagen sein), einen geschützten Gemeinschaftsplatz im Freien und eine Einfriedung sowie um Toiletten (deren Realisierbarkeit im Zusammenhang mit den Gebäuden des Waldhofs zu prüfen ist). Der temporäre Charakter und die Rückbauverpflichtung können mit dem Festsetzungsapparat klargestellt werden.

Die Möglichkeit, diesen Bereich auch für andere Gruppen (etwa im Zusammenhang mit Lernaufenthalten auf dem Bauernhof) nutzbar zu gestalten wird nicht ausgeschlossen.

Die Fläche ist ca. 1.700 qm groß.

⁴ neben den zahlreichen „Waldkindergärten“ z.B. der 2023 in Betrieb genommene Bauernhofkindergarten in Karben, beim Biolandhof Mager



Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Textlich wird klargestellt, dass die der Versorgung des Sondergebiets dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser abweichend von § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Um die Begrenzung der neben der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zulässigen Anlagen in den Sondergebieten 3, 5 und 6 klarzustellen, wird ein **Baurecht auf Zeit** festgesetzt. Am Ende der Nutzungsdauer sind die Anlagen komplett zurückzubauen. Die Details sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung – als Grundflächen (GR) orientiert sich an der derzeitigen Bestandssituation.

23.150 qm = Gesamtfläche des Plangebiets mit den Parzellen 195 im Osten und 186/2 im Süden

Diese Fläche schlüsselt sich wie folgt auf⁵

4.700 qm = „Aussiedlerhof“ = Parzelle 187

4.400 qm = „Hallenbereich“ = Parzellen 189/1 + 188/1

6.800 qm = „Freiflächen + Nebenanlagen Nord“ mit Folientunnel = Parzellen 190 – 194

6.600 qm = „unbebaut“ = Parzellen 195 + 186/2

650 qm = öffentliche Wegeparzelle 242

Überschlägig ermittelt werden von der gesamten Hofanlage (nach den o.g. gerundeten Zahlen: 22.500 qm) derzeit um 10.000 qm in irgendeiner Form – durch Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungsflächen - baulich genutzt. Die Ausnutzung liegt also bei einem Wert von unter 50% der privaten Flächen des Plangebiets. Die Werte für den Aussiedlerhof = die Parzelle 187, sind deutlich anders. Hier umfasst die weit gefasste bauliche Nutzung einschließlich des Fahrsilos am westlichen Gebietsrand praktisch die gesamte Fläche. Werden lediglich die Flächen einschließlich des Rundsilos und des Unterstandes der Wasserbüffel berücksichtigt, sind allenfalls einige 100 qm als „Freiflächen“ einzustufen.

Nur ein sehr geringer Anteil davon = die Gebäude des alten Aussiedlerhofs, weist eine Obergeschossnutzung auf. Die Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung, genauer die Geschossflächen, sind gering und nicht mehr sinnvoll darstellbar.

Vor dem Hintergrund dieser Ermittlungen geht es bei der planungsrechtlichen Präzisierung um

- die **bauliche Entwicklung** in den Sondergebieten 1 und 4
- die **temporären Nutzungsergänzungen** in den Sondergebieten 3, 5 und 6
- die durch **landwirtschaftliche Nebenanlagen und Stallungen** geprägten Sondergebiete 2

Zur besseren Lesbarkeit ist hierzu in der Abfolge der Nummerierung zu sagen:

Sondergebiet 1: Mit der Festsetzung von Obergrenzen für die Grundfläche (maximal 3.500 qm) und die Geschossfläche (maximal 4.000 qm) wird eine bauliche Entwicklung über den heutigen Bestand hinaus praktisch ausgeschlossen.

⁵ alle Werte wurden digital aus der Katastergrundlage ermittelt und sind gerundet



Sondergebiet 2: Die Beschränkung auf alle mit der Landwirtschaft zusammenhängenden Nebenanlagen sowie Pferdeunterstellmöglichkeiten erfordert keine weitere Quantifizierung.

Sondergebiet 3: Wohnmobile / Übernachtungshütten - Festgesetzt werden Obergrenzen (maximal 8 Wohnmobile, maximal 8 Übernachtungshütten)

Sondergebiet 4: Textlich erfolgt eine Begrenzung auf ein Gebäude für maximal 4 Ferienwohnungen. In der Planzeichnung wird das präzisiert in Bezug auf die Gebäudegrundfläche (maximal 120 qm) und die Geschossfläche (maximal 240 qm) sowie die Höhenentwicklung (Firsthöhe maximal 12 m und maximal 2 Vollgeschosse). Damit orientiert sich die planungsrechtlich zulässige Ergänzungsbebauung an der Maßstäblichkeit des bestehenden Wohnhauses.

