

Abs.: BUND-Odenwald, Rondellstraße 9, 64739 Höchst i. Odw.

An den
Magistrat
Schlossplatz 3
64732 Bad König

BUND-Odenwald
info@odenwald.bund-hessen.net
<https://odenwald.bund.net>
Harald Hoppe
Sprecher
BUND-Odenwald
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 30.06.2022

Betr.: Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B45“
hier: Beteiligung gemäß §3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom 29.04.2022.

Wir schicken voraus:

- Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom 18.12.2019 – zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) - fordert in Teil 5 die ‚Vorbildfunktion der öffentlichen Hand‘ und formuliert **§ 13 Berücksichtigungsgebot**
(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.
- Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 zum Klimaschutzgesetz führt aus:
III. Grundrechte sind aber dadurch verletzt, dass die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 Satz 3 KSG in Verbindung mit Anlage 2 bis zum Jahr 2030 zugelassenen Emissionsmengen die nach 2030 noch verbleibenden Emissionsmöglichkeiten erheblich reduzieren und dadurch praktisch jegliche grundrechtlich geschützte Freiheit gefährdet ist. Als intertemporale Freiheitssicherung schützen die Grundrechte die Beschwerdeführenden hier vor einer umfassenden Freiheitsgefährdung durch einseitige Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasmineralisierungslast in die Zukunft. Der Gesetzgeber hätte Vorkehrungen zur Gewährleistung eines freiheitsschonenden Übergangs in die Klimaneutralität treffen müssen, an denen es bislang fehlt.

Da das Klimaschutzgesetz die Gemeinden ausdrücklich auf seine Ziele der Emissionsbegrenzung verpflichtet, entfaltet dieses BGH-Urteil auch direkte Wirkungen auf das planerische Handeln der Gemeinde. Es muss heute sichergestellt sein, dass die Planung zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen auf der lokalen Ebene führt. Dies ist aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. Allein die Herstellung von Baustoffen sowie die Eingriffe in den Boden verursachen nach heutigem Kenntnisstand CO₂-Emissionen, deren Anrechnung auf ein für Bad König anzurechnendes Budget dieses auf Jahrzehnte überlasten würde. Wir sind auf den Gegenbeweis, der noch vorzulegen wäre, gespannt.

- Die Planung ist mit dem Regionalplan 2010 nicht vereinbar. Die Darstellung der Plankarte zeigt deutlich, dass die gewerbliche Fläche nicht den gesamten Bereich zwischen B45, Bahnlinie und Weilbach einnimmt. Das obere Drittel dieses Bereiches ist in gelber Farbe als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Regionalplanung wollte damit einen Puffer zwischen die gewerblichen Flächen und das Naturschutzgebiet legen. Der

Flächennutzungsplan ist nach unserer Einschätzung nicht aus dem Regionalplan entwickelt und die hier vorgestellte Planung ist rechtlich fragwürdig.

- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Satz 1 der Begründung erfüllt nicht die im BauGB vorgegebene Verpflichtung zu einer eingehenden und nachvollziehbaren Begründung der Planungsnotwendigkeit. Die Stadt hat nicht dargelegt, warum die vorhandenen Gewerbegebiete in Bad König, Zell und Etzen-Gesäß nicht ausreichen. Insbesondere wurde nicht dargelegt, welche Konsequenzen die 2005 erfolgte Umwidmung des 1982 als Gewerbegebiet ausgewiesenen Plans 'Wässerwiesen' auf die gewerblichen Nutzungen der Stadt hatte. Von einer konsistenten Planung der gewerblichen Nutzung kann in Bad König nicht gesprochen werden.
- Die 'Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.
- Das Naturschutzgebiet 1437005 „Bruch von Bad König und Etzen-Gesäß“ ist von der Planung betroffen. Durch den geplanten Bau von Anlagen zur Abwasserentsorgung und wird das NSG beeinträchtigt. Die Schutzgebietsverordnung vom 27.03.2001 nennt die Sicherung des Orchideenvorkommens und verbietet in §3 die Veränderung des Grundwasserstandes.
- Die Baumaßnahmen beeinträchtigen den Schutzstatus des Heilquellengebietes. Die Beschreibung der Kanalbauarbeiten zeigt, dass in bis zu 3m Tiefe Aushubarbeiten, Bodenaustausch mit Recyclingmaterial (!!), Betonarbeiten und Bodenstabilisierungen mittels Bodenverfestigungsmitteln durchgeführt werden sollen. Die geochemischen Konsequenzen des massiven Eintrags von standortfremden Substanzen werden nicht diskutiert. Es fehlen Festsetzungen, welche Böden bzw. Gesteine schadlos verwendet werden dürfen und wie das zu kontrollieren ist.
- Entlang der Westseite des Plangebietes fehlt eine angemessene Abstandsfläche zur Bahnlinie. Wir schlagen einen durchgehend 10m breiten öffentlichen Grünstreifen östlich des Entwässerungsgrabens der Bahnstrecke vor.
- Die vorhandenen Bäume müssen im Plan als zu erhalten gekennzeichnet werden. Die Standorte sind durch Neupflanzungen zu entwickeln.
- Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit von Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.
- Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Gemäß dem Hessischen Wassergesetz ist bei Planungen ein öffentlicher Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser fehlt hier auf der Südseite des Weilbachs im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die Ausweisung des landwirtschaftlichen Weges als Gewässerrandstreifen ist fachlich mangelhaft und erfüllt nicht den gesetzlichen Auftrag. Es muss sichergestellt werden, dass das Gewässer im Plangebiet öffentlich zugänglich wird. Es ist nicht ersichtlich, ob das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß §46 HWG liegt. Stand der

