



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

BUND-Odenwald – Rondellstraße 9 – 64739 Höchst i. Odw.

Landesverband Hessen e.V.

An den
Gemeindevorstand
Hauptstraße 90
64753 Brombachtal

Kreisverband Odenwald
Harald Hoppe

BUND.Odenwald@BUND.net

06163 912174

Betr.: B-Plan 'Eichelsweg' in Kirchbrombach
hier: Ihr Schreiben vom 14.09.2016
Beteiligung gemäß §3(2) BauGB

Höchst i. Odw., den 30.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom August 2016.

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 im vorliegenden Katasterplan sind ein Grundstück mit Verdichtungspotenzial sowie drei unbebaute Grundstücke erkennbar, aus öffentlich zugänglichen Satellitenbildern sind innerhalb von 2 Minuten weitere 10 Grundstücke in Kirchbrombach ersichtlich, auf denen sofort Gebäude errichtet werden könnten. Das sind 200% der durch die Planung neuzuerschließenden Grundstücke. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.

§ 165 BauGB Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden....

§ 171a BauGB Stadtumbaumaßnahmen

(1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch an Stelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

Spendenkonto DE46 5005 0201 0000 3698 53

Kennwort: Odenwaldkreis BIC HELADEF1822

Bankverbindung DE85 4306 0967 6027 5401 00

BIC GENODEM1GLS

(2) *Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.*

(3) *Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass*

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,

2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,

3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,

4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,

5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,

6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,

7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

§ 176 BauGB Baugebot

(1) *Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist*

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(2) *Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.*

(3) *Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.*

(4) *Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.*

(5) *Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet...*

§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) *Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet...*

Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Die Begründung des Planentwurfs zeigt auf, dass der Plan in erheblichem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Das dort genannte Ziel, dem Umwelt- und Naturschutz besonderen Wert einzuräumen wird durch den Plan konterkariert.

Die europäische Gewässer-Rahmenrichtlinie ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig.

Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Brombachtal 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 Planung 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 Abgrenzung des Plangebietes kann nicht über den ungelösten Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung auf Parzelle 239 und der Wohnnutzung hinwegtäuschen. Es ist völlig unzureichend, hierfür kein städtebauliches Konzept aufzustellen. Die Gemeinde verweist die von ihr programmierten Konflikte auf das Streitpotential der künftigen Bewohner. Die Aussage der Begründung, hierzu seien keine Störungen bekannt, ist unzureichend.

Die IHK-Darmstadt bescheinigt der Gemeinde Brombachtal in ihrer Publikation "Nahversorgung im Odenwaldkreis" vom Oktober 2013 einen Einwohnerrückgang um ca. 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 32,5% 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 absehbaren Probleme.

Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse, der Steinkauz und der Rotmilan beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der beiden 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 einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung. Wir halten die im Umweltbericht geäußerte Absicht der Gemeinde, auf eine detaillierte Untersuchung bedrohter Arten zu verzichten, für nicht sachgerecht.

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 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 vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung macht deutlich, dass die Bebauung des Eichelswegs erhebliche Umweltfolgen mit sich bringt. Wir schlagen vor, die verbleibenden Flächen der Parzellen bis zur Wegeparzelle 120 als Ausgleichsfläche auszuweisen. Hierdurch würden die Eigentümer, die von der Planung begünstigt werden auch in die Pflicht zum

naturschutzfachlichen Ausgleich genommen. Die im Planentwurf enthaltenen 3 Ausgleichsflächen zeigen, dass es der Gemeinde nur auf einen formalen rechnerischen Ausgleich ankommt. Für die Geltungsbereiche 2, 3 und 4 fehlt eine Bestandsuntersuchung. In Geltungsbereich 2 und 4 fehlt der im Luftbild sichtbare Baumbestand. In Geltungsbereich 3 soll eine brachgefallene Fläche in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese umgewandelt werden. Weder ist die geklärt, wer diese Bewirtschaftung durchführen soll, noch ist eine Aussage über die Dauer der Maßnahme und deren Kosten gemacht. Wir halten die Beseitigung einer Brachfläche nicht für geeignet, als Ausgleich für einen Eingriff zu dienen. Dies steht im krassen Widerspruch zu Biodiversitätsstrategie des Landes Hessen. Für die Umwandlung eines Ackers in eine Streuobstwiese im Geltungsbereich 2 sowie für Geltungsbereich 4 gilt dasselbe.

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 umweltrelevanten Festsetzungen des Planes sind nicht geeignet, den bilanzierten Schaden für Natur und Umwelt auszugleichen. Voraussetzung hierfür wäre ein Nachweis, dass die Gemeinde an der Realisierung derartiger Festsetzungen arbeitet. Die Gemeinde muss darlegen, wie die grünordnerischen Festsetzungen realisiert werden sollen. Hierzu ist eine Dokumentation der bisher existierenden Bebauungspläne und der Realisierungsstand ihrer umweltfachlichen Festsetzungen erforderlich. Ein Blick auf ein Luftbild des angrenzenden B-Planbereiches 'Auf der Herberg' macht deutlich, wie wenig das dort enthaltenen Gebot der Ortsrandeingrünung in der Praxis bewirkt hat. Wie im vorliegenden Plan auf den kleineren Grundstücken Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung durchgesetzt werden sollen, bleibt völlig offen. Ein 5m breiter Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze und direkt neben der Baugrenze kann diese Funktion überhaupt nicht erfüllen. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Wir erwarten Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald

Harald Hoppe

