

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

An den
Gemeindevorstand
Hauptstraße 90
64753 Brombachtal

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

Höchst i. Odw., den 26.01.2024

**Betr.: Bebauungsplan „Zwischen Ahlertweg und Oberem Gründelsweg“ in
Kirchbrombach**

hier: Ihr Schreiben vom 18.12.2023 - 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 10.11.2023.

- 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 4 Grundstücke mit Verdichtungspotential erkennbar, das sind 200% 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 widerspricht §1(5) S.3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung“.

§ 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.

- 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 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 die Gemeinde anzurechnendes Budget dieses auf Jahrzehnte überlasten würde. **Die Begründung liefert zu dieser Thematik keinerlei Aussagen.**

- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.
- Die *'Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in der Europäischen Union und den Einrichtungen von Vogelschutzgebieten'* (Vogelschutz-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.
- 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 halten zwei Begehungen zur naturschutzfachlichen Bestandsermittlung für unzureichend.
- 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). Das HeNatSchG ist bei der Ausarbeitung der Planung nicht explizit berücksichtigt worden.
- 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. Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind Auswirkungen von Starkregen auf den Wasserabfluss bekannt geworden. **Die Planung geht auf diese Vorträge nicht ein.**
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde einseitig zugunsten der Förderung von individuellen 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 der weiteren Verschlechterung des Umweltzustands.
- 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 zweimalige 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 die Ausgleichsbilanzierung für geschönt. Offensichtlich kam es den Planern ausschließlich auf den mathematischen Abgleich zur Eingriffsbilanz an. Da die Frage nach der Einhaltung der Extensivierungsvorstellung nicht geklärt ist, muss auch die darauf aufbauende Bilanz angezweifelt werden.

Der Flächenansatz der geplanten baulichen Nutzung in Tabelle 5 Zeile 5 ist nicht korrekt. [§19\(4\) Nr. 3 Satz 2 BauNVO](#) wurde nicht beachtet.

- 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 Anrechnung einer Ökokonto-Maßnahme belässt das Plangebiet in der durch die Bebauung verursachten Umweltverschlechterung. Wir fordern, die Umweltreparatur – soweit sie denn durch Ausgleich überhaupt möglich ist – in direkter Nachbarschaft zum Eingriffsort zu platzieren.
- 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 entsprechen nicht der Ausgangszielsetzung. Die Planung ging davon aus, nur zwei Gebäude ermöglichen zu wollen. Die getroffenen Festsetzungen sprechen da eine andere Sprache: Die überbaubare Fläche wurde nur durch den Grenzabstand von 3m definiert und beträgt

$$\text{Fläche} - \text{Umfang} \times 3\text{m} = 1.942 - 174 \times 3 = 1.942 - 522 = 1.420\text{m}^2$$

Davon sind mit GRZ = 0,4 = $1.942 \times 0,4 = 784 \text{ m}^2$ tatsächlich überbaubar. Die Wohngebäude der Nachbarschaft haben eine Grundfläche von 192 - 175 - 196 - 127 - 181 - 204 m^2 , Damit ermöglicht der B-Plan etwa 4 Gebäude, wie sie in der Nachbarschaft auch vorhanden sind. Die daraus resultierenden Grundstücksgrößen $1.942 / 4 = 485\text{m}^2$ sind heute durchaus üblich. **Der Plan ermöglicht somit eine verdichtete Bebauung am Ortsrand.**

- Die Höhenfestsetzung von maximal 304m ü NHN ermöglicht Bauwerke von bis zu 24m. Die Höhenlinie 280m üNN schneidet die Verkehrsfläche etwa auf der halben Strecke.
- Die Gemeinde legt nicht dar, wie die Festsetzung 'Streuobstwiese' realisiert werden soll. 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. Die erfolglosen Festsetzungs-Versuche des FNP kann man in der Nachbarschaft des Plangebietes anschauen. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können. Die Begründung weist auf S. 33 darauf hin:

Da diese Ausgleichsmaßnahme zum Teil auf Privatgrundstücken festgesetzt sind, ist die Durchführung und Duldung dieser Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag oder eine Grundbucheintragung abzusichern.

Dieser Weg führt jedoch nur dann zum Erfolg, wenn Vertragsverletzungsregelungen einschließlich Sanktionen vereinbart werden. **Der Vertrag muss der Gemeindevertretung beim Beschluss nach 10 BauGB vorliegen.**

- Für die grünordnerischen Festsetzungen des Planes (§9) 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 textliche Festsetzung §10 ist fehlerhaft. Absatz 1 hat die Zuordnung nach §135b BauGB zum Inhalt, die die Verteilung der Kosten auf die Grundstücke regeln soll. Es muss jedoch nach §9(1) Nr. 20 BauGB – der Titel des Absatzes – der Inhalt der geplanten Maßnahmen verbindlich beschrieben werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Hauptfirstrichtung zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln.

