



FREUNDE DER ERDE

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**

Landesverband Hessen e.V.
Kreisverband Odenwald

Harald Hoppe
Rondellstraße 9
64739 Höchst i. Odw.
e-Post:
Harald.Hoppe@BUND-net

An den
Gemeindevorstand
Montmélianer Platz 4

64739 Höchst i.Odw.

Höchst i. Odw., den 12.04.01

Betr. Bebauungsplan „Am neuen Berg“ - Beteiligung §4 BauGB

:

Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom 07.02.2001.

Grundsätzliches

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen 2000 vom 14.11.2000, welchen die Gemeinde Höchst - vertreten durch Bürgermeister Guth - am 10.12.1999 mitbeschlossen hat. In diesem Plan ist das Gebiet als Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Südhessen 2000 des Regierungspräsidiums Darmstadt. Die Gemeinde Höchst ist nach den Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes verpflichtet, die Festsetzungen dieser Rahmenplanung ihrem Landschaftsplan zugrunde zu legen. Im Rahmenplan ist das Gebiet als Bereich für den Biotopverbund dargestellt.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan steht im Widerspruch zur gemeindlichen Flächennutzungsplanung. Sie haben in 1.1 der Begründung nicht dargelegt, ob sie das Bebauungsplanverfahren gemäß §8(3) oder (4) BauGB durchführen. Sie haben die dort genannten Voraussetzungen nicht erfüllt.
4. Wir stellen fest: Sie haben die wesentlichen Voraussetzungen des Planungsrechtes für eine ordnungsgemäße und den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Aufstellung eines Bauleitplanes nicht erfüllt.

Zur Planzeichnung des Bestandsplanes

5. Sie stellen für einen Bereich von über 5ha einen Bebauungsplanentwurf vor, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und damit nicht mit den Belangen des Naturschutzes abgestimmt ist. Sie beschränken die Darstellungen des Bestandsplanes auf einen Bereich von etwa 500 m² also etwa 1% der Plangebietsfläche. Dies ist fachlich unzureichend. Anhand dieser völlig unzureichenden Bestandsdarstellung ist eine Abwägung der Belange des
-

Naturschutzes nicht möglich.

Zur Planzeichnung des Bebauungsplanes

6. Sie erfüllen die Gebote des §1a BauGB in keiner Weise. Die vorgesehenen Eingriffe in die natürlichen Umweltbedingungen werden nicht auf ihre Konsequenzen untersucht. So werden auf allen bereits bebauten Flächen zusätzlich Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, dieser Eingriff findet sich jedoch in der naturschutzfachlichen Untersuchung der Begründung nicht wieder. Es genügt eben nicht, ein paar Alibifestsetzungen im Planentwurf vorzusehen und über die vorausgehende Naturzerstörung keine Eingriffsbilanz vorzulegen.
7. Die Planzeichnung lügt, indem sie Garagen inmitten nichtüberbaubarer Grundstücksflächen darstellt. Sie wissen genausogut wie wir, dass Zufahrten – also Versiegelungen des Bodens – in diesen Flächen zulässig und bereits vorhanden sind. Warum scheuen Sie die Darstellung und Festsetzung der vorhandenen Zufahrten?
8. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen folgt keinem jemals in der Fachwelt bekannten städtebaulichen Gestaltungskriterium. Die Festsetzung eines vor 40 Jahren entstandenen Wildwest-Baubestandes kann doch wohl nicht als Städtebau des Jahres 2001 verkauft werden. Die Bemühungen der Dorfpolitiker hinsichtlich einer menschlich verständlichen Patronatswirtschaft sollten doch mindestens oberflächlich durch fachlich haltbare Alibis bemäntelt werden.
9. Es fehlen grünordnerische Festsetzungen auf der Planzeichnung.

Zur Festsetzung A

10. Der Eingriff aus 3.1(2) wird nicht naturschutzfachlich dokumentiert.
11. Hinweis: die Festsetzung 4.0 ist wegen des Fehlens eines eindeutigen Höhenbezugspunktes juristisch nicht haltbar. Die Festsetzung des Traufpunktes öffnet die Tür für allerhand nette Baukörpergestaltungen – typisch Höchst.
12. Der Eingriff aus 5.0 wird nicht naturschutzfachlich dokumentiert.
13. Der Eingriff aus 6.0 wird nicht naturschutzfachlich dokumentiert.
14. Die Festsetzung 7.0 wird nicht begründet.
15. Die Festsetzung 8.0(1) können Sie sich schenken, wenn Sie den Satz zwei nicht streichen. Bitte legen Sie doch einmal dar, was ein Bauwilliger mit der Formulierung „eindeutig zu bevorzugen“ anfängt, wenn er sich die Kosten für eine derartige Maßnahme in diesem Gebiet kalkulieren läßt. Die Anlage von Mulden-Rigolen-Systemen an einem mit 80% geneigten Südwesthang im Odenwald erscheint doch fachlich sehr gewagt. Die Festsetzung geht unbesehen von der Eignung des Geländes für die genannten technischen Versickerungsanlagen aus. Sie haben keine Bodenuntersuchungen vorgelegt, die dies bestätigen.
16. Die Festsetzung 8.0(3) ist unverständlich: in der Planzeichnung tauchen nur die Begriffe „öffentliche Verkehrsfläche“ und „Wirtschaftsweg“ auf. Wo liegt denn die öffentliche Erschließungsstraße?

