



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 18.10.01

**Betr. Bebauungsplan „Berbig - 3. Änderung“ - Beteiligung gemäß §3
: BauGB**

Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom 01.08.2001.

Grundsätzliches

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen 2000 vom 14.11.2000, welchen die Gemeinde Höchst i. Odw. 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 i. Odw. ist nach den Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes verpflichtet, die Festsetzungen dieser Rahmenplanung ihrem Landschaftsplan zugrunde zu legen. Im Rahmenplan ist das Gebiet weder als Bestands- noch als Erweiterungsfläche für die Siedlungsnutzung dargestellt.
 3. Sie stellen einen Bebauungsplanentwurf vor, der zwar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll aber nicht mit den Belangen des Naturschutzes abgestimmt ist.
 4. Es fehlt eine Bestandsdarstellung und -beschreibung, diese ist für eine Abwägung der Belange des Naturschutzes unverzichtbar.
 5. Die Begründung zum Planerfordernis erscheint uns denkbar schwach, da der Wunsch nach Bebaubarkeit für jedes beliebige Grundstück im Odenwaldkreis angeführt werden kann. Die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ist jedoch verpflichtet, übergeordnete Belange des
-

Gemeinwohls in ihre Abwägung einzustellen. Allein die private Finanzierung der Planungs- und Erschließungskosten erscheint uns nicht als ausreichende planungsrechtliche Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes. Dieser hatte in seiner Begründung 1992 ausdrücklich die Ausbildung des Ortsrandes an der jetzigen Siedlungsgrenze festgestellt. Die Geometrie der öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren Wendepunkten ist der noch heute sichtbare Beleg für diese wohlerwogene städtebauliche Zielsetzung. Sie legen nicht dar, aus welchen Gründen die damalige Beschlusslage nicht mehr Gültigkeit besitzt.

Zur Planzeichnung des Bebauungsplanes

6. Sie erfüllen das Gebot des §1a BauGB nicht ausreichend, da die vorgesehenen Grundstücksgrößen deutlich überdimensioniert sind.
7. Die grünordnerische Festsetzungen auf der Planzeichnung sind unzureichend, da die Festsetzungsprinzipien des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht auf die neugeplanten Baugrundstücke angewendet wurden. Im Übrigen sollten Sie überlegen, ob eine Anpassung dieser Festsetzungen an die nichtvorhandene Vollzugspraxis des Odenwaldkreises angemessen ist.
8. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche ist fachlich unzureichend. Die vorgesehene Festsetzung ist nicht erschöpfend, sie enthält keine Bestimmung über die Trägerschaft der entstehenden Kosten.

Zur Begründung

9. Die Bilanzierung der geplanten Eingriffe in die Natur ist nicht akzeptabel. Der tatsächliche Bilanzwert beträgt etwa -6.000 Punkte und ist durch die schiefe Bewertung des Bestandes begründet. Die von Ihnen als intensiv genutzte Weide dargestellte Fläche stellt sich als Pferdekoppel der Liebhabertierhaltung dar.
10. Sie haben als Planungsträger gemäß dem Hessischen Naturschutzgesetz und dem Baugesetzbuch die Pflicht, die geplanten Eingriffe in Natur und Umwelt planungsrechtlich auszugleichen. Der von Ihnen vorgesehene finanzielle Ausgleich erfüllt nicht diese Verpflichtung, da er im HeNatG nur als Notlösung vorgesehen wurde, wenn die Möglichkeit zum flächenhaften Ausgleich am Ort des Eingriffs nicht möglich sein sollte. Nach unserer Auffassung muss an dieser Stelle der Gemeinde die weitere Siedlungstätigkeit unterbunden werden, daher kommt eine Ausgleichszahlung aus unserer Sicht nicht in Frage.
11. Wir sind erstaunt, dass die Gemeinde Höchst eigene Grundstücke für die Ausgleichsflächen zur Verfügung stellt, die aufgrund der privaten Interessenlage von 4 Grundstücksbesitzern bebaubar gemacht werden sollen. Wir halten dies für die besondere Bevorzugung eines ohnehin privilegierten Personenkreises. Im Übrigen wurden die Grundstücke 47 bis 56 beim Aufstellungsverfahren 1990-92 zur Gewährleistung der damals noch nicht gesetzlich geforderten Ausgleichszwecke aus dem B-Plan-Bereich herausgehalten. Sie wären unter der jetzigen Rechtslage bereits als Ausgleich für die damals vorgesehene Siedlungserweiterung bis zur Himmelsleiter erforderlich gewesen. Die obere Naturschutzbehörde hatte seinerzeit von der Festsetzung von Ausgleichsflächen abgesehen, da das B-Plan-Verfahren bereits vor der Gesetzeseinführung begonnen hatte. Durch ihre jetzige Planung nutzen Sie zwar eine juristische Lücke in der Gesetzgebung, den inhaltlichen Zweck des Ausgleichsgedankens – und damit den Sinn von §1a BauGB – haben Sie aber nicht erkannt.

Wir fordern Sie auf, Ihre Planung entsprechend den einschlägigen Gesetzesvorgaben auszuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe
