

**Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland**

Landesverband Hessen e.V.
Kreisverband Odenwald

Harald Hoppe
Rondellstraße 9
64739 Höchst i. Odw.
e-Post: Harald.Hoppe@BUND-net

An den
Gemeindevorstand
Ezyer Straße 5

64395 Brensbach

Höchst i. Odw., den 21.02.1999

Betr.: **B-Plan „Böllsteiner Straße“**

Ihr Az.: p980038-p Ihr Schreiben vom **11.01.99**

Sehr geehrte Damen und Herren

Zum Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Aus der Begründung ist nicht klar ersichtlich, ob der Bebauungsplan gemäß §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde bzw. ob §8(3) Anwendung findet.
2. Das Gebot einer geordneten Siedlungsentwicklung und des sparsamen Umgangs mit der Fläche gemäß §1a BauGB wurde nicht befolgt. Unser bereits zum vorausgegangenen Satzungsentwurf - des inhaltsgleichen Plans vom November 98 - vorgetragenen Anregungen wurden nicht berücksichtigt.
3. Wir schlagen vor, den Geltungsbereich der Siedlungsfläche auf einen 20 m tiefen und 30 m langen Geländestreifen auf Parzelle 45 und 44 zu begrenzen.
4. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt keine städtebauliche Zielsetzung erkennen. Mit der dargestellten Abgrenzung zwischen Baugrundstück und Streuobstwiese wird die Tür zur weiteren Bebauung der letztgenannten Fläche geöffnet. Wir schlagen vor, die überbaubare Fläche auf Parzelle 45 für eine Doppelhausbebauung vorzusehen.
5. Es fehlen Festsetzungen zur gestalterischen Ausbildung des Ortsrandes. Wir schlagen vor. Die Baugrundstücke sind entlang ihrer Grenzen zur freien Landschaft durch eine dreireihige Pflanzung auf einem 5 m breiten Geländestreifen einzufassen.
6. Es fehlen Bindungen zum Erhalt der hochstämmigen Bäume auf den Baugrundstücken und Festsetzungen zu ihrer Durchsetzung (Ordnungsgeld). Die Erfahrung mit der Durchsetzung von planungsrechtlichen Festsetzungen beweist ein deutliches Defizit. Wir schlagen daher vor, Verstöße gegen die Festsetzungen mit Ordnungsgeldern zu ahnden:

7.

Verstoß gegen	Bußgeld gemäß §82(1) HBO-93
Pflanzgebot von Hochstammbäumen	500 DM/St
Anlage einheimischer Gehölzpflanzungen (> 25% der Grundstücke)	1.000 DM/ % Grundstücksfläche
Erhaltungsgebot Gehölz hecke	200 DM/m
versickerungsfähige Wegbefestigung	100 DM/m ²
Anlage der Streuobstwiese	500 DM/Baum

8. Die Vorgehensweise der Eingriffsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Die Auf- oder Abwertung der Biotoptypen verändert die dem Verfahren zugrundeliegende Vereinheitlichung und Verobjektivierung der Bewertung. Im Interesse einer Vergleichbarkeit verschiedener Planungen sind die Biotoptypen unverändert zu übernehmen, bzw. bei gravierenden Abweichungen müssen neue Biotoptypen generiert werden.
 9. Die Bewertung der Weide mit 24 Punkten wird nicht geteilt. Die Aufwertung ist willkürlich und nicht nachvollziehbar.
 10. Die Berücksichtigung der standortgerechten Bäume muss gemäß Biotoptyp 4.110 mit der von der Baumkrone überdeckten Fläche erfolgen, die in der Bestandsbilanz enthaltene Allee (04.310) ist nicht vorhanden.
 11. Die Einstufung der Gartenbrache als kurzlebige Ruderalflur widerspricht der Flächenbeschreibung in der Begründung. Die Fläche ist nach unserer Einschätzung als Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung (09.260) einzustufen, der Biotoptyp 09.120 ist nicht für die Bestandsbeschreibung geeignet.
 12. Die Aufwertung der Gebäudeflächen aufgrund der Regenwassernutzung, die im Plan nur äußerst vage formuliert wird und demnach nicht durchsetzbar ist, wird von uns nicht befürwortet. Hierfür wären weitere Festsetzungen (z.B. die Verpflichtung, begrünte Dächer anzulegen) erforderlich.
 13. Der Biotoptyp 02.100 ist für die Fläche mit der Bindung zum Erhalt von Gehölzen zwar geeignet. Bei Einstufung der Gartenbrache gemäß unserem Vorschlag erübrigt sich jedoch eine Differenzierung der Fläche für die Erhaltung von Gehölzen. Die angesprochene Abwertung durch die angrenzende Baufläche dürfte im Planungsfall noch weitergehender ausfallen, als beschrieben. Auch hier erscheint der Schutz des Biotops vor Beschädigung durch die Bautätigkeit nicht gegeben.
 14. Gärten in Neubaugebieten zeichnen sich erfahrungsgemäß durch eine an vordergründiger Ästhetik ausgerichtete Pflanzenwahl aus. Struktureichtum im Sinne des Biotopwertverfahrens (11.223) bedeutet mehr als die Anpflanzung standortgerechter Hochstammbäume oder die Neuanlage von Einfriedungshecken. Der Plan weist zudem keine Instrumente auf, den in der Bewertung unterstellten Struktureichtum durchzusetzen. Daher ist die Bewertung mit 20 Punkten nicht sachgerecht, die Grundstücksfreiflächen sollten dem Typ 11.221 (gärtnerisch gepflegte Anlagen im Siedlungsbereich) zugeordnet werden.
 15. Für die im Plan festgesetzte Streuobstwiese ist die Zuordnung zum **Bestandstyp** 03.130 nicht gerechtfertigt. Allenfalls das westliche Drittel mit dem Baumbestand wird durch diesen Biotoptyp beschrieben. Der unbestockte Wiesenrest ist als neu anzulegende Streuobstwiese (03.120) einzustufen.
 16. Die Nutzungsfestsetzung der Streuobstfläche erfüllt die formalen Anforderungen an eine derartige Nutzung, der Plan bleibt jedoch die Antwort auf die Frage nach der Realisierung der Festsetzung schuldig, da er keinerlei ordnungsrechtliches Instrumentarium beinhaltet und auch keine Aussage über die Kosten und deren Trägerschaft macht.
6. Wir halten eine Flächenreduzierung des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf §1a BauGB für geboten.
Wir bitten Sie, unsere Vorschläge in den Planentwurf einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe
