

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

An den  
Gemeindevorstand

Mainstraße 1

64750 Lützelbach

BUND-Odenwald

BUND.Odenwald@bund.net

Harald Hoppe  
Sprecher  
BUND-Odenwald  
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 26.10.2020

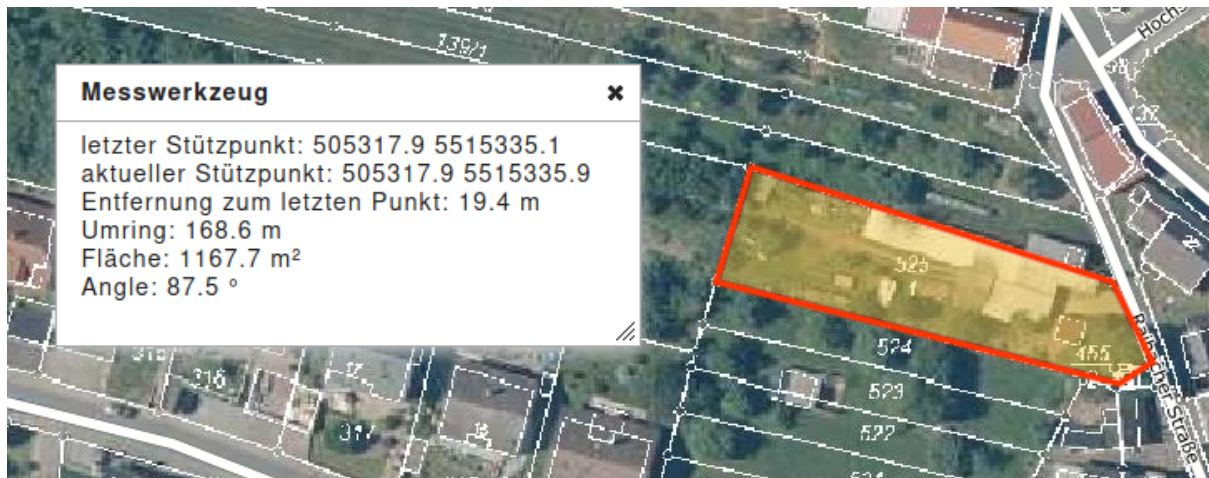
**Betr.: Abrundungssatzung „Raibacher Straße - alter Teil“ in Lützelbach**

**hier:** Ihr Schreiben vom 17.09.2019

Beteiligung gemäß §4(1) und §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 September 2020.



**Abbildung 1: tatsächliches Baugrundstück**

- Die Planung schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 525/1. die Gemeinde bezieht sich auf §34(4) BauGB und stellt eine Satzung auf.
- Gemäß §1(1) BauGB muss die Gemeinde diese Voraussetzungen für **Grundstücke** treffen; sie kann sich nach herrschender Auffassung nur in Ausnahmefällen auf Teilflächen von Grundstücken beschränken, wenn hierfür besondere Gründe vorgetragen werden. Dies ist hier nicht der Fall. Das vorher dem Außenbereich zuzuordnende Grundstück wird durch das geplante Bauvorhaben künftig in Gänze zur Siedlungsfläche gehören. Daher sind die Darstellungen der Satzung auf das gesamte

Grundstück zu beziehen. Wir halten eine Beschränkung auf einen Teilbereich von etwa 577m<sup>2</sup> für verfehlt.

- Ansonsten widerspricht die Planung §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, um neuen Wohnraum zu schaffen.



**Abbildung 2: RPS  
Südhausen**

- Die Planung ist mit den Grundzügen der Regionalplanung unvereinbar, die eine Siedlungserweiterung westlich der Raibacher Straße nicht vorsieht.


- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird in der Begründung nicht zitiert.

- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Die Neuausweisung einer überbaubaren Fläche auf Parzelle 525/1 ist planungsrechtlich nicht vertretbar.

- Das geplante Grundstück ist Teil des gesetzlich geschützten Biotops 6220B0292.

Weder die Begründung noch der artenschutzfachliche Beitrag gehen auf diesen Sachverhalt ein.

Hinweise gesetzlich geschützte Biot...	
Schlüssel	6220B0292
TK-Nr.	6220
Biotop-Nr.	292
Biotopname	Streuobst S "Wolfsloch" bei Lützel-Wiebelsbach
Biotoptyp	Streuobst
Biotoptyp-Nr.	03.000
Jahr	1992
Schutz	-



- 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 Aussagen des artenschutzrechtlichen Beitrags sind dahingehend zu interpretieren.
- 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. Es ist nicht ersichtlich, ob die Planung diesem Verschlechterungsverbot entgegensteht.
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Lützelbach 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 IHK-Darmstadt bescheinigt der Gemeinde Lützelbach in ihrer Publikation "Nahversorgung im Odenwaldkreis" vom Oktober 2013 einen Einwohnerrückgang um 5% in der Zeit von 2001 bis 2011 und erwartet bis 2030 einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 5%. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass der Anteil der Menschen über 65 Jahre auf bis zu 30% der Bevölkerung ansteigen wird. Es ist nicht ersichtlich, wie die Gemeinde im Sinne von §1 BauGB auf diese absehbare Entwicklung reagieren will. Jedenfalls leistet die vorliegende Planung keinen Beitrag zur Bewältigung der demographischen Probleme.
- 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 viermalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung. Es ist fachlich nicht akzeptabel, die Beurteilung eines Habitats für die Zauneidechse nur mit Begehungen zu unterlegen. Hierfür sind geeignete fachliche Nachweise bekannt und erprobt, die genauen Aufschluss über das Vorhandensein von Zauneidechsen geben 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.
- Zur Ermittlung des planungsbedingten Ausgleichs für Eingriffe wurde eine veraltete Grundlage verwendet. Die hessische Kompensationsverordnung ist 2017 novelliert worden und seit dem 10.11.2018 rechtskräftig.
- Wir halten die Ausgleichsbilanzierung für geschönt. Offensichtlich kam es den Planern ausschließlich auf den mathematischen Abgleich zur Eingriffsbilanz an. Das

beauftragte Ingenieurbüro tritt seit Jahren durch eine rein buchhalterische und fachlich unbegründete Anwendung von Zu- und Abschlägen zu den Wertpunkten der hessischen Kompensationsverordnung hervor. Das Vorgehen kann mit dem Versuch verglichen werden, bei einem Bankdarlehen die Zinsverpflichtung einseitig abzustellen. Wir halten Zu- und Abschläge in der Bilanzierung sowie die Neubildung von Mischbewertungen ohne fachliche Begründung (Artenspektrum mit Häufigkeitswerten) für nicht akzeptabel.

- 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. Bei dem Beschluss gemäß §10 BauGB muss die Gemeindevertretung rechtsgültige Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich beschließen.
- 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 nicht eindeutig. Es fehlt die Rechtsgrundlage der umweltbedeutsamen Festsetzungen.
- Die Gemeinde legt nicht dar, wie diese Festsetzungen realisiert werden sollen. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten.
- Bekanntlich werden im Odenwaldkreis und in der Gemeinde selbst derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald



Harald Hoppe