

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

---

An den  
Gemeindevorstand Höchst  
Montmélianner Platz 2

64739 Höchst i. Odw.

---

Höchst i. Odw., den 10.01.12

Betr.: **Bebauungsplan „Otto-Hahn- und Wernher-von-Braun-Straße“  
Beteiligung gemäß §4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom November 2011:

1. Der Planentwurf ist unbegründet, da die auslösende Planrechtfertigung gemäß §1 BauGB nicht gegeben ist. Es wird nicht dargelegt, welche unabweisbaren Entwicklungen die Gemeinde Höchst dazu bewegen, entgegen der absehbaren Bevölkerungsentwicklung weitere Einzelhandelsflächen auszuweisen. Die Empfehlungen der Bundesregierung zu den Themen 'Nachhaltigkeit' und 'Flächensparen' werden durch diese Planung ignoriert. Die Folgen für die jetzt schon defizitäre Haushaltslage der Gemeinde werden nicht aufgezeigt. Es ist unzureichend für die neuen Projekte von einer 'gesicherten' Erschließung auszugehen, wenn die heutigen Anforderungen an eine effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur deutlich andere Maßnahmen erfordern, als sie der Planentwurf beinhaltet.
  2. Die Geltung der §§13 und 13a - vereinfachtes Verfahren - ist angesichts der Absicht, eine Planfeststellung nach Bundesfernstraßengesetz zu ersetzen, nicht gegeben. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden - entgegen der Darstellung der Planer - durch die vorliegende Änderung sehr wohl berührt; daher ist die Anwendung des vereinfachten Planverfahrens gemäß §13 BauGB nicht gerechtfertigt.
  3. Wir halten eine UVP-Pflicht für den Plan für gegeben. Wegen des Schutzstatus der benachbarten Mümling sind die Planungsschritte gemäß UVPG unverzichtbar. Die Vorgehensweise der Gemeinde, die Ergebnisse der angeblich durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorzulegen, ist befremdlich. Was soll hier verheimlicht werden?
  4. Der Entwurf zum Bebauungsplan ist nicht mit den Belangen des ehrenamtlichen Naturschutzes abgestimmt. Durch das bruchstückhafte Abarbeiten der naturschutzfachlichen Aufgaben ist die durchzuführende Abwägung fehlerhaft. Insbesondere die Schutzerfordernisse gemäß FFH-Richtlinie und Wasserrahmenrichtlinie bewirken, dass die Zulässigkeit des Projektes gemäß §19(3) S. 1 BNatSchG nicht gegeben ist.
  5. Die bisher nicht versiegelten Freiflächen müssen auf Pflanzenvorkommen trocken-warmer Standorte überprüft werden, hier könnten durch die bisher nicht ausgeübte Nutzung schützenswerte Pflanzengesellschaften vorhanden sein.
  6. Die europäische Richtlinie 92/43/EWG ist uneingeschränkt einschlägig. Wir weisen auf die Verletzung der Prüf- und Berichtspflicht hin, die im vorliegenden Plan enthalten ist. Die Planung hat die Bestandsfrage der streng geschützten Arten nicht geklärt. Damit ist gemäß §19(2) S.2 BNatSchG das Projekt unzulässig.
  7. Der Schutz von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie wurde nicht explizit geprüft.
-

8. Die Planung fällt in den grünordnerischen Festsetzungen weit hinter den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Aue" zurück. Die am Nordrand des Plangeltungsbereiches vorgesehene Eingrünung des Ortsrandes wird ohne weitere Begründung und ohne Not beseitigt. Wir halten die Beibehaltung des mindestens 5m breiten Pflanzstreifens nördlich des Rewe-Marktes und die Einhaltung des Grenzabstandes der Gebäude - wie er beim derzeitigen Rewe-Markt besteht - für erforderlich.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält offensichtliche Fehler und unhaltbare Behauptungen:

9. Auf Seite 8 wird eine Überplanung des Aldi-Geländes angesprochen, die in der Planzeichnung nicht nachvollziehbar ist.
10. Auf Seite 16 wird die Behauptung aufgestellt, "die Gemeinde Höchst i. Odw. wird daher in diesem Bereich keinen weiteren Bauwünschen zur Umwidmung von Gewerbeflächen in Einzelhandelsflächen mehr zustimmen." Dies ist eine unhaltbare und rechtlich absurde Behauptung, die durch nichts untermauert ist. Es fehlen mindestens entsprechende Festsetzungen im vorgelegten Plan, korrekt wird diese unverbindliche Äußerung der Planverfasser nur durch die Überplanung der bisherigen Standorte der umziehenden Firmen. Wir fordern die Erweiterung des Plangeltungsbereiches auf die genannten bisherigen Firmenstandorte sowie Festsetzungen, die eine künftige Nutzung der bisherigen Gebäude durch Einzelhandel untersagen.
11. Ebenfalls auf Seite 16 wird die Umnutzung des Industriegebietes in ein Sondergebiet mit dem Hinweis auf das "stabile Angebot an gewerblich nutzbaren Grundstücken" als unbedenklich eingestuft. Unterschlagen wird dabei, dass es im gesamten Odenwaldkreis nach unserer Kenntnis keine vergleichbaren Industriegebietsausweisungen gibt. Neuausweisungen sind angesichts der geänderten Rechtslage seit der Planaufstellung auch nicht zu erwarten. Damit verschwendet die Gemeinde unnötig eine - im Sinn von Arbeitsplatzbeschaffung - höherwertig nutzbare Fläche. Die planungsrechtliche Abwertung des Gebietes erfolgt für die Gemeinde ohne Kompensation.
12. Unter 12. wird auf die Versorgung des Gebietes in einer mehr als dürftigen Form eingegangen. Gemeinsam mit der auf der Planzeichnung enthaltenen Anmerkung "Es sollten ... Solaranlagen genutzt werden." wird ein Feigenblatt vor den Erfordernissen des technischen Umweltschutzes ausgebreitet. Die das Vorhaben angeblich **tragende** GmbH wird von allen standardmäßigen Anforderungen wie z.B. Verwendung regenerativer Energien, Regenwassernutzung, energetischer Mindeststandard der Gebäude, Versiegelungsgrad der Stellplätze freigestellt. Wir fordern die Gemeinde auf, beispielhaft die Prinzipien der Nachhaltigkeit des Ressourcenverbrauchs und der Energienutzung in den Plan einzuarbeiten.
13. Ein weiteres Beispiel für die Verniedlichungstaktik der Planer ist die Behandlung der früheren Tankstelle auf dem Lohnes-Gelände. Die technische Ausgestaltung dieser Anlage ist der Gemeinde bestens bekannt, die vorhandenen Belastungen des Bodens sind es ebenfalls. Der Satz "Weder dem Eigentümer noch der Gemeinde liegen Kenntnisse über Bodenverunreinigungen vor." mag juristisch zutreffen, wer aber bei einer 20 Jahre lang betriebenen Tankstelle ohne Bodenschutzvorrichtungen nicht mit einer Kontamination rechnet, erscheint ziemlich blauäugig.
14. Unter 14. wird behauptet, "für die Gemeinde fallen keine Kosten an. Sämtliche Kosten ... sind vom Vorhabenträger zu übernehmen." Warum heißt es nicht "Sämtliche Kosten **werden** vom Vorhabenträger **ubernommen**."? Und was ist mit den Kosten des Bundesstraßenbaus?

Mit freundlichen Grüßen

**Harald Hoppe**  
BUND-Odenwaldkreis

---