Odenwälder Betrachtung ist das Hochwasser HHQ100. Wir fordern die gemäß §24 HWG gebotene Renaturierung des Weilbachs im Plangebiet ein.

- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Stadt Bad König einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a (5) BauGB - Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie die Konsequenzen für die Planung.
- Das statistische Landesamt weist in seinem Hessenatlas <https://gis-hsl.hessen.de> für 2020 der Stadt Bad König einen Einwohnerzuwachs um ca. 1% nach. Die über 65-jährigen haben einen Anteil von bis zu 26% an der Bevölkerung – das ist jede vierte Person. In Bad König existieren 3.530 Arbeitsplätze, davon werden 2.574 von Einwohnerinnen ausgefüllt. (13% produzierendes Gewerbe, 16% Handel, 37% Dienstleistungen). Die Behauptung der Planbegründung, mit der Gewebegebietsausweisung den örtlichen Arbeitsmarkt, der von örtlichen Gewerbetreibenden vorgehalten wird, zu stützen, ist damit ziemlich fragwürdig. Wir sehen in der weiteren Neuausweisung von Gewerbeflächen keinen Beitrag zur Bewältigung der absehbaren Probleme und plädieren für eine stringente Ausrichtung der Planung auf innerörtliche Verdichtung und Wiedernutzung. Die Einwohnerinnen Bad König leisten ein Steueraufkommen von 869€ pro Jahr. Die von der Gemeinde aufzuwendenden Kosten der Planung lassen nicht erwarten, dass hier jemals eine Kostendeckung für den Gemeindehaushalt zu erzielen ist.
- Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Die Zauneidechse ist an Bahndämmen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Eigentumsfrage ist für das Planungsrecht ohne Belang. Die Stadt ist Trägerin der Planungshoheit und darf sich nicht durch Eigentumsvorbehalte von Planungen beeinflussen lassen. Dagegen enthält das BauGB ausreichende Handlungsoptionen, die das Parlament nur zu beschließen braucht (§175ff). Naturschutz machen zu können.
- Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen muss, für angemessen.
- Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen. Die zu erwartende negative Bilanz muss gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelt und im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Die Stadt muss hierzu glaubhaft darlegen, wie sie den von uns im Jahr 2017 aufgedeckten jahrzehntelangen Missachtungen solcher Verpflichtungen entgegenwirkt.
- Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von 'unerheblichen' negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.
- Die Stadt legt nicht dar, wie die grünordnerischen Festsetzungen realisiert werden sollen. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich

werden in Bad König derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können. Die Stadt muss hierzu glaubhaft darlegen, wie sie den von uns im Jahr 2017 aufgedeckten jahrzehntelangen Missachtungen solcher Verpflichtungen entgegenwirkt.

Zu den Festsetzungen des Planes

- Der gemäß HWG vorzusehende Gewässerrandstreifen zum Weilbach ist nur nachrichtlich und nicht als Festsetzung übernommen. Er ist zudem als öffentliche Wegefläche ausgewiesen. Mit 5m Breite unterschreitet die Stadt damit das laut HWG für den Außenbereich vorgesehene gesetzliche Maß um 50%. Da im vorliegenden Fall das benachbarte Naturschutzgebiet von der Festsetzung profitieren sollte, dokumentiert die Stadt mit ihrer Planung den Stellenwert des Naturschutzes.
- Die Flächenführung zwischen der Weilbach-Brücke der B45 und dem zentralen Wendepunkt legt die Vermutung nahe, dass hier eine zweite Anbindung an die B45 vorgesehen wird. Die Festsetzungen zur Wegebefestigung (4-Achser) unterstützen diesen Verdacht. Wir sprechen uns gegen eine Kfz-Führung entlang des Weilbaches aus.
- Die Fläche gemäß §9(1) Nr. 20 am Nordrand des Plangebietes ist (lächerliche) 5m breit. Damit ist die Festsetzung 9.1.1 Absatz 2 obsolet. Die vorgesehenen Gehölze erreichen nach drei bis fünf Jahren einen Durchmesser von 5m und müssen danach regelmäßig wegen der Verkehrssicherungspflicht für die nördlich angrenzende Wegeparzelle zurückgeschnitten werden. Damit ist das gemäß §9(1) Nr. 20 definierte Planungsziel ‚Entwicklung von Natur‘ obsolet. Statt dessen wird sich auf der Fläche eine durchschnittliche innerörtliche Grünanlage entwickeln, die entsprechend in die Bilanz einzustellen ist.
- Auf Parzelle 301 ist eine Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Es handelt sich um den bisherigen Feldweg, in dem die Abwasserleitung verläuft. Die Festsetzung dient offenbar nur der rechnerischen Schönfärbung der Ausgleichsbilanzierung.
- Am Westrand des Geltungsbereich ist eine ca 2m (im Süden), 3,09m (im Norden, dazwischen ca 10m) breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, die laut Flächenfarbe als Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen fungieren soll. Wir hatten hier eine durchgehend 10m breite Fläche als Puffer zum Eidechsenvorkommen entlang der Bahnstrecke vorgeschlagen. Die schmalere Flächenbreite ist mit Festsetzung 13.3 unvereinbar. Zudem ist völlig unklar, auf welcher öffentlichen Wegefläche an diese ‚Pflanzfläche‘ für Pflegearbeiten herangefahren werden soll.
- Am Ostrand des Geltungsbereich ist eine ca 7m breite Verkehrs-Grün-Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Es ist völlig unklar, auf welcher öffentlichen Wegefläche an diese ‚Pflanzfläche‘ für Pflegearbeiten herangefahren werden soll. Bekanntlich befindet sich entlang der Westgrenze der B45 dort eine Baumreihe, sodass eine maschinelle Pflege eines Gehölzaufwuchses kaum möglich sein dürfte. Wir begrüßen die Schaffung von Arbeitsplätzen der Landschaftspflege, die Stadt sollte dies aber als finanzierbare Festsetzung in den Plan hineinschreiben.

Zu Teil A

Die Textfestsetzung A verweist für die Detailausführung auf Punkt C Nr. 9. Dort findet sich jedoch nur ein Hinweis auf Einsichtnahme in DIN-Normen. Dies ist keine inhaltlich eindeutige Festsetzung nach §9 BauGB.

Es fehlt eine Festsetzung zur Kostenträgerschaft. Sollte dies nicht erfolgen, dann müssten alle Maßnahmen aus dem kommunalen Haushalt finanziert werden, was einem Geschenk der Allgemeinheit an die Nutznießer der Planung gleichkommt.

