



BUND für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland e.V.

Friends of the Earth Germany

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

An den
Gemeindevorstand

Bismarckstraße 43
64385 Reichelsheim

BUND-Odenwald

info@odenwald.bund-hessen.net
<https://odenwald.bund.net>

Harald Hoppe
Sprecher
BUND-Odenwald
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 31.12.2020

Betr.: Bebauungsplan „Mergbach II - 2. Änderung“ in Reichelsheim
hier: Beteiligung gemäß §4(1) 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 30.09.2020.

- Die Rechtsgrundlage der Planung ist in einer nicht mehr aktuellen Form zitiert. Wir empfehlen das Nachlesen im Bundesgesetzblatt:
 - „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist“
 - "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"
- Die Planung steht im Widerspruch zur Regionalplanung und ist damit gemäß §1(4) BauGB nicht gesetzeskonform. Wir haben dies in unserer Stellungnahme zur 7. Änderung des FNP vom 30.12.2020 ausführlich dargelegt.
- Die Planung steht im Widerspruch zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde und ist damit gemäß §1(4) BauGB nicht gesetzeskonform. Die Festsetzungen für die Parzellen 298 (Hofweg); 293, 314, 321/2, 321/1 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind nicht aus dem FNP abgeleitet. Für Parzelle 314 wird zusätzlich eine rechtswidrige Überplanung vorgenommen. Die Parzelle unterliegt eindeutig wasserrechtlicher Zuständigkeit. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche für Stellplätze auf Parzelle 290 – einer landwirtschaftlichen Fläche für Naturschutzmaßnahmen – ist durch kein öffentliches Interesse legitimiert. Die Festsetzungen nach §9(1) Nr. 11 BauGB sollten durchgängig – so wie es der Gesetzestext auch vorschlägt – als öffentlich oder privat festgesetzt werden.
- Die Festsetzung des Geltungsbereichs der Planänderung ist ohne Bemaßung auf den Parzellen 321/1 und 295 nicht eindeutig. Die Grenzziehung abseits von Parzellengrenzen wirft erhebliche Probleme der späteren Auslegung und Dokumentation von Nutzungen auf. Eine solche Praxis ist handwerklich unzureichend.
- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen, nicht durch eine detaillierte Untersuchung der

Hausanschrift:
Rondellstraße 9
64739 Höchst i.
Odw.

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

Geschäftskonto:
GLS-Bank
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.

Baumöglichkeiten im Bestand begründet wird. Die Begründung für eine überbaubare Fläche auf Parzelle 321/1 ist fadenscheinig. Bekanntlich liegt der gewerbliche Schwerpunkt der Herrenmühle eben nicht in der landwirtschaftlichen Nutzung von Flächen sondern im Handel mit Landwirtschaftsprodukten. Diese Nutzung wird jedoch vom planungsrechtlichen Privileg gemäß §9(1) Nr. 18 BauGB nicht erfasst.

- Das FFH-Gebiet 6319-302 ‚Oberläufe der Gersprenz‘ ist unmittelbar betroffen. Die nachrichtliche Übernahme der FFH-Grenzen wird nicht in erforderlichen Nutzungsfestsetzungen durchgeführt. Es fehlt der gemäß §23(1) HWG gesetzlich geforderte Uferrandstreifen beidseitig von Parzelle 314 sowie auf Parzelle 321/5. Dieser muss mindestens durch Sicherung im Grundbuch, besser durch Grundstücksteilung und Übertragung an die Gemeinde realisiert werden.
- Die Festsetzungen auf Parzelle 321/1 stellen einen massiven Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß §30(2) Nr. 1 BNatSchG dar. Die Linienführung der Verkehrsfläche deutet auf Verkehr von Lastzügen hin. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sollen offenbar als Alibi für eine Verkehrserschließung von Norden - über den Mergbach hinweg - dienen. Wir halten diesen Taschenspielertrick nicht für eine im öffentlichen Interesse stehende Begründung für die geplante Beseitigung des Naturschutzes. Feuerwehrflächen sind im B-Plan gemäß §9(1) Nr. 5 BauGB festzusetzen.
- Die Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 25 BauGB auf Parzelle 321/1 und 324 sind gesetzeswidrig. Wir empfehlen die Lektüre des Gesetzestextes:

§9(1) Nr. 25 BauGB: - für einzelne Flächen oder für ein Baugebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen **mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen**