Zur Festsetzung B

17. Die Festsetzung 1.0 können Sie sich schenken oder glauben Sie, mit einem Bebauungsplan das Hessische Forstgesetz aushebeln zu können?
 18. Die Festsetzung 2.0(1) ist schwammig formuliert. Was ist eine unzumutbare Einschränkung? Die Bedingung von Satz 3 erfüllen 99% aller Bauvorhaben nach Einschätzung des Baggerführers – der bekanntlich alle relevanten Entscheidungen auf diesem Sektor trifft.
 19. Der fromme Wunsch der Festsetzung 2.0(2) ist lieb gemeint.
 20. Es fehlt bei Festsetzung 2.0(3) ein Mittel zur Durchsetzung. Wie Sie in der Bestandsbeschreibung richtig bemerkten, haben die vergangenen 40 Jahre lediglich zu einem friedhofsartigen Pflanzensammelsurium geführt. Wie möchten Sie denn die schöne Pflanzenliste Wirklichkeit werden lassen? Da fehlen doch wohl noch ein paar Festsetzungen. Übrigens, was bedeuten die Sternchen bei *ligustrum vulgare* und *euonymus europaeus*? Wussten Sie, dass es dreiundvierzig Unterarten von *cornus sanguinea* gibt? Welche soll denn
-

Anwendung finden? Ist Ihnen bekannt, dass Ihr Wunsch, standortgerechte Gehölze zu erhalten mit Ihrer Art der Festsetzung nicht erfüllt werden kann? Deutschland wird durch etwa 10 Großgärtnereien mit Gehölzen versorgt, wobei ein ständig steigender Anteil der Pflanzen aus Ungarn und Rumänien importiert wird. Verstehen Sie unter einer in Ungarn aufgezogenen rosa canina eine standortgerechte Pflanze für die Bedingungen des Odenwaldes?

21. Die Festsetzung 6.0 können Sie sich schenken. Es ist für Grundstücksbesitzer immer zwingend notwendig etwas zu versiegeln, wenn sie das wollen.
22. Es wird schon langweilig, aber auch Festsetzung 7.0(1) enthält wieder die höchst bekannte Ach-tu-mir-nicht-weh-Formulierung. Lassen Sie doch Dinge, die Sie nicht festsetzen wollen einfach weg, der schöne Schein nützt doch niemandem. Die Formulierung aus Absatz 2 ist geradezu lachhaft: seit bestehen der Baumschutzsatzung im Jahr 1993 wurde noch kein einziger Antrag auf eine Ausnahme von dieser Satzung unter Berufung auf den Naturschutz abgelehnt.
23. Zu Festsetzung 8.0: wie wollen Sie denn das kontrollieren geschweige denn durchsetzen? Was verstehen Sie unter „Kleintiere“?
24. Zu Festsetzung 9.0: Dürfen wir die Festsetzung so verstehen, dass das Gemeindebauamt künftig das Ausbringen von Salz auf den Wegen im Plangebiet unterläßt?
25. Was passiert, wenn die Prüfung gemäß Festsetzung 10 zu dem Ergebnis kommt: „keine Übereinstimmung“ ? Antwort: Nichts! Also streichen Sie doch diese Festsetzung, wenn Sie sie ohnehin nicht durchsetzen können und wollen.
26. Festsetzung 11.0 ist überflüssig. Der Inhalt ist durch das Bundes-Bodenschutzgesetz geforderter Minimalstandard.

Zur Begründung

27. Zu 4.3(3): die bisherige rechtmäßige Nutzung der Gebäude allein zu Ferienzwecken wird durch den B-Plan grundlegend erweitert. Dies steht im Gegensatz zu allen Planungen der Vergangenheit, die eher eine Beseitigung dieses Landschaftsschadens zum Ziel hatten.
28. Zu 5.0 letzter Absatz: Durch die Planung wird nachweislich ein gemäß §23 HeNatG geschützter Landschaftsbestandteil (Feldgehölz 02.100) vernichtet. Sie setzen bauliche Erweiterungen für Nebenanlagen im gesamten Plangebiet fest und weigern sich, dies naturschutzfachlich zu dokumentieren.
29. Festsetzung 2.6.1 ist widersprüchlich. Eine Ausgleichsfläche unterliegt nicht der Hoheit des Bauordnungsrechtes. Sie müssen sich entscheiden, ob und wie Sie die notwendigen Ausgleichsflächen angelegt haben wollen. Diese sind jedoch ihrem Wesen und ihrer Zweckbestimmung nach etwas völlig anderes als begrünzte Grundstücksteile.
30. Wir vermissen die Ahndung von Verstößen gegen die Festsetzung 5.0, die ja erfahrungsgemäß im Odenwaldkreis niemals realisiert wird. Wir schlagen vor, einen Katalog von Verstößen gegen die Bindungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Gehölzen auszuarbeiten, der es finanziell unattraktiv macht, die Festsetzungen nicht zu beachten. Bei der Aufstellung sind wir gern behilflich.

Wir gehen abschließend nur noch auf die vorgelegte Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß dem Hessischen Naturschutzgesetz ein:

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes

31. Die Beschränkung der Bilanzierung auf zwei Grundstücke des Plangeltungsbereichs ist nicht akzeptabel. Auf diese Weise kann eine fundierte Abwägung der Belange des Natur- und Umweltschutzes gemäß §1a BauGB nicht erfolgen.
32. Die Bilanzierung führt allein für die beiden Grundstücke zu einem Ausgleichsdefizit, für den gesamten Planentwurf ist mit weiteren Ausgleichserfordernissen zu rechnen. Da es die Pflicht der Gemeinde ist, im B-Planverfahren hierzu abschließend Regelungen zu treffen, müssen Sie – wohl oder übel – die fachgerechte Bilanzierung für das gesamte Plangebiet vorlegen.

Wir fordern Sie auf, Ihre Planung entsprechend den einschlägigen Gesetzesvorgaben auszuarbeiten. Für die Inanspruchnahme unserer Fachkompetenz erlauben wir uns, Ihnen unsere

Aufwendungen in Rechnung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe