



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 30.10.2020

● **Betr.: Bebauungsplan 34 „Gewerbegebiet Zell“ - 4. Änderung**  
**hier:** Ihr Schreiben vom 24.08.2017  
Anregung 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 Juni 2017.

- Die Planung hat zum Ziel, die Untätigkeit der Verwaltung bei der Kontrolle der naturschutzfachlichen Festsetzungen nachträglich zu legalisieren.
- Wir halten das Planungsziel im Bereich der Siedlungsfläche für akzeptabel, verstehen jedoch nicht, warum die Planungsgrundlagen der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches außer Kraft gesetzt werden sollen. Wir weisen darauf hin, dass durch die überbaubare Fläche künftig Nutzungen legal sind, die der anerkannten Planungspraxis in Deutschland zuwider laufen. Der in den Abstandsregelungen enthaltene Schutz von Bewohnern und Nutzern vor Lärmimmissionen durch die B45 wird ohne zwingenden Grund verschlechtert. Künftig dürfen in Zell in 12m Abstand von der B45 Arbeitsplätze ohne den notwendigen effektiven Lärmschutz eingerichtet werden. Über die Anwendung erhöhter Schallschutzbestimmungen findet sich keine Aussage im Plan. Nach unserer Einschätzung ist eine Zonierung der überbaubaren Fläche mit gestuftem erhöhten Lärmschutz für Gebäude notwendig.
- Im Darmstädter Echo vom 21.02.2017 wird die Untere Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zitiert: **Stichproben hätten ergeben, dass von den 2200 Kompensationsmaßnahmen** (in Planungen der Kommunen der vergangenen 20 Jahre; erg. BUND) **„80 bis 90 Prozent nicht umgesetzt wurden“**.
- Die Überprüfung von 5 der seit 1999 in Kraft getretenen Bebauungsplänen der Stadt Bad König ergab, dass in **keinem** Fall die

● Hausanschrift:  
Rondellstraße 9  
64739 Höchst i.  
Odw.

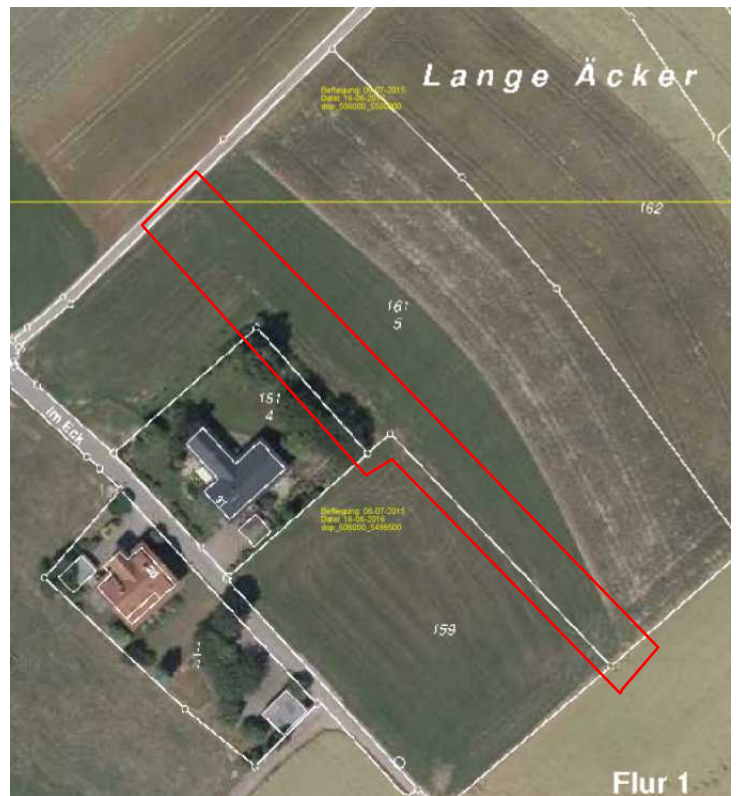
Spendenkonto:  
IBAN DE46 5005 0201  
0000 3698 53  
BIC HELADEF1822  
Betreff: Odenwaldkreis

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.

festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vollständig umgesetzt wurden.

