

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

An den
Gemeindevorstand
Hauptstraße 59

64753 Brombachtal

BUND-Odenwald

BUND.Odenwald@bund.net

Harald Hoppe
Sprecher
BUND-Odenwald
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 21.04.2020

Betr.: Bebauungsplan ‚Feuerwehrhaus‘ in Kirchbrombach

hier: Ihr Schreiben vom 11.03.2020
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 20.12.2019.

- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte nachvollziehbare Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird.



Dies betrifft insbesondere die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Allein im vorliegenden Katasterplan sind fünf Baumöglichkeiten auf Grundstücken erkennbar, auf denen sofort Gebäude errichtet werden könnten. Das sind 200% der durch die Planung neu zu erschließenden Grundstücke. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §175ff (Baugebot) nicht anwendbar sind.

§175(2) BauGB lautet:

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus,

dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.

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.

- Die Planung betreibt die gemäß §35(3) BauGB ausdrücklich untersagte Splittersiedlung der Talau. Sie weist die letzte unbebaute Fläche zwischen zwei bislang getrennten Ortsteilen zur Bebauung aus.
- Die Planung verfolgt keinerlei naturschutzfachliche Zielsetzung. Es wird nicht dargelegt, welche Ziele die Gemeinde für die Entwicklung von Natur und Umwelt auf ihrem Gebiet verfolgt und wie die aktuelle Planung in diese Ziele eingebettet ist.
- Es fehlt eine Festsetzung gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB zur Erhaltung des Gehölzbestandes.
- Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung muss – wenn das Ziel einer Wohnraumschaffung für weitere Bevölkerungskreise ernst gemeint ist – deutlich verschärft werden. Die geplanten Festsetzungen zielen klar auf eine weiträumige und flächenintensive aufgelockerte Bauweise (eingeschossige Gebäude), die sich nur die oberen 20% der Einkommen leisten können. Selbst für das geplante Feuerwehrhaus sind die Festsetzungen nicht am sparsamen Umgang mit der Fläche orientiert. Flächen- und damit kostensparende Bauweisen werden hierdurch nicht gefördert. Der Verweis auf die Dichtevorgaben der Regionalplanung ignoriert die aktuellen Untersuchungen zum regionalen Entwicklungskonzept Rhein-Main sowie zu den Auswirkungen des §13b BauGB, der ja in Brombachtal ebenfalls bereits angewandt wurde. Dort wird Kommunen im ländlichen Bereich attestiert, dass sie das BauGB für eine offensichtliche Klientelpolitik zugunsten flächenverschwenderischer Bauweisen missbrauchen.
- Die europäische Gewässer-Rahmenrichtlinie ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, welche Konsequenzen die Neuausweisung auf den Abwasserwirtschaftsplan der Gemeinde hat.
- Die Begründung nennt unter 9. Erschließung keinen Nachweis der geregelten Abwasserentsorgung. Eine abwassertechnische Berechnung der Anschlussverhältnisse des Plangebietes fand nicht statt. Es muss dargelegt werden, welchen Auslastungsgrad die Reinigungsstufen der Kläranlage im Bestand haben und um welchen Betrag sich dieser Wert verändern wird. Erst damit kann beurteilt werden, ob die Abwasserentsorgung als gesichert im Sinne des BauGB anzusehen ist. Die Abwasserentsorgung ‚kann‘ im Trennsystem erfolgen, muss es aber nicht.
- 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 Planung macht unverbindliche Angaben zu erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen Erosionsfolgen. Damit verletzt die Gemeinde das Gebot, alle Konsequenzen der Planung abschließend zu behandeln.
- Die Planung macht keine Aussagen zur Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen.
- Die Begründung geht auf das Versagen der gemeindlichen Kontrolle von früher festgesetzten Maßnahmen für Natur und Umwelt nicht ein. Die Datenbank ‚natureg‘ der hessischen Landesregierung listet für den näheren Bereich des Plangebietes keine einzige

Maßnahme mit dem Status ‚abgeschlossen‘ - obwohl die Maßnahmen zum Teil schon vor über 10 Jahren beschlossen wurden.