Sondergebiet 5: Zeltplatz - Festgesetzt wird eine Maximalfläche von 900 qm.

Sondergebiet 6: Die Beschränkung auf die temporäre Nutzung als Kindertagesstätte oder Versammlungsstätte im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb erfordert keine weitere Quantifizierung.

Textlich wird klargestellt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Ergänzend zur Geschossigkeit wird die Höhenentwicklung durch Festsetzungen begrenzt. Bei betrieblichen Notwendigkeiten ist eine Überschreitung durch technische Bauteile zulässig.

6.5 Bauweise

Zeichnerisch werden in den Sondergebieten 1 (= Bereich des ursprünglichen Aussiedlerhofs) und 4 (= Bereich für Ferienwohnungen) Baugrenzen festgesetzt. Ergänzend wird textlich klargestellt, dass im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.

6.6 Bauordnungsrecht

Die Notwendigkeit weiterer bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im Rahmen des üblichen Repertoires – Einfriedungen, Dachgestaltung usw. – wird im derzeitigen Bearbeitungsstadium nicht gesehen.

6.7 Landschaftsplanung

Die Festsetzungen zur Landschaftsplanung konzentrieren sich auf den Erhalt der bisher nicht befestigten Freiflächen und die Sicherung des dortigen Gehölzbestandes. Der Spielraum dafür ergibt sich mit der Festsetzung einer moderaten Grundflächenzahl. Ohnehin sind Eingriffe in den Bestand entsprechend den Zahlenwerten der Bilanzierung auszugleichen.

Textlich wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Vorhandene standortgerechte einheimische Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



Darüber hinaus wird am Gebietsrand im Süden eine Randeingrünung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Bereiche sind von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind mit heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzulegen. Auch entlang des Sodenwegs ist ein Grünstreifen anzulegen, der für Zufahrten zum Flurstück 195 unterbrochen werden darf.

6.8 Allgemeine Hinweise

Durch die allgemeinen Hinweise wird der Umgang mit Bodendenkmälern, Kampfmitteln und Altlasten, der Schutz von Boden und Leitungen klargestellt. Auch die Vorgaben zum Brandschutz und zur Verwendung / Ableitung von Niederschlagswasser sind in diesem Zusammenhang erläutert.

7 Quellen

Zur Bearbeitung wurden u.a. herangezogen:

- Planungshilfe Reisemobilstellplätze in Deutschland, Herausg.: Deutscher Tourismusverband e.V., Berlin, 2018, 11 Seiten + Anhänge
- Bestandssituation und auch Bebauungspläne verschiedener für diese Planung relevanter Anlagen wie u.a.: Bad Vilbel – Laupushof und Dottenfelder Hof, Karben – Bioland-Hof Mager mit Bauernhof-Kita, B-Plan für einen Wohnmobilstandort in Wedel (Kreis Pinneberg)

Diverse Unterlagen der Stadt Florstadt

Sowie

- FICKERT/FIESELER: BauNVO, 11. Aufl., Kohlhammer, Stuttgart, 2008
- GIERKE/SCHMIDT-EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung, Kohlhammer, Stuttgart, 2019
- **HARTL, Johann**: Internetportal **stadtgrenze.de** – mit fundierten, umfangreichem, unmittelbar planungsrechtlichen Informationen und Erörterungen zur nicht-privilegierten Nutzung des ländlichen Raums „jenseits der Stadtgrenze“.
- HENKEL, Gerhard: Der ländliche Raum, Borntraeger, Stuttgart, 5. Auflage, 2020
- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H.Beck, München, 2002
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar – 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl. 2022, C.H.Beck, München

Internet, u.a.

- denkXweb.de des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege mit den zahlreichen hervorragenden Informationen in Bezug auf die Denkmalpflege
- geoportal.hessen.de
- **tourismus.wetterau.de** des Wetteraukreises, - der „Waldhof“ ist dort auf verschiedenen, attraktiv und informativ gemachten Themenseiten präsent, - z.B. unter „Direktvermarkter“, „Ferien auf dem Bauernhof“, „Straußwirtschaften und Bauernhofcafés“
- **wagner-waldhof.de** – mit zahlreichen Abbildungen und weiterführenden Links zum tourismus.wetterau.de – Der Internet-Auftritt ist ein Beleg für die Ernsthaftigkeit, aber auch den Realitätsgehalt der Bestrebungen zur Diversifizierung der Hofanlage über die Landwirtschaft hinaus.