- Zu A 3.1 Die Grenzbebauung zweier über 50m langer Gebäude bewirkt eine übermäßige Verriegelung der innerörtlichen Landschaft. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind negativ.
- Zu A 3.2.3 es fehlt eine Obergrenze der Versiegelungsmöglichkeit.
- Zu A 4.2 die Nennung des zweiten Absatzes ist überflüssig, da im ersten Spiegelstrich enthalten.
- Zu A 5.1 die Festsetzung kollidiert mit den Flächenfestsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen z.B. am Weilbach.
- Zu A 5.3: dies trifft nur auf einen Abschnitt ca 20m vor der Einmündung in die B45 zu. Das Verbot von Ein- und Ausfahrten muss auf alle Wegeflächen ausgedehnt werden, die keine öffentliche Verkehrsfläche nach Planzeichen I - 4 Nr. 1 sind. Zusätzlich sollte für jedes Grundstück eine maximale Zufahrtbreite festgesetzt werden, um die Pflanzung von Straßenbäumen zu ermöglichen.
- Zu A 8.1 Zu- und Überfahrten sollten ausgeschlossen werden, sonst ist Festsetzung 9 obsolet.
- Zu A 8.2: der Verweis ist fachlich ungeeignet, eine irgendwie an naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Begrünung der privaten Grundstücke durchzusetzen. Nach der Systematik des §9 BauGB sind die Festsetzungen nach Abs. 1 Nr. 20 und 15 miteinander nicht zu Deckung zu bringen. Der Normgeber - hier die Stadt - muss sich für eine Festsetzung entscheiden und dies zweifelsfrei und eindeutig. Die Formulierung 8.2 erfüllt dieses Kriterium nicht, sie ist eine unverbindliche und damit entbehrliche Textstelle.
- Zu A 9.1.1 Die Formulierungen sind zum Teil widersprüchlich. Die eindeutige Unterscheidung zwischen einer Gehölzpflanzung und einer ruderalen Wiese fehlt. Dies müsste in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Zusätzlich sind die Pflegemaßnahmen beider Zielflächen völlig unterschiedlich. Auch hier fehlt die Beschreibung. Bei einer Flächenbreite von unter 2m ist zudem die ‚halbseitig wechselnde Mahd nicht durchführbar.

Absatz 2 stellt den üblichen ‚Persilschein‘ für die im Odenwaldkreis standardmäßige fachlich ungenügende Gehölzpflege durch die kommunalen Bauhöfe dar. Die genannten Gründe eröffnen beliebige Interpretationen und machen die praktizierte 4 bis 5-malige Mulchmahd der Flächen möglich.

Satz zwei zitiert lediglich eine entsprechende Formulierung des BNatSchG und ist entbehrlich.

Satz drei macht zwar einen Ansatz hinsichtlich Vermeidung von Lichtverschmutzung, ist aber ebenfalls nur rudimentär ausgearbeitet und für eine Kontrolle oder Durchsetzung ungeeignet. Wir empfehlen die bekannte Hinweise des hessischen [Umweltministeriums](#) und des [deutschen Bundestags](#).

- Zu A 9.1.2: Für die Festsetzung existiert keine Konkretisierung in der Planzeichnung. Sie ist daher wirkungslos.

Absatz 3 sollte gestrichen werden. Die Ausnahmeregelung wird dazu führen, dass bei der kleinsten PV-Anlage auf dem Dach ein Antrag auf Befreiung von der Begrünungspflicht genehmigt werden muss. Der beschriebene Flächenausgleich durch Fassadenbegrünung kann leicht mit Fenster- und Türöffnungen umgangen werden. Zudem ist die

Fassadenbegrünung fachlich erheblich anspruchsvoller, wenn man Schäden an Bauwerken gezielt vermeiden möchte.

- Zu A 9.1.3 es ist unklar, auf welche Maßnahmen Bezug genommen wird. Der mögliche Bezug auf 9.1.2 ist unsinnig. Satz 2 ist das überflüssige Zitat anderer Rechtsquellen.

Der nach §15 BNatSchG auszugleichende Eingriff wird mit der Herstellung der Infrastruktureinrichtungen Leitungsbau, Straßenbau zu etwa 75% realisiert. Daher ist ein Termin für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen in zeitlichem Zusammenhang mit diesem Eingriff notwendig. Wir schlagen zur Festsetzung vor: **Die Maßnahmen nach 9.1.1 sind im Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplans zu realisieren. Die Maßnahmen nach 9.1.2 sind im Jahr nach Baufertigstellung zu realisieren.**