- Wir halten eine Festsetzung gemäß §4c BauGB für erforderlich.
- Wir erwarten umsetzbare Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz, die eindeutige Termine und Regelungen bei Verstößen zum Inhalt haben. Es fehlt bei allen Festsetzungen die Trägerschaft sowie Bestimmungen zum Realisierungszeitpunkt, zur Pflege und deren Kosten. Es fehlt eine Festsetzung zur Unterhaltungspflege der Maßnahmen für den nach BNatSchG mindestens erforderlichen Zeitraum von 30 Jahren.

Für die grünordnerischen Festsetzungen der Planzeichnung fehlt die planungsrechtliche Verbindlichkeit in mehrfacher Hinsicht. Da sie auf Privatgrundstücken erfolgt, halten wir zur Sicherstellung die Ausweisung von öffentlichen Flächen und/oder ihre Überführung in das Eigentum der Gemeinde bzw. eine Sicherung durch Grundbucheintragung für erforderlich (siehe §2(4) HessKompVO 2017). Die Definition des Entwicklungsziels muss anhand der Hessischen Kompensationsverordnung 2017 erfolgen (z.B. Neuanlage von Feldgehölzen Biotop-Typ 02.400 gemäß Anlage 3 HessKompVO 2017). Beginn und Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß §2(5) HessKompVO 2017 festzusetzen.

- Wir halten Festsetzungen nach §9(1) Nr. 20 BauGB, wie sie der vorliegende Entwurf zum Inhalt hat, und die erwiesenermaßen von der Gemeinde nicht realisiert werden, für Täuschung. Sie erweckt den Anschein des §263(1) StGB.
‘Wer ... durch Entstellung oder Unterdrückung wahrer Tatsachen einen Irrtum erregt oder unterhält...’

- Wir schlagen als Formulierung vor: **Die Maßnahmen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB müssen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gemäß §10 BauGB geplant und rechtsverbindlich vereinbart sein. Das Einvernehmen der Gemeinde bei Bauanträgen sowie bei genehmigungsfreien Bauvorhaben darf nur bei Vorliegen eines städtebaulichen Vertrages über die Realisierung und Kostenträgerschaft der grünordnerischen Festsetzungen dieses Planes erteilt werden. Diese Verträge müssen Regelungen zu Fristen und Fristverletzungen mit Vertragsstrafen enthalten. Die Vertragsstrafen betragen mindestens 2.000€ pro Jahr und Grundstück und sind durch selbstschuldnerische Bankbürgschaften mit dem Verzicht der Einrede zugunsten der Gemeinde Brombachtal zu sichern. Die Vertragsstrafen sind für Naturschutzmaßnahmen in der Gemeinde zu verwenden.**

- Wir schlagen als Formulierung vor: **Die Bindung zur Erhaltung von Bepflanzungen gemäß §9(1) Nr. 25 BauGB hat als Entwicklungsziel eine Feldhecke des Biotop-Typs 02.400 gemäß Anlage 3 HessKompVO 2017 mit mindestens 5 Gehölzarten mit Wuchshöhen von über 3m. Sie muss spätestens am 15. April des ersten auf die Rechtskraft des Planes folgenden Jahres durchgeführt sein.**

Die Maßnahmen gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB müssen spätestens am 15. April des zweiten auf die Rechtskraft des Planes folgenden Jahres durchgeführt 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. Wir schlagen vor, zur Erfüllung des im FNP genannten Ziels einer Ortsrandgestaltung eine mindestens 20m

breite Fläche für Festsetzungen nach §9(1) Nr. 25 BauGB auszuweisen, die den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden soll. Hierdurch würden die Eigentümer, die von der Planung begünstigt werden auch in die Pflicht zum naturschutzfachlichen Ausgleich genommen, vorausgesetzt, die Gemeinde kommt ihrer Überwachungspflicht nach.

- 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.
- Unsere Erfahrungen mit Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB zeigen, dass die üblichen Formulierungen unbestimmt sind. 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. 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

