



BUND für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland e.V.

Friends of the Earth Germany

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

An den  
Magistrat der Stadt Bad König  
Schlossplatz 3

64732 Bad König

BUND-Odenwald

BUND.Odenwald@bund.net

Harald Hoppe  
Sprecher  
BUND-Odenwald  
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 25.07.2019

**Betr.: Bebauungsplan „Gänsbrunnen“ in Bad König  
hier: Beteiligung gemäß §3(2) 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 28.05.2019.

- Mit der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB dokumentiert die Stadtverordnetenversammlung ihr Desinteresse an einer verantwortungsvollen Behandlung des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.
- Die Anwendbarkeit von §13b BauGB wird nicht nachvollziehbar dargelegt. Aus Begründung (Abs. 6.3) und Planzeichnung (3.2.2, 3.2.3 und 5.) ist nicht zweifelsfrei erkennbar, dass die Obergrenze des §13b nicht überschritten wird. Insbesondere durch die Anwendung von §23 BauNVO resultiert eine Fläche von >10.000m<sup>2</sup>.
- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Absatz 1.1 der Begründung erfüllt nicht die im BauGB vorgegebene Verpflichtung zu einer eingehenden und nachvollziehbaren Begründung der Planungsnotwendigkeit. Die IHK-Darmstadt bescheinigt der Stadt Bad König 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 5%. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass der Anteil der Menschen über 65 Jahre auf bis zu 35% der Bevölkerung ansteigen wird. Das ‚maßgebliche‘ Bevölkerungswachstum der Stadt stellt sich von 2012 bis 2018 als Steigerung um 4% dar, wobei der Hauptzuwachs in den Jahren 2015-2017 mit knapp 300 Einwohnern erfolgt ist. Angesichts der bekannten Entwicklungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Bevölkerungszuwachs das Vorhalten von Baumöglichkeiten im klassischen Einfamilienhaus-Sektor erfordert. Wir sehen keine planerischen Ansätze, dem Auftrag des Gesetzgebers gemäß §1(6) Nr. 2, 3 und besonders Nr. 13 BauGB zu entsprechen.

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 ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundstücke nördlich der Straße ‚Am Gickelsgraben‘ sind nicht widerspruchsfrei zum FNP dargestellt.
- Die Stadt hat nicht dargelegt, warum die vorhandenen Baugebiete nicht ausreichen. Insbesondere wurde nicht dargelegt, welche Baulücken und Leerstände die Stadt hat.
- Die Baumaßnahmen beeinträchtigen den Schutzstatus des Heilquellengebietes. Die künftigen Bauarbeiten der Wohngebäude mit Kellern lassen erwarten, dass in bis zu 3m Tiefe Aushubarbeiten, Bodenaustausch mit Recyclingmaterial, Betonarbeiten und Bodenstabilisierungen mittels Bodenverfestigungsmitteln durchgeführt werden können. Die geochemischen Konsequenzen des massiven Eintrags von standortfremden Substanzen werden nicht diskutiert. Es fehlen Festsetzungen, welche Böden bzw. Gesteine schadlos verwendet werden dürfen und wie das zu kontrollieren ist.
- Das städtebauliche Konzept der Planung ist erratisch. Die mittige private Grünfläche ist offensichtlich dem nichtvorhandenen Einvernehmen mit den Eigentümern von Parzelle 218/1 geschuldet. Eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes fehlt. Wir schlagen vor, Parzelle 218/1 als öffentliche Grünfläche auszuweisen und die überbaubaren Flächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen eindeutig darauf abzustimmen, dass diese Fläche künftig nicht bebaut werden kann.
- Die vorhandenen Bäume müssen im Plan als zu erhalten gekennzeichnet werden. Die Standorte sind durch Neupflanzungen zu entwickeln. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bei der Abfassung der textlichen Festsetzungen (Nr. 8) ignoriert. Damit sind die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG nicht ausgeräumt.
- Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit von Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Stadt Bad König 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 Änderung 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 im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse und Rotmilan beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelart. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können.
- Entgegen den üblichen Standards zur Untersuchung naturschutzfachlicher Fragen hat die Stadt eine zweimalige Begehung des Geltungsbereichs als ausreichend erachtet, diesen Komplex abschließend zu bewerten. Das hat zur Folge, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffenen Annahmen auch 1:1 in

Planfestsetzungen übernommen werden müssen. Dazu gehören Vorsorgemaßnahmen für alle 12 Tierarten, deren Vorkommen für das Plangebiet in Abschnitt 3.1.1 des Fachbeitrags nicht ausgeschlossen wurden. Die entfallenden Habitate und potentiellen Wohnstätten müssen im Plan dargestellt werden. Die zugehörigen Vorsorgemaßnahmen müssen entwickelt und standortsicher festgesetzt werden.

- Wir halten dagegen 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 zu erwartende negative Bilanz muss gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelt und im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Die Stadt muss hierzu glaubhaft darlegen, wie sie den von uns im Jahr 2017 aufgedeckten jahrzehntelangen Missachtungen solcher Verpflichtungen entgegenwirkt.
- 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 Stadt legt nicht dar, wie die grünordnerischen Festsetzungen realisiert werden sollen. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich werden in Bad König derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.
- Der Schallschutz als vorsorgende planerische Pflichtaufgabe der Kommune wird durch die textliche Festsetzung 8.1 auf die Ohren künftigen Bewohnerinnen abgewälzt. Wir halten das Instrument der ‚architektonischen Selbsthilfe‘ für nicht geeignet, den vorhandenen Konflikt zwischen Schulstandort und Wohngebiet zu bearbeiten. Wir plädieren dafür, die der Stadt zur Verfügung stehenden Mittel ‚Abstandsregelung‘ und ‚konkrete Schallschutzvorgaben‘ in den Plan einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald



Harald Hoppe