- Zu A 9.2 Für die Festsetzung existiert keine Konkretisierung in der Planzeichnung.
- Zu A 9.3 Für die Festsetzung existiert keine Konkretisierung in der Planzeichnung.
- Zu A 9.4 Für die Festsetzung existiert keine Konkretisierung in der Planzeichnung. Sie ist zudem ohnehin Stand der Ausführung qualifizierter Bohrarbeiten und daher überflüssig.
- Zu A 12: Die Festsetzung geht über die Anforderungen der DIN4109 nicht hinaus, die als Stand der Technik ohnehin anzuwenden ist. Wenn die Stadt einen erhöhten Lärmschutz in Innenräumen tatsächlich erzielen möchte, dann sind höhere Schallschutzanforderungen zu formulieren. Der vorliegende Text ist Augenwischerei, die Ausnahmeregelung bestätigt das eindrucksvoll.
- Zu A 13.1: Die Regelung ist mangels Überwachung und Durchsetzung obsolet, insbesondere Nr. 13.4! Für 13.3 wäre die Stadt selbst verantwortlich. Wie sie solche Verpflichtungen in der Vergangenheit erfüllt hat, haben wir 2017 dokumentiert und warten noch heute auf eine städtische Reaktion auf das dargestellte Defizit an Maßnahmen.
- Zu A 13.5: Wir empfehlen den Blick auf die vorhandenen Parkplätze in der Stadt. Nach unserer Einschätzung ist diese Festsetzung, die sich in anderen Bebauungsplänen wiederfindet, nirgends durchgesetzt worden.
- Zu A 13.6: Das Zitat des BNatSchG ist an dieser Stelle unangebracht, da es sich auf den Außenbereich bezieht. Da die Stadt auf irgendwelche Kontrollen verzichtet, wird die Festsetzung ohnehin nicht angewandt werden.

Zu Teil B

- Zu B 2.2: Der Versuch, Lichtverschmutzung zu vermeiden, ist löblich. Man muss nur wissen, was man regeln sollte. Der vorliegende Text ist fachlich derart dürftig, dass sich die Anwendung ohnehin erübrigt. Wir empfehlen die bekannte Hinweise des hessischen [Umweltministeriums](#) und des [deutschen Bundestags](#).
- Zu B 2.2.1: Es fehlen Angaben zu technischen Daten zulässiger Leuchtmittel, wie Farbtemperatur oder Spektrum.
- Zu B 2.2.2: Das BImSchG fordert ausdrücklich, Lichtemissionen auf benachbarte Grundstücke zu unterlassen. Das ist das Minimum! Eine Horizontaltabstrahlung ist danach unzulässig – die Stadt Bad König möchte sie trotzdem dulden. In Hessen gibt es hierzu seit Jahren Empfehlungen der Landesregierung.
- Zu B 3.1: Es ist erstaunlich, dass trotz des angeblichen Schallschutzes durch die Planung Schallschutzwände bis 2,4m Höhe bauordnungsrechtlich ermöglicht werden sollen.
- Zu B 3.2 letzter Halbsatz: Der Verzicht auf Sockelmauern ist entweder gewollt oder nicht. Die ‚sollte‘-Formulierung ist überflüssig.

- Zu B 3.3: Der zitierte Pflanzabstand nach dem hessischen Nachbarrecht verhindert die Verwendung der meisten Pflanzen der Pflanzliste. Da die überbaubaren Flächen bis zum notwendigen Grenzabstand gemäß HBO festgesetzt wurden, können nur Pflanzen mit einer Wuchshöhe von unter 1,5m zur Anwendung kommen, wenn man sich eine aufwändige Pflege ersparen möchte. Die Stadt muss sich also entscheiden, was sie möchte: Sträucher und Bäume über 1,5m Höhe oder Bon-sai-Pflanzen. Im ersten Fall müssen die überbaubaren Flächen zurückgenommen werden, im zweiten Fall bleibt es beim vorgelegten Plan.
- Zu B 4: Die Formulierung ‚...sofern diese nicht einer starken Verschmutzung ausgesetzt sind ... oder, wenn dies aus Gründen des Heilquellen- oder Grundwasserschutzes erforderlich ist...‘ lädt geradezu ein, diese Ausnahme in jedem Fall zu reklamieren. Und welcher Bauherr ist schon gegen den Heilquellenschutz?
- Zu B 5.1: Die Formulierung ‚...wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen‘ ist wieder eine Einladung zur Ausnahme. Die Belange des Wasserrechtes müssen im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt werden. Falls sich hier herausstellt, dass eine Verwendung des Niederschlagswassers nicht genehmigungsfähig ist, dann darf die Stadt einer derartige Festsetzung nicht treffen. Dasselbe gilt für den Gesundheitsschutz.

Die festgesetzte Drosselung der Regenwasserweiterleitung ist fragwürdig:

$$10 \text{ l/s,ha} = 10 \text{ l/s,10000m}^2 = 1 \text{ l/s,1000m}^2$$

Der übliche [Bemessungsregen](#) beträgt 311 l/s,ha für 5 Minuten, und liefert damit

$$311 \times 5 \times 60 = 93.300 \text{ l/ha oder auf einem Grundstück von } 1.000\text{m}^2 \text{ davon } 9.330\text{l}$$

Davon dürfen während dieser 5 Minuten $1 \times 5 \times 60 = 300 \text{ l}$ sofort weitergeleitet werden und 9.030l müssen zurückgehalten werden.

Die Festsetzung des Planes führt also zu einer verdeckten Baupflicht von 9m^3 Rückhaltevolumen pro 1.000m^2 versiegelter Grundstücksfläche. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 und der Überschreitungsmöglichkeit auf 0,9 (nach A 2.2) resultiert eine Zisternenbaupflicht von 8m^3 pro 1.000m^2 Grundstücksfläche. Das ist ambitioniert! Eine übliche Betonzisterne mit 2m Durchmesser erreicht mit dem geforderten Volumen eine Bauhöhe von 2,55m. Damit wird eine Ausnahmegenehmigung von der Heilquellenschutzverordnung sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für jedes Bauvorhaben erforderlich. Wir sind auf die Einhaltung und Kontrolle dieser Verpflichtungen gespannt.

Glücklicherweise (für die Bauherren) wurde in B 6.5 gleich eine Befreiungsvorschrift eingebaut, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu jedem künftigen Bauantrag gleich die entsprechende Befreiung vorsehen dürfte. Schwerwiegende Gründe sind 1. Unwirtschaftlichkeit, 2. Unwirtschaftlichkeit und 3. Unwirtschaftlichkeit - in dieser Reihenfolge.

- Zu B 6.7: Die Belange des Wasserrechtes müssen im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt werden. Falls sich hier herausstellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht genehmigungsfähig ist, dann darf die Stadt einer derartige Festsetzung nicht treffen. Bei einem anstehenden Grundwasser 80cm unter GOK erscheint eine Versickerung generell fragwürdig.
- Zu B 10: Das Zitat des BNatSchG ist überflüssig. Die Stadt wird keine eigene Bauüberwachung einführen und für die Durchsetzung des BNatSchG ist sie nicht zuständig.
- Zu C 8: Wir halten eine Kiefer zur Anpflanzung in einem Gebiet in der Talaue mit einem Grundwasserstand von 80cm unter GOK für ungeeignet.

Zum Umweltbericht

Zu 6.2: In Gumpersberg ist ein Gewerbebetrieb ansässig. In Ober-Kinzig ist ein landwirtschaftlicher Groß-Dienstleister ansässig.

Die Eigentumsfrage ist für das Planungsrecht ohne Belang. Die Stadt ist Trägerin der Planungshoheit und darf sich nicht durch Eigentumsvorbehalte von Planungen beeinflussen lassen. Dagegen enthält das BauGB ausreichende Handlungsoptionen, die das Parlament nur zu beschließen braucht (§175ff).

Alternative 1: es wird unterschlagen, dass die Entwicklung zum Wohn- und Mischgebiet von der Stadt bewusst – entgegen den Vorhaltungen von Fachbehörden – erfolgte.

Alternative 2: es handelt sich um einen rechtskräftigen B-Plan, dessen Ausgleichsmaßnahmen mit Billigung der Stadt bis heute nicht umgesetzt wurden.

Alternative 3: Die Formulierung ‚Direkte Eingriffe in die Auengebiete der Mümling sind nicht zu erwarten,‘ sollte ergänzt werden durch ‚das NSG ‚Bruch von Bad König‘ wird durch die Planung faktisch beseitigt werden.‘

Alternative 4, 5 und 6: Es ist tröstlich, dass die Planer von sich aus das Bauen im Überschwemmungsgebiet ausschließen und nicht auf die Verbote des HWG sowie auf die Erfahrungen mit Starkregen im Odenwaldkreis angewiesen sind.

Wir schlagen als zu prüfende Optionen vor: Siedlungsbereiche von Bad König und den Stadtteilen mit Gebäuden ab Baujahr 1930. Hier stehen geschätzt 40ha zur Verfügung, die vom technischen Gebäudezustand den heutigen Anforderungen bei weitem nicht entsprechen. Eine Umnutzung zu Gewerbezwecken, verbunden mit einer neuen Wohnbebauung wäre ein echter Gewinn.

Zu 7.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Fauna: Der Verweis auf angeblich minimierende Festsetzungen des Planes hinsichtlich Lichtimmissionen ist inhaltlich unhaltbar. Wir haben oben dargelegt, welche Festsetzungen fehlen. Die ‚Reduktion der Fern- und Blendwirkung‘ steht leider nur in der Vorstellung der Planer und nicht in den Festsetzungen.

Die ‚eingriffsmindernde Charakteristik ... der geplanten Dachbegrünung‘ hat ebenfalls durch exzessive Schlupflöcher keine fundierte Wirkung.

NSG ‚Bruch von Bad König‘

Es ist bemerkenswert, wie die Fachplaner über die Einwirkungen der Planung auf das benachbarte Naturschutzgebiet hinwegsehen. ‚Erhebliche Auswirkungen durch die Planung auf die Schutz- und Pflegeziele des benachbarten Naturschutzgebiets sind nicht erkennbar‘. Wir hatten auf die von uns befürchteten Auswirkungen im Detail im August 2018 während der Beteiligung nach §3(1) BauGB hingewiesen. Leider wurde unsere Stellungnahme erst 2022, nachdem sie bei der Beratung der Stadtverordneten im Herbst 2021 nicht vorgelegt wurde, beraten.

Das Schutzziel sind Orchideenvorkommen die bekanntlich auf den vorhandenen hohen Grundwasserstand im Gebiet angewiesen sind. Es ist fachlich völlig unhaltbar, einem Großbauvorhaben, bei dem auf 16ha Fläche durch Kanalbau, 3 bis 4m tiefen Zisternenbau, 4 bis 6m tiefen Regenrückhaltebeckenbau in den Grundwasserstand eingegriffen wird, pauschal und ohne Belege ‚keine Auswirkungen auf die (10m entfernte) Schutzgebietsfläche‘ zu attestieren.

Bei der 5m breiten Maßnahmenfläche nach §9(1) Nr.20 BauGB am Nordrand des Gebietes sprechen die Umweltberichtersteller von ‚eingriffsmindernd ... wenn auch nicht im schutzzielspezifischen Hinblick‘ und erwarten die ‚potenziell dauerhafte Vergrämung von Tierarten‘ aus dem NSG. Es ist bedauerlich, dass sich die naturschutzfachliche Ausarbeitung auf

eine verklausulierte Sprachregelung einlässt ohne der zu erwarteten Beeinträchtigung des NSG gerecht zu werden. **Wir erwarten den Totalausfall der Orchideenbestände im Naturschutzgebiet ‚Bruch von Bad König‘ und damit den Verstoß gegen die Ziele der Schutzgebietsverordnung.**

Bei der aus der Planung resultierenden Abwassereinleitung in den Weilbach wirft der Umweltbericht bezeichnenderweise gleich das Handtuch (S.50 letzter Absatz).

- Zu Tabelle 3 Nr. 5 (S.51) Erhaltung von Habitaten an der Bahnböschung und am Fürstengrunder Bach

Die Maßnahmen sind nicht Bestandteil des B-Plans. Die Störungsminderung für angrenzende Schutzgebietsflächen wird nicht dargelegt.

- Zu Tabelle 3 Nr. 8 (S.51) CEF-Maßnahmen für Neuntöter, Goldammer und Dorngrasmücke
Die Maßnahmen sind nicht Bestandteil des B-Plans.

Es fehlen die Flächenausweisungen, die Terminfestlegungen, die Kostenträgerschaft sowie die Bestimmung über die Feststellung der Wirksamkeitskontrolle.

- Zu Tabelle 4 Nr. 5 (S.51) Erhaltung von Habitaten an der Bahnböschung und am Fürstengrunder Bach

Die Tabelle listet 11 Maßnahmen, die bei Übernahme in den B-Plan für eine Minderung der Eingriffsintensität gelten können, die ihrerseits eine Rechtsfolge der Eingriffsregelung des BNatSchG ist. Davon sind 9 naturschutzfachlich einschlägig. Inhaltlich handelt es sich um eine einfache Umetikettierung von gravierenden Schäden an der Umwelt:

