

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

An den
Magistrat der Stadt
Postfach 3349
64714 Michelstadt

BUND-Odenwald
BUND.Odenwald@bund.net
Harald Hoppe
Sprecher
BUND-Odenwald
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 13.06.18


Betr.: **Bebauungsplan 77 "In den roten Äckern" in Weiten-Gesäß, Beteiligung gemäß §3(2) BauGB**

hier: **Ihr Schreiben vom 18.05.18**

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom 22.01.2018.

Wir verleihen dem Planentwurf das BUND-BauGB-Siegel in der Stufe D.

BauGB-Siegel			B-Plan '77 In den roten Äckern'	
BauGB-Kriterien	49 von 96 Kriterien		 <p>A+++ - A++ - A+ - A - B - C - D D E - F - G -</p>	
Vom Themenbereich	sind zutreffend			
Klima	75%	der Kriterien		
Fläche	38%	der Kriterien		
Energie	100%	der Kriterien		
Natur	71%	der Kriterien		
Ausgleich	96%	der Kriterien		
BNatschG-Kriterien	39 von 168 Kriterien			
zutreffend sind	23%			
Zielerreichung	BauGB	BNatschG		
maximale Punktzahl erreicht wurden	147	117		
	49	39		
sehr gut erfüllt	4%	5%		
inhaltlich erfüllt	12%	5%		
formal erfüllt	31%	31%		
gar nicht erfüllt	53%	59%		
Nicht zutreffend sind	44%	77%		
Gesamtbeurteilung	33%			

Wenn der Plan ein Haushaltsgerät wäre, würden wir vom Kauf wegen erheblicher Qualitätsmängel abraten. Die Planung weist gravierende Mängel bei der Bearbeitung naturschutzfachlicher Fragen auf. Von 86 Kriterien des BauGB treffen 49 für den Plan zu. Davon werden nur 16% mit akzeptablen Inhalten gefüllt, 31% werden rein formal abgehandelt. 53% der BauGB-Kriterien werden überhaupt nicht inhaltlich gewürdigt.

Von 168 Kriterien des BNatSchG treffen 39 für den Plan zu. Davon werden nur 10% mit akzeptablen Inhalten gefüllt, 31% werden rein formal abgehandelt. 59% der BNatSchG-Kriterien werden überhaupt nicht inhaltlich gewürdigt.

Unsere Beurteilung stützt sich auf folgende inhaltliche Gründe:

- Die Planung hat die Umnutzung bisheriger Landwirtschaftsflächen zu Siedlungsflächen zum Inhalt. Wir sehen in der Ausweisung eines Baugebietes nach BauNVO die falsche Entscheidung, strittige Nutzungen in einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu legitimieren. Die Stadt sollte statt dessen die Kreisbauverwaltung verpflichten, von den Ausnahmemöglichkeiten des §35(2 und 4) BauGB im Einzelfall Gebrauch zu machen. Die Nichtgewährung dieser Möglichkeit deutet vielmehr darauf hin, dass schützenswerte Belange des Allgemeinwohls durch die Umnutzung der Scheune berührt werden. In diesem Fall dient die Planung dazu, ungerechtfertigte Vorteile zulasten der Allgemeinheit zu verschaffen.
- Zwischen Übersichtsplan und Plangeltungsbereich besteht eine Diskrepanz.
- Die gewählten Festsetzungen erscheinen uns nicht zweckmäßig. Die Gebietsfestsetzung als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO impliziert die generelle Zulässigkeit von Gebäuden auf der gesamten Fläche von Parzelle 113/1. Es fehlen eine Grenze unterschiedlicher Nutzung und Baugrenzen. Es fehlen die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestfestsetzungen der überbaubaren Fläche sowie der Bauweise.
- Die geplanten Eingriffe und ihr Ausgleich müssen quantifiziert werden. Dabei ist es unzureichend, dass sämtliche durch die Planung bewirkten Veränderungen als 'unerheblich' oder 'vernachlässigbar' bezeichnet werden. Der Plan muss die planungsrechtlichen Konsequenzen seiner Festsetzungen bearbeiten.
- Die Auswirkungen der Planung werden nicht korrekt dargestellt: *'4.7 ...Da das Café nur tagsüber geöffnet sein wird und die Ferienwohnungen nicht durchgängig belegt sein werden, kann nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung gesprochen werden.'* Dies entspricht höchstens dem Wunschdenken kann aber aus den Planinhalten nicht hergeleitet werden. Es werden zu diesem Thema keinerlei Festsetzungen im Plan getroffen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die beiden Anliegerstraßen – die durch die Freiburgstraße verbunden werden – sind nicht korrekt dargelegt.
- Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können.
- Die Aussagen des Umweltberichtes 5.4 und 5.5 stellen keine fachlich fundierte Ergebnisbewertung dar. Mangels fachlicher Begutachtung stützen sich die Aussagen auf allgemeine Einschätzungen und nicht – wie im Gesetz gefordert – auf belegbare fachlich gesicherte Daten. Die Angaben in 5.5.7 der Begründung sind ungeeignet. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum des Rotmilans. Die Gebäude sind potentielle Lebensräume von Fledermäusen, die Zauneidechse dürfte ebenfalls festzustellen sein.

- 5.5.8 geht nicht auf die erhebliche Umgestaltung der Südfassade der Scheune ein, die für das Landschaftsbild eine wesentlich andere Ansicht präsentieren wird als bisher.
- 5.7 letzter Satz: *'Das Maß der zusätzlichen Bodenversiegelung ist im Verhältnis zu den umgebenden Freiräumen gering und wird zudem durch die **Anlage eines wertvollen Ackerbrachstreifens ausgeglichen.**'* ist offenbar nicht zutreffend.
- 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 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. Allerdings genügt die im Entwurf enthaltene zeichnerische Darstellung in keiner Weise den Anforderungen. Wir haben erst in diesem Jahr aufgezeigt, dass die Stadt nicht in der Lage ist, 20 Jahre alte Festsetzungen zum Naturschutz im B-Plan 'In den kleinen Seewiesen' zu realisieren.
- Eine grundbuchrechtliche Absicherung sowie eine angemessene Sanktionierung sind notwendig, um die Realisierung der Festsetzungen mit einer wenigstens geringen Wahrscheinlichkeit zu versehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Rechtsprechung die Vorlage des städtebaulichen Vertrages bei der Beschlussfassung über den Plan verlangt, damit das Parlament beurteilen kann, ob die gemachten Versprechungen auch im Vertrag enthalten sind.
- Die grünordnerischen Festsetzungen des Planes sind nach unseren Erfahrungen im Odenwaldkreis nicht geeignet, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis grünordnerische Festsetzungen wie die vorliegende von keiner Stelle geprüft oder kontrolliert, sodass jahrzehntelange Nichterfüllung solcher Festsetzungen die Regel darstellen. Solange eine Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen und die Ahndung der Nichteinhaltung im Plan fehlen, sind diese Festsetzungen entbehrlich. Wir halten es für kaum wahrscheinlich, dass die durch die Festsetzung geforderten 60 hochstämmigen Bäume jemals das Grundstück zieren werden. Wir schlagen als Festsetzung vor: **Die Freiflächengestaltung nach Plan 5 ist im auf die Baugenehmigung folgenden 2. Frühjahr fertigzustellen. Für die Nichtanpflanzung von je einem Baum/Gehölz nach Plan 5 wird eine Vertragsstrafe von 1.000€ im städtebaulichen Vertrag vereinbart, die für Naturschutzmaßnahmen in Weiten-Gesäß zu verwenden sind.**
- Die Gestaltung des Parkplatzes ist dürftig. Standard sind Anordnungen, bei denen 5 Stellplätze mit einem Pflanzbeet abwechseln, um die sommerliche Beschattung zu erzielen.
- Wir weisen abschließend darauf hin, dass nach aktueller Rechtsprechung beim Beschluss gemäß §10 BauGB der städtebauliche Vertrag den Stadtverordneten vorliegen muss.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe

Sprecher BUND-Odenwald



Hausanschrift:
Rondellstraße 9
64739 Höchst i. Odw.

Spendenkonto:
IBAN DE46 5005 0201 0000 3698 53
BIC HELADEF1822
Betreff: Odenwaldkreis

Geschäftskonto:
IBAN DE85 4306 0967 6027 5401 00
BIC: GENODEM1GLS

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.