



sowie im Auftrag von  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen  
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen

**Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland**

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

Landesverband Hessen e.V.  
Kreisverband Odenwald  
Harald Hoppe  
Rondellstraße 9  
64739 Höchst i. Odw.  
e-Post:  
Harald.Hoppe@BUND-net

---

An den  
Gemeindevorstand  
Mainstraße 1

64750 Lützelbach

---

Höchst i. Odw., den 27.09.02

**Betr. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mainstraße ... “ - Beteiligung gemäß  
§4(1) BauGB**

**Az.:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom 28.02.2002.

### **Grundsätzliches**

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan ist nicht mit den Belangen des Naturschutzes abgestimmt.
2. Es werden gemäß §23 HeNatG geschützte Flächen vernichtet. Dies verstößt gegen das Hessische Naturschutzgesetz
3. Es wird eine für die Trinkwasserversorgung unersetzliche Fläche überbaut.

### **Zur Planzeichnung des Bebauungsplanes**

1. Die Festsetzung der Verkehrsfläche verdeutlicht die Absicht der Gemeinde, sich trotz des fehlenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken weiterhin ungebremst nach Süden auszudehnen. Die Weiterführung der Erschließungsstraße nach Süden ist völlig überflüssig, ebenso die Parallelstraße zur Landesstraße am nördlichen Plangebietsrand. Der Verkehrsflächenanteil von 20% ist überdimensioniert und zudem teuer.
  2. Die Festsetzung von "Sichtdreiecken" sowohl an der Landesstraße als auch am Feldweg im Süden ist völlig überflüssig. Sie führt im ersten Fall nur zu einer durch die Gemeinde nicht finanzierbaren Dauerbelastung für Pflegemaßnahmen. Im zweiten Fall werden die Pflanzen im Sichtdreieck bis zu einer Weiterplanung nicht gepflegt und dann ganz entfernt, da sie dann nicht mehr klein gehalten werden können.
-

3. Die Pflanzbindung von großkronigen Bäumen auf den Privatgrundstücken ist widersprüchlich. Die Maßzahl 1 Baum pro 300m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche führt laut Bilanz zu etwa 50 anzupflanzenden Bäumen. In der Zeichnung sind jedoch über 60 Bäume festgesetzt. Bei diesem Widerspruch ist es ein Leichtes, die Nichtigkeit der Bestimmung zu beweisen und sie außer Kraft zu setzen. Damit ist aber der "vorgerechnete" Ausgleich für den durch das Bauen bedingten Eingriff in die Natur hinfällig.
4. Da der Plan keinen Vorschlag für eine spätere Grundstücksteilung enthält, beschränkt sich die Randeingrünung auf den Streifen entlang der Grundstücksgrenzen. Dies ist bei sehr großen Grundstücken auch unproblematisch. Wenn jedoch später kleinere, schmale Grundstücke parzelliert werden, nehmen die notwendigen Einfahrten den gesamten Platz an der Straßenseite ein und die Pflanzung ist entfallen. Hier ist eine textliche Klarstellung in der Form nötig, dass die Pflanzfläche in diesem Fall an anderer Stelle eingerichtet werden muss.
5. Die Festsetzung zur Dachform kollidiert mit der Vorstellung einer 70%-igen Dacheingrünung. Insbesondere bei Neigungen über 20° werden dann mit Sicherheit von den Bauherren wirtschaftliche Nachteile ins Feld geführt, die in der Regel zu Befreiungen von der Begrüpfungspflicht führen. Schon bei Neigungen bis 20° sind erhebliche Mehraufwendungen der Konstruktionen erforderlich, um die Last der Begrüpfung aufnehmen zu können.
6. Die Pflanzenliste enthält mit acer campestre, acer platanoides, tilia cordata Baumarten mit einer Wuchshöhe von über 25 m. **Wir schlagen vor**, über die Sinnfälligkeit solch großer Bäume an diesem Standort nochmals nachzudenken.
7. Die Pflanzenliste enthält Angaben über die zur Verwendung kommende Mindestgröße der Pflanzen. Dies ist nach unseren Erfahrungen völlig unrealistisch, da keinerlei Durchsetzung derartiger Bindungen zu erwarten ist.
8. Die Breite des öffentlichen Verkehrsraumes ist überdimensioniert. Der vorhandene Feldweg am westlichen Gebietsrand wird auf die doppelte Breite erweitert. Ein Grund hierfür ist nicht angegeben.
9. Die Trassierung der Haupteinschließung endet in einem in die offene Landschaft weisenden Abschnitt. Sie dokumentieren damit deutlichst die Planungsabsicht, an dieser Stelle in der Zukunft eine weitere Zersiedlung der Landschaft vornehmen zu wollen.

