

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

An den  
Gemeindevorstand  
Montmélianer Platz 4  
64739 Höchst i. Odw.

BUND-Odenwald  
BUND.Odenwald@bund.net

Harald Hoppe  
Sprecher  
BUND-Odenwald  
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 10.02.2019

## Betr.: Bebauungsplan „Schafhecke Hetschbach - 8. Änderung,, in Höchst

**hier:** Ihr Schreiben vom 16.01.2019 - 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 Oktober 2018.

- Wir begrüßen die Planungsabsicht einer stärkeren Verdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche. Allerdings greift der auf ein Grundstück begrenzte Plangebietsbereich zu kurz. Wir schlagen vor, den gesamten Bebauungsplan zu überarbeiten. Das Plangebiet ist etwa 25% kleiner als die 4 direkten Nachbargrundstücke zusammen. Dort wohnen zur Zeit 4 Familien mit geschätzten 8 Pkw. Im Plangebiet sind allein 16 Stellplätze dargestellt, d.h. es wird mit mindestens der doppelten Verkehrsbelastung als bei den benachbarten Grundstücken insgesamt gerechnet. Diese erhebliche Intensivierung der Nutzung wird sich auf allen Bereichen niederschlagen und sollte durch die Planung behandelt werden. Das erscheint uns nur durch Vergrößerung des Plangebietes möglich.

- Wir verleihen dem Planentwurf das BUND-BauGB-Siegel in der Stufe C.

Wenn der Plan ein Haushaltsgerät wäre, würden wir den Kauf wegen grober Mängel in der Energieeffizienz nur eingeschränkt empfehlen. Die Planung weist trotz einer guten Bestandsaufnahme Mängel bei der Bearbeitung naturschutzfachlicher Fragen auf

- Das Baugesetzbuch formuliert 86 Kriterien, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Davon treffen hier 33 Kriterien

BauGB-Siegel			Schafhecke Hetschbach 8. Änderung	
<b>BauGB-Kriterien</b>	33 von 86 Kriterien			
Vom Themenbereich	sind zutreffend			
Klima	50% der Kriterien		A+++	-
Fläche	96% der Kriterien		A++	-
Energie	100% der Kriterien		A+	-
Natur	32% der Kriterien		A	-
Ausgleich	33% der Kriterien		B	-
<b>BNatschG-Kriterien</b>	32 von 108 Kriterien		C	C
zutreffend sind	19%		D	-
<b>Zielerreichung</b>		BauGB	E	-
maximale Punktzahl erreicht wurden		99 / 47	F	-
		96 / 41	G	-
sehr gut erfüllt	18%	13%		
inhaltlich erfüllt	6%	0%		
formal erfüllt	24%	16%		
gar nicht erfüllt	52%	75%		
Nicht zutreffend sind	62%	76%		
<b>Gesamtbeurteilung</b>		<b>45%</b>		

Hausanschrift:  
Rondellstraße 9  
64739 Höchst i. Odw.

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

Geschäftskonto:  
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.

zu. Der vorliegende Entwurf bearbeitet diese Anforderungen zu 18% sehr gut, zu 6 % gut, zu 24% rein formal, aber 52% werden überhaupt nicht mit Inhalt gefüllt.

- Das Bundesnaturschutzgesetz formuliert 168 Kriterien, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Davon treffen hier 32 Kriterien zu. Der vorliegende Entwurf bearbeitet diese Anforderungen zu 13 % sehr gut, zu 16% rein formal, aber 75% werden überhaupt nicht mit Inhalt gefüllt.
- Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a BauGB nicht angewendet werden. Wir halten dies im vorliegenden Fall zumindestens für überlegenswert.

### **§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

*... (2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung durchgeführt werden....*

### **§ 171a Stadtumbaumaßnahmen**

*...(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.*

*(3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass*

*1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,*

*... 4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung durchgeführt werden,*

- Die Höhenfestsetzung überschreitet das bisher zulässige Maß von 7m um 4,5 m – das sind 64%. Wir halten dies nur dann für angemessen, wenn diese Veränderung alle Grundstücke der engeren Umgebung betrifft. Sonst werden sich im vorhandenen Wohngebiet, in dem die selbstgenutzten Einfamilienhäuser vorherrschen, zwei erheblich höhere Baukörper eher störend und deplatziert auswirken.
- Die Festsetzung zum Lärmschutz ist unzureichend, da sie nur den Mindeststandard, der ohnehin eingehalten wird, beschreibt. Die Begründung für die Festsetzung der maßgebenden Lärmpegel wird nicht gegeben. Wir fordern eine Orientierung an dem gemessenen und in Zukunft zu erwartenden Außenlärmpegel. Der umfangreiche Text auf der Planzeichnung soll den Eindruck erwecken, hier würde etwas substanziell Wirksames zum Lärmschutz initiiert. Dem ist entgegenzuhalten, dass es sich nur um die Bestimmung von technisch längst überholten Mindestanforderungen handelt. So erzielen bereits Zwei-Scheiben-Isolierglasfenster 6/14Ar/4, die als die unterste Stufe in der Beurteilung von Fensterverglasungen genannt werden, das geforderte Schalldämmmaß von 35 dBA. Wenn tatsächlich ein gegenüber dem ‚Normalfall‘ erhöhter Lärmschutz vorgesehen sein sollte, dann müsste auch eine anspruchsvollere = höherer Lärmpegelbereich festgesetzt werden.
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Höchst i. Odw. 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.

- 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 über Jahre im Vorlauf nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.
- Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse beeinträchtigt werden können. Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum der nachgewiesene Girlitz in der Beurteilung nach §44 BNatSchG als nicht betroffen dargestellt wird. Der Wegfall des Lebensraumes muss nach unserer Einschätzung immer als schwerwiegender Eingriff in die lokale Population gewertet werden.
- 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.
- 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. Allein die Frage nach der zusätzlichen Verkehrsbelastung in Siedlungsweg und Sudetenstraße zeigt, dass die Folgen der Planung nicht hinreichend dargestellt und geklärt werden.
- Die Festsetzungen des Planes zum Baumschutz sind überflüssig. DIN18920 und ihre automatische Geltung für die Bauherrschaft infolge einer Baugenehmigung machen die gesonderte Nennung im Plan überflüssig.
- Die Auswahlliste zu pflanzender Gehölze und das Pflanzgebot sind ebenso überflüssig. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, wie sie derartige Festsetzungen zu kontrollieren und durchzusetzen gedenkt. Bekanntlich werden in Höchst derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe  
Sprecher BUND-Odenwald