Es fehlt die Beschreibung, wie diese Extensivierung erreicht werden soll. Sinnvollerweise werden zulässige oder unzulässige Verfahren genannt:

Wir schlagen folgende **Ergänzung** vor:

Es sind 10 Bäume der Pflanzenliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nachfolgenden herbstlichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist zwei Mal pro Jahr durch Mahd zu nutzen. Statt einer Mahd ist eine zweiwöchige Nutzung durch Beweidung mit höchstens zwei Pferden oder Rindern oder 10 Schafen zulässig.

Mulchen ohne Abtransport des Mulchgutes ist als Hauptnutzung unzulässig.

Das Ausbringen von Dünger, Insektiziden und Pflanzengiften ist unzulässig.

Diese Festsetzung ist durch örtliche Beschilderung dauerhaft kenntlich zu machen.

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird ein 5m breiter Streifen gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB für die Entwicklung des Heckenzuges auf den Parzellen 76 und 75/2 (ges. geschütztes Biotop) ausgewiesen. Die Entwicklung kann durch Sukzession oder gezielte Anpflanzung der vorhandenen Heckenpflanzen erreicht werden. Von diesem Streifen hält die Baugrenze einen Abstand von 3m ein.
- Die Festsetzung §10(2) ist falsch platziert. Es handelt sich um keine Pflege- oder Entwicklungsmaßnahme sondern um die reine Schadensbegrenzung, die jedoch nicht unter den Regelungsinhalt des §9(1) Nr. 20 BauGB fällt.
- Hinweise zur Beleuchtung müssen in verbindliche Festsetzungen umgewandelt werden. Es fehlen zwingende Angaben zur Verhinderung der Abstrahlung auf Nachbargrundstücke. §44 BNatSchG und §3 BImSchG sind einschlägig.

- Für die Festsetzungen zur Beleuchtung schlagen wir vor:

Festsetzung zur Beleuchtung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 91(3) Satz 1 HBO

Für die Beleuchtung von privaten Grundstücken und Verkehrsflächen sind nur Leuchten zulässig, die folgende Bedingungen erfüllen:

- vollständige seitliche Abschirmung; d.h. keine Abstrahlung in der Horizontalebene und darüber (0 % Upward Light Ratio); die Abstrahlung auf benachbarte Grundstücke ist unzulässig;
- max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung;
- max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
- Lichtpunkthöhe, die die Traufhöhe des nächstliegenden Gebäudes nicht übersteigt;
- Leuchtmittel mit Farbtemperatur 1800 bis max. 2700 Kelvin;
- Schaltung der Beleuchtung über Bewegungsmelder.

- Die Festsetzungen zur Versickerung sind fachlich unzureichend. Unter ‚Hinweise‘ ist der Umgang mit Niederschlagswasser beschrieben.

Es soll ... durch eine Begrenzung der Einleitung von Regenwasser von Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eine Drosselung von 10 l/s pro ha Grundstücksfläche erreicht ... werden

Die Sprache meint ‚Festsetzung‘ der Zusammenhang des Textes als ‚Hinweis‘ ist ein Widerspruch. Man muss sich für eine der beiden Möglichkeiten entscheiden.

Die beschriebene Drosselung der Regenwasserweiterleitung ist fragwürdig:

$$10 \text{ l/s,ha} = 10 \text{ l/s,}10.000\text{m}^2 = 1 \text{ l/s,}1000\text{m}^2$$

Der übliche Bemessungsregen beträgt 311 l/s,ha für 5 Minuten, und liefert damit

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

Davon dürfen während dieser 5 Minuten $1 \times 5 \times 60 = 300\text{l}$ sofort weitergeleitet werden und 9.030l müssen zurückgehalten werden. Wir erwarten verstärkt Starkregen, die mit etwa der doppelten Wassermenge aufwarten können.

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 resultiert eine Zisternenbaupflicht von 8m^3 pro 1.000m^2 Grundstücksfläche. Das ist ambitioniert! Eine übliche Betonzisterne mit 2m Durchmesser hat mit dem geforderten Volumen eine Bauhöhe von 2,55m.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe
Sprecher BUND-Odenwald