## **Zur Begründung**

1. Die Einstufung des Plangebiets als "umweltverträglich" (2.6) sowie als "ökologisch unproblematisch" erfolgte ohne eine nähere Bestandsaufnahme. Es wurde somit vor Vorliegen von Detailkenntnissen ein Freistempel verabreicht.
  2. Die Abwasserbeseitigung entspricht dem technischen Stand von 1980. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf Dachflächen von Gewerbebetrieben führt in der Regel zu riesigen - nicht verbrauchbaren - Wassermengen. Da die Planung keinerlei Nutzungskonzept für das Regenwasser entwickelt wird über das Rückhaltebecken entwässert. Interessant ist die Tatsache, dass mit dieser Maßnahme bereits begonnen wurde, ohne dass die städtebauliche Planung abgeschlossen ist. Der heutige Wissensstand von dezentralen Versickerungssystemen oder eine Ausbildung eines Bachlaufes, wie er früher zweifellos im Plangebiet vorhanden war, gehört nicht zum Leistungskatalog der Planer.
-

Die Behauptung der Regenwassernutzung ist unbewiesen und wird nicht durch Festsetzungen erhärtet. Für die überbaubaren Flächen müsste ein Volumen von fast 1.000 m<sup>3</sup> an Zisternen vorgehalten werden, um die ca. 9.000 m<sup>3</sup> Regenwasser, die jährlich im Plangebiet niederfallen, zu nutzen. Weder wird ein derart hoher Bedarf ermittelt, noch werden die künftigen Nutzer zur Einrichtung der Regenwassernutzung verpflichtet.

Die westlich gelegenen Siedlungsflächen Lützelbachs werden durch die Versiegelung im Plangebiet erheblich gefährdet. Bei einem – wie in diesem Sommer beobachteten – Regen von 150 l/ha werden etwa 3.700 m<sup>3</sup> Wasser durch die Versiegelung des Plangebietes freigesetzt und werden dann zu Tal strömen. Die – nicht näher beschriebene – angebliche Entsorgungssicherheit des Plangebietes dürfte dieser Erwartung nicht begegnen können.

3. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes führt für Lützelbach zu erheblichen Konsequenzen: der Durchgangsverkehr auf der Mainstraße dürfte wesentlich stärker werden, dadurch ist für die zur Zeit überwiegend noch mögliche Wohnnutzung eine deutliche Verschlechterung absehbar.
4. Die Versorgungssituation von Lützelbach wird mit diesem Gewerbegebiet dem Beispiel vieler Gemeinden folgen, und zu einer Entleerung des Ortskerns von Versorgungsfunktionen führen. Dem gnadenlosen Preisdumping von Aldi, Lidl & Co. ist der örtliche Einzelhandel allemal unterlegen; Lützelbach fördert mit dieser Planung die Vernichtung örtlicher Existenzen im Handel ohne einen Gegenwert dafür zu erhalten.

### Zur Begründung des Landschaftsplans

5. Die Bestandsaufnahme S.5 Glatthaferwiese ist widersprüchlich. eine zweimalige Mahd deutet in der Regel auf extensive Nutzung hin.
6. Die Bestandsbeschreibung der Feldraine ist völlig unzureichend. Von der tatsächlichen Artenvielfalt – die mehrere Hundert Pflanzen und Tierarten umfasst – werden nur 10 Allerweltsarten bei den Pflanzen aufgeführt. Die Beschreibung der Vogelwelt ist mit 5 von etwa 35 beobachtbaren Arten ebenfalls fachlich völlig indiskutabel. Von den Insekten wollen wir lieber nicht sprechen.
7. Zu Biototyp 04.110 S. 7 ist die intensive Nutzung nicht zutreffend - siehe Nr. 5.
8. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Der Plan