1. Die Bahnböschung liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs. Der Fürstengrunder Bach heißt Weilbach.
2. Die landschaftliche Harmonisierung der Sichtbeziehungen – was immer das auch sein mag – wird durch 12m hohe Gebäude als positiv vermerkt!
3. Die Begrenzung der Flächenversiegelung wird durch maximale Ausweisung der überbaubaren Flächen als erfüllt vermerkt.
4. Verminderter Verlust von Bodenfunktionen wird durch die Dachbegrünung, die mit ausreichend großen Befreiungstatbeständen versehen wurde, als erfüllt vermerkt.
5. Der Erhalt eines guten Gewässerzustandes wird durch die zusätzliche – nicht näher untersuchte – Einleitung von Abwässern als erreicht vermerkt.
6. Der Vogel- und Fledermausschutz während der Fortpflanzungs-/Ruhezeiten wurde zwar erreicht, aber die Habitate werden dauerhaft vernichtet. Die schlüssige Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen wird nicht als Voraussetzung für die Eingriffe festgesetzt.
7. Der Erhalt der Habitatqualität für Tiere wird durch Bebauung auf 80% der Flächen als noch vorhanden bezeichnet.
8. Die Störungsminderung für angrenzende Schutzgebietsflächen wird durch eine Gehölzpflanzung auf einem 5m breiten Streifen als gegeben bezeichnet. Es wird unterschlagen, dass sich diese Minderung im Rahmen von unter 10% bewegt, bei einer Zunahme der Störungen um den Faktor 4.235.
9. Die Minderung des lokalklimatischen Einflusses der Versiegelung/Überbauung wird durch die Dachbegrünung, die mit ausreichend großen Befreiungstatbeständen versehen wurde, als erfüllt vermerkt.

Wir stellen fest, dass von den 9 umweltfachlichen Maßnahmen des Umweltberichts keine einzige 1:1 in den B-Plan übernommen wurde.

- Zu 7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- Der Ansatz des Nutzungstyps 02.200 für geplante Gehölze ist ungerechtfertigt, da es sich hierbei um eine Bestandskategorie handelt. Es kommt der Nutzungstyp 02.400 für Neupflanzungen in Frage.
- Der Ansatz des Nutzungstyps 09.124 für geplante Wiesen ist ungerechtfertigt, da es sich hierbei um eine Bestandskategorie handelt. Es kommt der Nutzungstyp 09.152 für Neuanlagen von Wegsäumen in Frage.
- Die (laut Absatz 2) ‚verpflichtenden Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Dächer‘ sind in dieser Form nicht vorhanden. Dazu müssten die Ausnahmen beseitigt oder quantifiziert werden. Der Ansatz des Nutzungstyps 10.720 für geplante begrünte Dächer ist ungerechtfertigt. Die Flächenermittlung ist unzutreffend, es muss die gesamte überbaubare Fläche in Ansatz gebracht werden, da erfahrungsgemäß diese Ausnutzung auch tatsächlich realisiert werden wird. Es kommt der Nutzungstyp 10.710 oder 10.715 für Neuanlagen von Dächern – je nach angeschlossener gesicherter Versickerung - in Frage

Die Bilanzierung ist daher grob fehlerhaft und führt zu einer falschen Ausgleichsaussage, die nach unserer Einschätzung um 6 bis 22% größer anzusetzen ist, als es die vorgelegte Tabelle darstellt.

- Zu 7.3 Ersatzmaßnahmen

Der nach §15 BNatSchG erforderliche Ausgleich für den planbedingten Eingriff soll durch einen gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises erzielt werden. Damit sind die Ersatzmaßnahmen der planungsrechtlichen Beurteilung durch die Öffentlichkeit entzogen. **Wir weisen auf die Notwendigkeit hin, dass beim Beschluss über den Bebauungsplan nach §10 BauGB dieser Vertrag den Stadtverordneten vorliegen muss, soll der Satzungsbeschluss rechtmäßig sein.**

- Zu 7.4 Geplante Überwachung

‚Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt Bad König die sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung auf den öffentlichen und privaten Flächen überprüfen und wahren.‘

Wir haben seit 2017 wiederholt die Versäumnisse der Stadtverwaltung bei der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Bauleitplänen dokumentiert. Bis zum heutigen Tag liegen uns keine Erkenntnisse darüber vor, ob und wie die Stadtverwaltung diese Versäumnisse aufarbeitet. Daher halten wir die Textstelle des Umweltberichts für unangemessen und irreführend. **Die Stadtverwaltung ist erwiesenermaßen nicht in der Lage, derartige Verpflichtungen eines Bebauungsplans zu realisieren.**

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe
Sprecher BUND-Odenwald