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

- Die Festsetzungen der überbaubaren Fläche auf Parzelle 321/5 und 323 sind gesetzeswidrig. Der Hochwasserschutz von Menschen und Sachwerten, der sich in Festsetzungen niederschlägt, wird hier eklatant ignoriert. Zur Hochwasserthematik verweisen wir auf die Erwartungen des Deutschen Wetterdienstes, der für die kommenden Jahre eine Zunahme der Extremereignisse im Odenwald erwartet. Diese sollen in der Größenordnung von +20% bei den Niederschlagsmengen liegen, sodass alle bisherigen Annahmen des Hochwasserrisikomanagementplans der Gersprenz überholt sind. **Wenn die Gemeinde auf der Festsetzung der hochwassergefährdeten Flächen als Teil der überbaubaren Fläche beharrt, übernimmt sie gleichzeitig den Schadensersatz für künftige Hochwasserschäden an den Gebäuden der Herrenmühle und an Personen.** Wir halten eine derartige Ausweisung für inakzeptabel und empfehlen die im Hochwasserbereich vorhandenen Gebäude gemäß §9(1) Nr. 10 BauGB in Verbindung mit dem Planzeichen ‚zu beseitigende Gebäude‘ festzusetzen.
- 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 Planung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a (5) BauGB - Klimaschutz - eine

umfassende fachlich einwandfreie Analyse des bestehenden Zustandes. Die daraus zu entwickelnden Maßnahmen müssen nachvollziehbar abgeleitet und umsetzungssicher formuliert werden

- Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie Biber, Zauneidechse sowie Rotmilan und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Lebens- und Jagdraum der genannten Arten.
- 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. Die Bestandsdaten dürfen bei Einleitung des förmlichen Planaufstellungsverfahrens nicht älter als zwei Jahre sein.
- 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 Ausgleichsfläche 1 muss deshalb bis an das Plangebiet erweitert und auf die gesamte Parzelle ausgedehnt werden.
- Die Begründung liefert unter ‚2.3 landschaftspflegerische Maßnahmen‘ nur einen Absatz von 4 Zeilen zum Thema. Absatz 3 beschreibt die gesetzlich unzulässige Pflanzbindung am Mergbach. Der Textrest beschreibt Höhenfestsetzungen von geplanten Gebäuden.

Dies ist keine eingehende, umfassende und abschließende Würdigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

- Die Begründung beschreibt unter ‚3.3 Abflussregelung und Uferrandstreifen‘ auf Seite 31 die weitere Überbauung des Mühlgrabens im FFH-Gebiet. Das zugehörige Fachgutachten wird nicht zitiert. Damit kann nicht geprüft werden, ob dessen Resultate im Plan enthalten sind. Wir halten diese Maßnahme für nicht kompatibel mit dem Schutzstatus des FFH-Gebietes.
- Wir haben mehrfach dokumentiert, dass die Gemeinde Reichelsheim bis heute keine Vorkehrungen getroffen hat, um die Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB zu kontrollieren oder durchzuführen. Es gibt in der Verwaltung keine Verantwortliche für diese Aufgabe. Der Plan macht keine Angabe, wer die Maßnahme (Einbau & Pflege für 30 Jahre) finanziert. Die Unbestimmtheit der Festsetzungen des Planes macht es daher möglich, diese ungestraft zu ignorieren. **Es dringend erforderlich, Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB den durch die Planung begünstigten Grundstücken zuzuordnen und festzulegen, bei welchen baulichen Veränderungen und zu welchem Zeitpunkt diese Maßnahmen von wem auf wessen Kosten durchzuführen sind.**
- In der Begründung finden sich unter ‚4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung‘ gehäuft ‚soll‘-Formulierungen, die darauf schließen lassen, dass es sich hier nur um reine Scheinargumentationen handelt. Der Begriff ‚Verbundpflaster mit Stoßfuge‘ soll fachliches Wissen durch Begrifflichkeiten vorstellen. Die Stoßfuge ist bei einem Verbundpflaster in allen Richtungen der Pflasterfläche vorhanden – sie ist damit ein Wesensmerkmal des Bauverfahrens. Genauso gut hätte die Formulierung ‚Verbundpflaster mit Verwendung von Calciumhydroxid‘ gewählt werden können, die ebenso selbstverständlich ist. (Zement

härtet mit Wasser zu dieser Substanz aus.) Die Undurchlässigkeit eines Verbundpflasters gegenüber Regenwasser stellt sich in allen Fällen möglicherweise erst nach Jahren der Nutzung ein. Per se ist kein Verbundpflaster wasserundurchlässig. Die Zulässigkeit dieser Bauweise in der Mergbachau kann also nur als grob fahrlässig gewertet werden.

- Als Möglichkeit, das bekannte Realisierungsdefizit umweltrelevanter Festsetzungen in Bauleitplänen zu beseitigen, schlagen wir vor, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises in einem Durchführungsvertrag ein unwiderrufbares und durch Geldsicherheitsleistung unterlegtes Recht auf Realisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB einzuräumen. Die Sicherheitsleistung muss - analog zum Bauvertragsrecht nach VOB - durch selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §770, 771 BGB und Verzicht auf Einrede des Widerrufs gemäß §186 BGB sofort einlösbar sein. Eine Bürgschaft muss von einem in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer ausgestellt und so beschaffen sein, dass die Behörde ohne Rückfrage oder Gegenzeichnung durch den Planungsträger Zahlungen aus dieser Bürgschaft verlangen kann.
- Die Planzeichnung enthält nunmehr drei weitere Geltungsbereiche. Die per Internet bereitgestellte Darstellung erlaubt nur eine Vergrößerung von 96%. Damit sind die Legenden der weiteren Geltungsbereiche nicht lesbar.

- Die Ausgleichsfläche 1 wurde, obwohl sie offenbar den Eigentümern der Herrenmühle gehört und an den Plangeltungsbereich 1 angrenzt, nicht in diesen aufgenommen. Statt dessen verbleibt auf Parzelle 19 eine unbeplante Fläche des Außenbereichs. Das Luftbild zeigt die durchgehende Nutzung der Fläche als Mähwiese. Eine Begründung für die geplante Aufteilung der Nutzung wird nicht geliefert. Die Ausgleichsfläche liegt selbst auch im FFH-Gebiet 6319-302 'Oberläufe der Gersprenz' und macht Aussagen zur künftigen Nutzung. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird in der Begründung nicht vorgelegt. Wenn mit der Maßnahme der Schutz des Ameisenbläulings *maculinea nasithous* tatsächlich geplant sein sollte, dann müsste erklärt werden, warum nicht die gesamte Parzelle 19 hierfür beplant wird.



Abbildung 1: Ausgleichsfläche 2 zwischen Mergbach und Mühlgraben

Es ist eine Brücke über den Mergbach dargestellt, die - sofern sie vorhanden ist - offenbar legalisiert werden soll. Dies ohne die notwendige FFH-Verträglichkeitsprüfung zu tun, halten wir für rechtswidrig.

Auf der ca. 2.100m² großen Fläche sollen laut Plan zwei Pferde weiden. Dies stellt eine Nutzungsdichte von 10 GVE/ha dar. Dies ist mit einer Extensivhaltung innerhalb der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft unvereinbar und eine Intensivmaßnahme.

Die textliche Festsetzung 5 ist sprachlich eher eine Begründung als eine juristisch verwertbare Bestimmung. Die Planerinnen hätten diesen Text besser in der Begründung untergebracht und ihre Formulierungskunst der Frage zuwenden sollen, das Mahdregime vollziehbar und kontrollierbar zu gestalten. Statt dessen werden alle möglichen vagen Formulierungen verwendet, um eindeutige Nutzungsfestlegungen zu umgehen. Die Vorkommen des großen Wiesenknopfs hätten im Plan festgehalten werden können und flächenhafte Auszäunungen mit genauen Terminen wären angesagt gewesen. Nichts davon findet sich im Plan.

Im übrigen gilt: Festsetzungen nach §9(1) Nr. 20 BauGB müssen auf 30 Jahre finanziert und ihre Ausführung muss abschließend im Plan festgelegt sein.

- Die Ausgleichsfläche 2 liegt in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, die zur gleichnamigen Gemeinde gehört. Das Planungsbüro macht keine Angaben über die Zustimmung der Kommune Fränkisch-Crumbach zu dieser Bauleitplanung. Es kommt also allenfalls ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümerinnen des betreffenden Grundstücks in Frage. Die Festsetzung 5 ist somit planungsrechtlich gesetzeswidrig und daher nichtig.



Abb. 2: Ausgleichsfläche 2

Die Fläche wird zur Zeit gemeinsam mit den benachbarten Flächen als Mähweide genutzt (siehe Abb. 2). eine Intensivnutzung kann aus dem Luftbild nicht abgelesen werden. Die Planung schweigt sich über Pflanzengesellschaften als Anzeiger eines Düngemittleinsatzes aus. Von der 3.230m² großen Fläche sollen - wie bei Ausgleichsfläche 1 - nur ein Teilstück von 840m² einer sogenannten Extensivierung zugeführt werden. Diese besteht in dem Verzicht auf Pflanzenschutzgifte - eine Praxis, die auf Dauergrünland und im Odenwaldkreis selbst bei hartnäckig konventionell wirtschaftenden Betrieben nicht zum Verfahrensstandard gehört. Hier wird also auf etwas ‚großzügig‘ verzichtet, was gar nicht praktiziert wurde. Der Normalbürger spricht in diesem Fall von der Vortäuschung falscher Tatsachen.

- Es fehlen Festsetzungen gemäß §135a(2) BauGB zur Realisierung der Festsetzungen nach §9(1) Nr. 20 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald

Harald Hoppe