beseitigt	fördert	☺	☹
Streuobstwiesen mit ca 7 alten Obstbäumen			1.865 m <sup>2</sup>
Feldraine			2.100 m <sup>2</sup>
Feldwege			600 m <sup>2</sup>
	Versiegelung durch Bebauung		3.000 m <sup>2</sup>
	Anpflanzung von standortfremden Ziergehölzen		7.300 m <sup>2</sup>
	Neuzeitliche Gartengestaltung		3.800 m <sup>2</sup>
	Obstbäume	110 St	

Der Plan errechnet für die weitreichende Verschlechterung des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Biotopwertes in seiner Bilanzierung eine Biotopwertverschlechterung um etwa 54%.

Die Einstufung der Streuobstwiese in Biototyp 06.910 ist nicht sachgerecht. Bei ordnungsgemäßer Bewertung als Typ 03.110 mit 32 Wertpunkten, würde ein noch größeres Defizit der Bestandsaufnahme resultieren. Wir weisen die Rechenkünste der Planer entschieden zurück.

Nur durch den Rechenrick, 70% der Dachflächen zu begrünen, kann ein theoretischer Ausgleich auf dem Papier erzeugt werden. Die Festsetzungen des Planes sind nicht geeignet, diese Vorgabe umzusetzen, da sich dieser enteignungsähnliche Eingriff im Odenwaldkreis noch in keinem Fall verwirklichen ließ.

Die Aussage, Dachflächen seien an ein Versickerungssystem angeschlossen, ist falsch. Der zugehörige Wert des Biototyps ist ungerechtfertigt. Vielmehr ist eine klassische Abwasserableitung – verzögert durch ein Rückhaltebecken – geplant.

Die Feststellung des Ausgleichs ist damit nicht zutreffend.

9. Die Erfahrung mit der Durchsetzung von Pflanz- oder Erhaltungsgeboten auf den Baugrundstücken beweist ein deutliches Defizit. **Wir schlagen vor**, die Festsetzungen um Bußgeldvorschriften zu ergänzen:

Verstoß gegen	Bußgeld gemäß §82(1) HBO-93
Pflanzgebot Hochstamm oder Laubbaum	500 Euro/St
Pflanzgebot Fassadenbegrünung	500 Euro/m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Strauch	200 Euro/St
Pflanzgebot standortgerechter Gehölzhecken	1.000 Euro/ m
Pflanzgebot einheimischer Gehölzpflanzungen (> 25% der Grundstücke)	1.000 Euro/ % Grundstücksfläche
Anlage und Erhalt von Streuobstwiesen	500 Euro/Baum
versickerungsfähige Stellplatz- und Wegbefestigung	100 Euro/m <sup>2</sup>

10. Wir halten eine Flächenerweiterung des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf §1a BauGB unter Zugrundelegung einer realistischen Bilanzierung für geboten. Insbesondere muss die erforderliche Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich einbezogen werden.
11. Die Wirkungsprognose trifft falsche Aussagen, da sie allein von den eigenen Bewertungen der naturräumlichen Faktoren ausgeht. Eine Überprüfung anhand objektiv erhobener Grunddaten fehlt. Die falsche Einstufung von Bestandsgrößen muss zwangsläufig zu einer falschen Prognose führen.

Die klimatischen Konsequenzen werden völlig falsch eingeschätzt. Durch die Ausbildung eines baulichen und mittels Pflanzung geschaffenen Riegels wird die Kaltluftströmung in der Talsenke erheblich beeinflussen.

Das Wasserdargebot wird sich durch den Entzug des Regenwassers – entgegen der Aussage auf S. 27 – erheblich verschlechtern. Für die genannten Versickerungsanlagen findet sich keine bindende Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Aussagen zum Biotoppotential und zu den Nutzungssystemen sind nicht korrekt. Die Vernichtung von Feldrainen – mit ihrem weitgehend unbekanntem Artenspektrum – kann nicht durch die Pflanzung von Bäumen ausgeglichen werden.

Mit freundlichen Grüßen

**Harald Hoppe**