- Wir begrüßen die Bankrotterklärung der städtischen Plankontrolle in Festsetzung 6 Satz 2. „Der gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Zell' festgesetzte Grünflächenanteil von 20% der Grundstücksfläche wurde überhaupt nicht verwirklicht.“
- Dies bestätigt eindrucksvoll unsere eigenen Befunde der sonstigen naturschutzfachlichen Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsflächen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB. Wir werten die Festsetzung als Ohrfeige für die Stadtverordnetenversammlung.
- Die Festsetzung 13 der Planzeichnung ist fachlich ungenügend (Note 6). Der Eigentumsstatus als öffentliche Fläche ist nicht festgesetzt. Es fehlt die Vorgabe, dass eine Absicherung der Festsetzung über eine Grundbucheintragung gemäß §1018 BGB erforderlich ist. Angesichts der Erfahrungen aus Festsetzung 6 muss diese Eintragung erfolgen, bevor der Plan in Kraft gesetzt wird. Die Festsetzung ist zudem inhaltlich fachlich unqualifiziert. Die Eignung der Fläche für die Anlage einer Kräuterwiese (was immer das bedeuten mag) wurde überhaupt nicht untersucht.
- Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt - wie aus dem Luftbild ersichtlich zum Teil als Acker. Eine Umwandlung in einen artenreichen standortgemäßen Biototyp bedarf erstens einer qualifizierten Bestandsaufnahme, zweitens eines Maßnahmenplanes und drittens eines qualifizierten Monitorings. Alles andere ist das Verteilen von Etiketten



ohne reale Konsequenz – also der bisher gewohnte Täuschungsmechanismus. Wir fügen unsere Befunde bei.

Angesichts der Dokumentation der im Plan bisher getroffenen Festsetzungen ist unsere Einschätzung: **Die Stadt Bad König führt eine rein formale Planung ohne jeden realen Hintergrund bei Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB durch. Sie handelt damit ausdrücklich gegen die Gebote von §1 (6) Nr. 7 und §1a (3) BauGB. Die Nichteinhaltung der bisher getroffenen Festsetzungen erweckt den Anschein der Amtspflichtverletzung gemäß §64 BBG (Amtseid) und §839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung).**

## Dokumentation der bisherigen naturschutzfachlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.34 (Bereich Gewerbegebiet Zell) „An der B45“

B-Plan wurde genehmigt 1999, durch Ausgleichsberechnung wurde ein Überschuss von 23085 BWP errechnet

Ausgleich: Dauergrünland Flur 22  
Nr.6/15 Würzberg

Aufwertung durch Streuobst

### Befund 2017: Ackerfläche

**Änderung 2006** Geändert wurde die zu überbauende Fläche

Ausgleich wurde geändert in Dauergrünland Flur 22 Nr. 6/15 (auch Ausgleichsfläche für B-Plan „Zell Nr.3“) insgesamt hat das Flurstück eine Fläche von 5000qm, davon gehen nun 3530qm in den Ausgleich.



**Befund 2017: Ackerfläche**

**Änderung 2007** geändert wurde die zu überbauende Fläche

Ausgleich: Flur 4 Nr. 60 Dauergrünland 750qm in Zell (Acker sollte Grünland werden, war nach Recherche aber schon Grünland)



**Befund 2017: Ackerfläche**

**Änderung 2010** geändert wurde die zu überbauende Fläche

Heckenzug im nördlichen Bereich, ehemals Ausgleich für 1999 genehmigten B-Plan, wird mit in die überbaubare Fläche einbezogen.

Ausgleich: Flur 6 Nr.29 und 34 zusammen 1190qm Bad König

10 Obstbäume

**Befund 2017: Ackerfläche ohne Baumbestand**



**Parallel dazu: Bebauungsplan „Zell Nr.3“**

Ausgleich (siehe erstes Luftbild auf voriger Seite): Flur 22 Nr. 6/15  
Würzberg 55 Obstbäume

**Befund 2017: Ackerfläche ohne Baumbestand**

**Änderung 2005 Erweiterung der Ausstellungshalle**

Geändert in: Flur 2 Nr. 19 u. 23 und  
Nr. 6/15 insgesamt 4434qm nötig  
wären 7700qm

Grundbucheintrag wurde gefordert  
wurde aber nicht umgesetzt.

**Befund 2017: Wiesenfläche ohne  
Baumbestand mit durchgehender  
Nutzung aller Nachbargrundstücke.  
Keine Änderung der  
Bewirtschaftung**



Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald



Harald Hoppe