

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

An den  
Magistrat  
Höchster Straße 1  
64747 Breuberg

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 13.11.2023

**Betr.: Bebauungsplan „südlich Lindenstraße“ in Rai-Breitenbach**  
**hier:** Ihr Schreiben vom 05.10.2023 - 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 August 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 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. Allein auf dem vorliegenden Kartenausschnitt sind 2 Grundstücke mit Verdichtungspotential an der Breubergstraße erkennbar, das sind 100% der durch die Planung neu zu erschließenden Grundstücke. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.
- Die Planung verfestigt die seit 60 Jahren zu beobachtende Tendenz des Überbauens der Bachau des Breitenbachs. Der Planbereich war 1970 noch eine Streuobstwiese auf der Westseite des Bachs, der damals durch den heutigen Sportplatz und das Sportlerhaus floss.
- Die Einlassung, es handle sich um eine Planung innerhalb der bebauten Ortslage, ist nicht korrekt. Vielmehr befindet sich das Plangebiet in der Bachau des Breitenbachs, die eindeutig nicht zur Siedlungsfläche gehört.
- Die Planung widerspricht §1(5) S.3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung“. Die Gemeinde, die von § 13 BauGB Gebrauch machen will, muss darlegen, weshalb eine Innenentwicklung nicht möglich ist und ob das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet worden ist. Die Anwendung des §13b BauGB ohne Umweltprüfung ist bekanntlich nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (<https://www.bverwg.de/pm/2023/59>) nicht mit dem europäischen Umweltrecht vereinbar. Dies trifft unserer Einschätzung nach auch auf die vorliegende Planung zu. Wir erwarten die Vorlage eines Umweltberichts und einer detaillierten Umweltprüfung.

**§ 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 in der Bachau 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.

**§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

[http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_165.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_165.html)

... Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen ... Teile des Gemeindegebiets ... erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung durchgeführt werden ...

**§ 171a Stadtumbaumaßnahmen**

[http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_171a.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_171a.html)

... 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 ... zuführen,

**§ 176 BauGB Baugebot**

[http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_176.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_176.html)

... insbesondere zur Schließung von Baulücken. ...

**§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**

[http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_177.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_177.html)

... 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**

(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 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.

- Aus öffentlich zugänglichen Satellitenbildern sind weitere 20 Grundstücke in weniger als 500m Entfernung ersichtlich, auf denen in Übereinstimmung mit dem FNP 30 Gebäude für eine Nachverdichtung oder Erstbebauung errichtet werden könnten.
- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Wir halten die Wahl des Planverfahrens nach §13 BauGB und den Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB für fehlerhaft.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht europarechtskonform, weil er gegen die Regelungen der SUP-Richtlinie (2001/42) verstößt. Insbesondere muss gemäß Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie entweder durch den Mitgliedsstaat nach generellen Fallgruppen oder im Wege der Einzelfallprüfung unter Anwendung der Kriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie sichergestellt werden, dass im Falle erheblicher Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die einschlägigen Kriterien des Anhang II der SUP-Richtlinie sind zu prüfen. Durch den generellen Ausschluss der Prüfung, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können, liegt ein Verstoß gegen Art. 3 SUP-Richtlinie vor. Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie, wonach den Mitgliedstaaten ein Ermessen eingeräumt wird, Pläne für „kleine Gebiete auf lokaler Ebene“ nicht zwingend einer Umweltprüfung zu unterziehen, erlaubt keineswegs die Zulassung solcher Pläne gänzlich ohne jede Berücksichtigung möglicher Umweltauswirkungen, wie Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie klarstellt. Es bedarf vielmehr immer mindestens der Vorprüfung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs II. Die Lage des Plangebietes in der Bachaue ist nach unserer Einschätzung für die Vorprüfung einschlägig.
- 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 Biotop ( § 30 BNatSchG) und der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile ( § 29 BNatSchG).
- Die Ausführungen der Begründung zum Artenschutz lösen den Verbotstatbestand des §44 BNatSchG aus. Eine eingehende Untersuchung der Schutzproblematik ist erforderlich.
- 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 5m breiten Fläche gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB ist hierfür nicht ausreichend. Es muss sichergestellt werden, dass das Gewässer im Plangebiet öffentlich zugänglich wird. Der bisherige Schutzstreifen von 10m ist unverzichtbar. 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. Gleichfalls ist nicht klar, ob die Bedingungen des §23(3) Nr. 8, 9 und 10 HWG eingehalten sind, die eine Genehmigung von Bauten im Gewässerrandstreifen definieren. 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 Vermeidung einer weiteren Verschlechterung des Umweltzustands.
- Die im Planentwurf fehlende 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. Der vorgefundene Brutvogel Zilpzalp ist ein Indiz für weitere gesetzlich geschützte Arten. Wir halten die in der Begründung geäußerte Absicht der Gemeinde, auf eine detaillierte Untersuchung bedrohter Arten zu verzichten, für nicht sachgerecht.
- 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 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.
- 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.

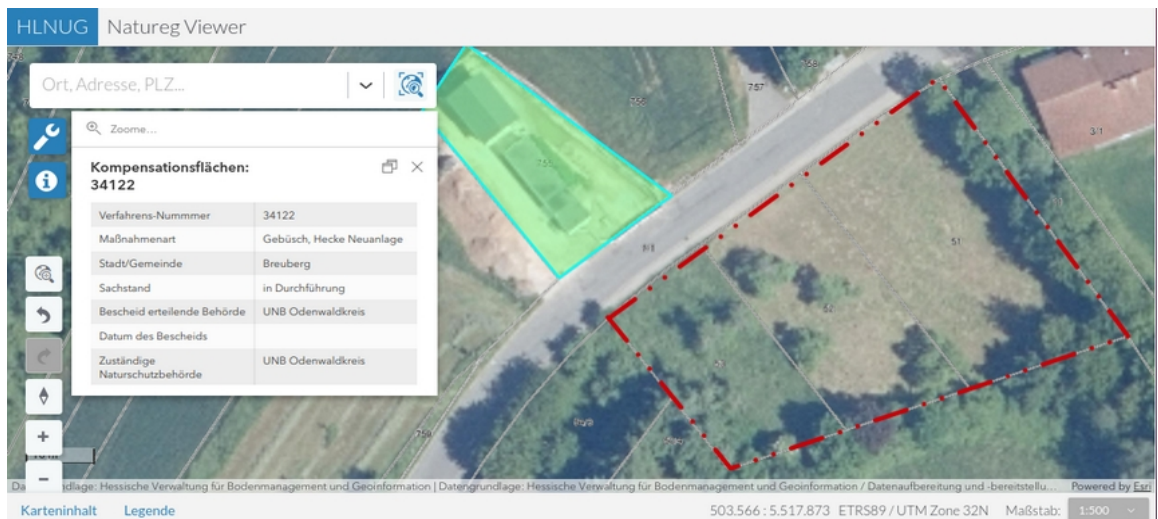
Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen.

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.

- Wir begründen den letzten Satz mit der Realisierungspraxis der Kommune bei anderen Ausgleichsmaßnahmen. Die Kompensationsfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite



harrt seit 2018 ihrer Realisierung. Offenbar ist es der Verwaltung nicht wichtig, ob bei Bauvorhaben der Naturschutz genauso gehandhabt wird wie der Brandschutz.

- 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

