

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

An den  
Gemeindevorstand  
Montmélianner Platz 4  
64739 Höchst i. Odw.

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

Höchst i. Odw., den 27.10.2023

**Betr.: Bebauungsplan „Feuerwehr - West“ in Hummetroth**  
**hier:** Ihr Schreiben vom 29.09.2023 - 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 Juli 2023.

- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.
- Die vorgelegten Unterlagen sind unvollständig. Es fehlen sämtliche Daten, die eine sachgerechte Abwägung von vorzutragenden Anregungen möglich machen. Für fast alle Belange macht die Begründung die Aussage ‚wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet‘. Dies ist für den Verfahrensschritt gemäß §3(2) BauGB völlig unzureichend.
- Die Information der Öffentlichkeit erfolgte nicht gemäß den Vorgaben des BauGB. Die Bekanntmachung im Internet erfolgte über den nicht über die Startseite anwählbaren Bereich ‚Artikel‘ am 18.10.2023. Beginn der Auslegungsfrist war jedoch der 16.10.2023. Entgegen der Bekanntmachung enthält das Auslegungsexemplar keine Angaben über ‚wesentlich voneinander abweichende Möglichkeiten‘ der Planung. Tina?
- 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 Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.
- Die Planung widerspricht §1(5) S.3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung“. Wir erwarten die Vorlage eines Umweltberichts und einer detaillierten Umweltprüfung.
- Wir zitieren den Ihnen bekannten §1 BauGB

**§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

*(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

- Die BauGB-Novelle 2021 hat die Anwendung der [§§165-175 BauGB](#) zur Mobilisierung von Bauland für Wohnbauzwecke neu gefasst. Statt einer Neuplanung am Ortsrand schlagen wir die Überplanung der Siedlungsbereiche mit besonders vielen Baulücken vor. Hier könnte die Gemeinde die private Vorratswirtschaft von Flächen auf Kosten der Allgemeinheit steuern.
- Wir zitieren die Ihnen bekannten gesetzlichen Möglichkeiten des **BauGB**.
  - [§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen](#)  
... Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen ... Teile des Gemeindegebiets ... erstmalig entwickelt **oder** im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung **einer neuen Entwicklung** zugeführt werden ...
  - [§ 171a Stadtumbaumaßnahmen](#)  
... die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen **Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung** anpassen...  
... brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, **insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung** ... zuzuführen,
  - [§ 176 BauGB Baugebot](#)  
... **insbesondere zur Schließung von Baulücken.** ..
  - [§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot](#)  
... **Behebung der Mängel** durch ein Instandsetzungsgebot anordnen ...
- 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 Treibhausgasminderungslast 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen, deren Anrechnung auf ein für die Gemeinde anzurechnendes Budget dieses auf Jahrzehnte überlasten würde. Wir sind auf den Gegenbeweis gespannt.

- Der geplante Standort liegt auf einer Kuppe, die aus bis zu 20km Entfernung einsehbar ist. Mit diesem Problem hat sich die Planung überhaupt nicht auseinandergesetzt. Die Absicht, durch eine Bepflanzung die zu erwartende negative Auswirkung eines knapp 10m hohen Bauwerks auf das Landschaftsbild zu mindern, darf als völlig verfehlt bezeichnet werden. Wir haben wiederholt die Gemeinde auf fehlende Realisierung von derartigen Festsetzungen in ihren Bauleitplänen hingewiesen - zuletzt am 22.10.2023 für einen BPlan in nur 200m Entfernung vom Plangebiet. Die Gemeinde ist danach erwiesenermaßen nicht in der Lage, derartige Beschlüsse des Parlaments zufriedenstellend umzusetzen.
- 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. Ob relevante Arten von der Planung betroffen sind, wurde nicht geprüft. Es fehlen entsprechende Belege in der Begründung.
- Die Anforderungen, die das BNatSchG an die Aufstellung von Bebauungsplänen ansonsten stellt, sind zu beachten, also insbesondere der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG), der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG), der Status gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) und der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG). Die diesbezüglichen Texte der Begründung sind nur unbelegte Behauptungen ohne Nachweis.
- 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.
- Die Behauptung, durch die Planung würden Belange der Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigt, ist unbewiesen. Dem steht die Notwendigkeit entgegen, die Löschwasserversorgung des Neubaus selbst zu sichern, der bekanntlich mehrere Meter über der höchsten Bebauung von Hummetroth liegt.
- 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 Verhinderung deren weiterer Verschlechterung.
- 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. 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.
- Eine Ausgleichsbilanzierung liegt nicht vor.

- 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 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 Festsetzungen des Planes sind unzureichend. Eine ‚Ortsrandeingrünung‘ für ein 9m hohes Gebäude auf einem 3m breiten Geländestreifen anzulegen ist unmöglich.
- Die Höhenfestsetzung ist für das Landschaftsbild katastrophal: Das Gelände weist einen Höhenunterschied von 7m auf. Gebäude dürfen den höchsten Punkt um 7+2=9m überragen. Damit könnte eine Aufschüttung des gesamten Baukörpers um 7m oder eine Abgrabung von 7m gerechtfertigt werden, denn üblicherweise werden Gebäude mit waagerechten Böden errichtet. Dies ist jedoch keine eindeutige Bestimmung der künftigen Bauwerkshöhe nach BauGB oder HBO.
- Die Gemeinde legt nicht dar, wie die grünordnerischen Festsetzungen 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 auch in Höchst i. Odw. die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.
- Für die grünordnerischen Festsetzungen des Planes schlagen wir vor:
  - Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen gemäß §8(1) und §91(5) HBO.**
  - Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von 30% mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.
  - Koniferen sind nur als Einzelstücke zulässig.
  - Heckenpflanzungen müssen mindestens 5 verschiedene Gehölze der Pflanzenliste enthalten.
  - Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen.
  - Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen.
  - Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen.
  - Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gemäß §86(1) Nr. 23 HBO geahndet.
- Die Hinweise zur Beleuchtung müssen in verbindliche Festsetzungen umgewandelt werden. Es fehlen Angaben zur Verhinderung der Abstrahlung auf Nachbargrundstücke. §44 BNatSchG und §3 BImSchG sind einschlägig.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe  
Sprecher BUND-Odenwald

