

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

An den
Magistrat der Stadt

Ernst-Ludwig-Straße 3-6
64747 Breuberg

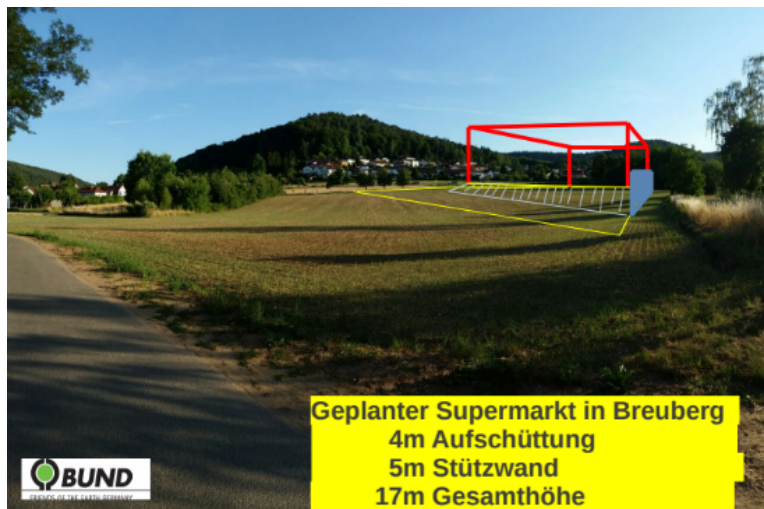
Betr.: Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in Breuberg

hier: Ihr Schreiben vom 24.07.2023
Beteiligung gemäß §4(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 20.03.2023.

- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.
- Die Gemeinde hat unsere Stellungnahme vom 07.07.2022 sowie die der maßgebenden übergeordneten Behörden weitgehend ignoriert und hält an ihrer Planung fest.
- Die Beschlussfassung gemäß der Vorlage vom 13.06.2023 vermischt die Planungsebenen des Baugesetzbuches in einer laienhaften unübersichtlichen Form, indem sie einen Bebauungsplan nach §9 BauGB sowie einen Vorhaben- und Erschließungsplan in einer Planzeichnung vereint. Die Systematik des Planungsrechts wird damit ignoriert. Wir halten die Abwägung für rechtsfehlerhaft. Im jetzt vorgelegten Planentwurf wird nicht deutlich, welche Festsetzungen nur den V&E-Plan betreffen, welche den B-Plan nach §9 BauGB und welche beide Plankategorien.
- Wir halten unseren Vortrag vom 07.07.2022 vollständig aufrecht. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind unzureichend behandelt worden. Von 38



So soll es aussehen?

vorgetragenen Argumenten hält die Stadt 31 für so unzutreffend, dass sie keine Auswirkungen auf die Planung zu erkennen vermag. Noch nicht einmal die Änderung des Gesetzestextes ist als beachtenswert beurteilt worden. Zwei Argumenten folgt die Stadtverordnetenversammlung, weil wir darin gesetzlich eindeutige Vorgaben zitiert haben, die den Inhalt der Planunterlagen betreffen. Bei 5 Argumenten wird eine Annahme in Aussicht gestellt – ob dies eingehalten wurde, bleibt offen. Mit dieser ‚Abwägung‘ macht die Stadtverordnetenversammlung deutlich, dass sie einer rudimentären Argumentation von Umweltauswirkungen einer Flächenplanung nicht zugänglich ist – das Annehmen von 13% unseres Vortrags ist keine ökologische Wende in der Kommunalpolitik.

- Da die Stadt planungsrechtliche Belange in den Durchführungsvertrag einstellen wird, die nicht Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB sind, sind wir in wesentlichen Beteiligungsmöglichkeiten beschränkt. Wir halten dies für ein schlechtes Verfahren.
- 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. Die Ausschlussgründe für die Planungsalternativen bewegen sich nicht im Bereich der städtebaulichen Kriterien und sind daher zurückzuweisen. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.
- 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**
... Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. ...
- 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.

- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

- 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.
- 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 Westseite des Breitenbachs im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung ist hierfür nicht ausreichend. 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. Das dargestellte Überschwemmungsgebiet hat wahrscheinlich nur den Fall HQ100 zum Inhalt. Stand der Odenwälder Betrachtung ist aber das Hochwasser HHQ100. Wir fordern die gemäß §24 HWG gebotene Renaturierung des Breitenbachs im Plangebiet ein.
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde 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 Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energie zur Gebäudeheizung.
- Die verkehrliche Anbindung des Projektes bezeichnen die Gutachter aus der bevorzugten Sichtweise des Kfz-Verkehrs, der ja auch bei 85% aller erwarteten Besuche zur Anwendung kommen wird:
Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Breuberg ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die unvermeidlichen Einschränkungen bezüglich der Verkehrsqualität bewegen sich in zumutbaren Dimensionen; befürchtete Restriktionen bezüglich der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten bzw. können durch Einrichtung von Abbiegespuren und Querungshilfen auf das „übliche Maß“ beschränkt werden.

Die in der Planzeichnung dargestellte Möglichkeit, einen Lkw mit Anhänger bei belegten Stellplätzen rückwärts an die Laderampe zu fahren, halten wir für nicht gegeben. Der Bewegungsraum des Lkw dürfte deutlich größer sein, als es die geplanten Fahrgassen erlauben. Damit sind de facto Reduzierungen der Stellplatzzahl programmiert.

- Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan, Uhu und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle

gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung.

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. Wir wenden uns dagegen, diese Fläche gleichzeitig für andere Nutzungen vorzusehen.

- Wir halten eine Ausgleichsbilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung für erforderlich.
- 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.

Zu den Festsetzungen des Planes

- **Leider haben Sie es nicht für erforderlich gehalten, die Änderungen, die Sie am Vorentwurf vorgenommen haben, mitzuteilen. Sie muten daher den Stellungnehmenden eine gehörige Portion an zusätzlicher Detailrecherche zu.**

- **Die textlichen Festsetzungen betreffen nur einen Teilbereich des B-Planes gemäß §9 BauGB**

Die Fläche nach §9(1) Nr. 20 BauGB wurde verkleinert – eine Begründung ist nicht ersichtlich.

Die Zahl der Pkw-Stellplätze beträgt nunmehr 159 statt 139.

Die Verkaufsfläche wurde von 1.445 auf 2.450m² erhöht.

- **2.1.2:** Die Wahl des Bezugspunktes verwischt die tatsächliche Höhenplanung von 16,8m über dem Tiefpunkt des Geländes.
- **2.3:** Es wird eine Gebäudehöhe von 17,30m über Gelände ermöglicht – das sind 12m mehr als für ein eingeschossiges Gebäude notwendig sind.

	vorhanden	geplant
Geländehöhe an der Nordostecke des Gebäudes	147,50m üNN	
zulässig laut Planzeichnung		162,00m üNN
geringfügige Abweichung §16(2) BauNVO		+0,3 m
Festsetzung 2.3		+2,5 m
		164,80m üNN

Tabelle: Höhendifferenz 17,30m

- **3.1.1:** Es wird ein 130m langes Gebäude errichtet, ohne auf die klimatischen Folgen dieses Querbauwerks von 17,30m Höhe im Breitenbachtal einzugehen.

Der Umweltbericht löst den Widerspruch zwischen dem Befund

Insgesamt lassen sich daher die Auswirkungen infolge der Bebauung als Anstieg der Erwärmung sowie eine Abnahme der Luftaustauschprozesse zusammenfassen.

und seinem Fazit

Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind daher nicht zu erwarten.

auf S. 24 nicht auf. Ein Querriegel von über 17m Höhe beeinflusst den Kaltluftfluss erheblich.

- **4.3:** Die zusätzliche Anrechnung auf die Höhenfestsetzung 2.3 muss ausgeschlossen werden.
- **4.4/6.1:** Die Beleuchtung des Pylons, den wir im übrigen für eine Geschmacklosigkeit halten, muss ausgeschlossen werden. Im Übrigen sind im verkehrstechnischen Entwurf der Grundstückseinfahrt 4 Pylone dargestellt. Die Formulierung in 6.1 *... Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung ... , die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.*

heißt im Klartext, dass eine nahezu waagerechte Lichtabstrahlung zulässig ist. Dies ist nicht akzeptabel und steht im Widerspruch zur guten fachlichen Praxis der emissionsarmen Beleuchtung.

Die Formulierung

Unzulässig sind: - in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung;

entbehrt einer Kontroll- und Ahndungsmöglichkeit. Die hiesigen Verwaltungen gehen Anzeigen auf diesem Sektor nicht nach. Deshalb muss die Sanktionierung hier vertraglich festgeschrieben werden.

Die Festsetzung bleibt hinter dem Machbaren weit und hinter dem Wünschenswerten sehr weit zurück. Wir empfehlen die einschlägigen Hinweise des wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 - 009/19) ‚Rechtliche Regelungen zur Beschränkung von Beleuchtung in Deutschland‘, die Beleuchtungen beschreiben, mit denen die Natur weniger Probleme hat als die hier gewählte Variante.

- **5.:** Die Festsetzung muss - da es sich um eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt und einer Privatperson handelt - mit entsprechenden Regelungen bei Nichteinhaltung der Verpflichtung unterlegt werden. Es fehlt die Kontrolle und Sanktionierung bei Verstößen.
- **5.3:** Die Planzeichnung zeigt nur eine Pflanzdichte von einem Baum pro 7 Stellplätze. Die Stadt sollte vielmehr durch Bepflanzung mit 1 hochstämmigen Baum je 4 Stellplätze ein Zeichen für eine landschaftsgemäße Eingrünung setzen.
- **6.2:** Die korrekte Bezeichnung lautet ‚Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘. Für die zweite Fläche südlich der Kreisstraße fehlt eine textliche Festsetzung. Falls die Bindung zum Anpflanzen von Bäumen ernst gemeint ist, ist neben der Baumartenbestimmung die nachfolgende Pflege, deren Modalitäten, Finanzierung und Kontrolle festzulegen

Eine Einsaat darf nur mit autochthonem Saatgut erfolgen. ‚Regionaltypisch‘ bedeutet in diesem Zusammenhang auch ‚aus dem Vogelsberg kommend‘.

Die Pflanzung von Obstbäumen ist nur dann angebracht, wenn die nachfolgende Pflege über etwa 30 Jahre geregelt ist. Die jetzige Festsetzung wird dazu führen, dass in 5 Jahren die Hälfte der gepflanzten Bäume abgestorben ist und in 10 Jahren die Bäume wegen fachlich unzureichender Pflege absterben weil niemand sich um die Bäume kümmert.

- **7.:** Die Abwasserbehandlung muss dem Stand der gesetzlichen Grundlagen entsprechen. Eine Einleitung von Abwasser von Kfz-Stellplätzen dürfte nicht dazu gehören. Der Genehmigungsverweis ist im Rahmen eines B-Planes unzulässig, da der Plan selbst abschließend alle zu seiner Verwirklichung erforderlichen Probleme benennen und durch Festsetzungen lösen muss. Das Entwässerungskonzept ist daher unzureichend. Die sogenannte ‚Sedimentationsanlage‘ des Entwässerungsplans wird nicht dargestellt, eine Bemessung ist nicht vorgelegt.

Teil 2 (Extensivwiese) verlagert ein klassisches Ordnungsthema der Landwirtschaftsverwaltung in den Aufgabenbereich der Stadtverwaltung. Die hierfür erforderliche Sachkompetenz ist dort aber nicht vorhanden. Auch die erforderlichen Mittel dafür stellt der Plan nicht bereit. Damit wird die Verpflichtung der begünstigten Bauherrschaft zum Ausgleich des Eingriffs stillschweigend auf die öffentliche Verwaltung übertragen. Ein klassisches Beispiel für Vorteilsgewährung ohne angemessene Gegenleistung.

- **9.:** Die Festsetzung stellt eine Genehmigung von Aufschüttungen und Stützmauern dar, die über das Maß der genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß der hessischen Bauordnung hinausgehen: Dieses sind
12.1 selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe und bis 30 m², im Außenbereich bis 300 m² Grundfläche,

Die Festsetzung ist ungültig, da sie keine zeichnerische Konkretisierung aufweist. Sie ist damit unbestimmt und widerspricht dem Erfordernis der Bestimmtheit des BauGB. Wir haben oben gezeigt, dass mindestens 4m Aufschütthöhe geplant sind.

- **10.:** Die Festsetzung unterlässt es, die Frage nach der Herstellung dieser Bezugshöhe auf dem Grundstück zu beantworten. Das natürliche Gelände hat an der Nordecke der überbaubaren Fläche des Plangebietes eine Höhe von 147,50m. Es ist also eine Aufschüttung von 4m Höhe erforderlich, um die Bezugshöhe herzustellen. Flächen für Böschungen sucht man auf dem Plan vergeblich.
- **B.2.1:** Die Planer verschweigen hier, dass es sich um mehr als 4m hohe Stützmauern handelt – Berlin 1960 lässt grüßen.
- **C.:** Auf der Fläche gemäß §9(1) Nr. 18 BauGB sind Pflanzbindungen festgesetzt. Die Festsetzung ist nicht nicht erläutert und daher nicht substantiiert und undurchführbar. Zudem hat die Stadt keine Ahnung davon, wie üblicherweise die Position der Landwirtschaft zu Bäumen auf ihren Flächen ist. Es wäre ehrlich, für die Pflanzung eine gesonderte Fläche auszuweisen für die die Stadt zuständig wäre.
- **C.1:** Die Festsetzung ist auf dem ca. 2,5m breiten Geländestreifen undurchführbar. Die Baumpflanzungen stehen im Widerspruch zum hessischen Nachbarrecht. Man sollte den Text des Gesetzes lesen um zu verstehen, welche Art von öffentlicher Grünfläche im BauGB gemeint ist. Ein schmaler Reststreifen Niemandland bestimmt nicht.
- **C.2:** Es fehlt die Bestimmung eines Fertigstellungstermins.

- **C.2.2.2 b):** Die Festsetzung ist nicht substantiiert und undurchführbar, weil die Planung kein geeignetes Ersatzhabitat benennt. Dieses müsste im Rahmen der Planung ausgewählt, auf seine Eignung geprüft und von der unteren Naturschutzbehörde akzeptiert werden.

Der zeitliche Vorlauf einer CEF-Maßnahme vor der ersten Bautätigkeit wird unterschlagen. Für die Zulässigkeit und die Freigabe der Bautätigkeiten nach einer nachgewiesenen erfolgreichen Umsiedlung ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

- **E.1:** Die Stadt hat offenbar von den Überflutungen im Aartal 2021 nichts gehört. Eine verantwortungsvolle Planung sieht anders aus.
- Die Gemeinde legt nicht dar, wie die naturschützenden Festsetzungen des V&E-Planes realisiert werden sollen. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können. All das könnte in dem Vertrag stehen, der uns leider nicht zugänglich ist.

Zu Anlage 3a Artenschutzgutachten

Das Gutachten vom 27.09.2022 verkennt den durch die Planung herbeigeführten Tatbestand des §44 BNatSchG. Eine ‚Vergrämung‘ der Eidechsenpopulation erfüllt die in Absatz 1 des Gesetzestextes enthaltenen 4 Verbotstatbestände.

Damit hat das Gutachten wesentliche fachliche Mängel, die es für eine Planungsgrundlage ungeeignet erscheinen lassen.

Im Übrigen wurden selbst die Empfehlungen des Gutachtens zur Fledermausförderung nicht in die Festsetzungen des Planes übernommen.

Zu Anlage 3b Bodenschutzgutachten

Das Gutachten vom 04.07.2023 geht auf die geplante ca. 4m hohe Aufschüttung im Plangebiet nicht ein. Damit ist das Resultat nicht plausibel.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald

Harald Hoppe

