

**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
Ezyer Straße 5

64395 Brensbach

Höchst i. Odw., den 30.09.1999

Betr.: **B-Plan „Am Höhenweg“**

Ihr Az.: p980121-p Ihr Schreiben vom **16.09.99**

Sehr geehrte Damen und Herren

Zum Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Aus der Begründung ist nicht klar ersichtlich, ob der Bebauungsplan gemäß §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde bzw. ob §8(3) Anwendung findet.
2. Die unvollständigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht geeignet, die bauliche Entwicklung am Ortsrand Affhöllerbachs im Sinne des Baugesetzbuches zu steuern. Der Planentwurf erfüllt nicht die Anforderungen des §30(1) BauGB.
3. Das Gebot einer geordneten Siedlungsentwicklung und des sparsamen Umgangs mit der Fläche gemäß §1a BauGB wurde nicht befolgt. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt an der für den Flächenverbrauch ungünstigsten Stelle. Die geplante Verkehrsfläche ist deutlich überdimensioniert. **Wir schlagen vor:**
 - Reduktion der Verkehrsfläche auf einen Wendepplatz an der Nordostecke von Parzelle 25/3.
 - Verschiebung der überbaubaren Fläche und der Fläche für Stellplätze nach Osten, sodass das Baugrundstück nur 25 m breit wird.
 - Ausweisung der Westhälfte von Parzelle 25/3 als Fläche gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB.
4. Da ein Bestandsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erstellt wurde, gestaltet sich die naturschutzfachliche Beurteilung schwierig und unvollständig. **Wir schlagen vor:** zum Planentwurf wird ein Bestandsplan ausgearbeitet, der die flächenhaften Daten der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung darstellt.
5. **Wir schlagen vor,** auf einen 20 m tiefen und 30 m langen Geländestreifen auf Parzelle 45 und 44 zu begrenzen.
6. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt keine städtebauliche Zielsetzung erkennen. Mit der geplanten Ausweisung der überbaubaren Fläche wird die Tür zur weiteren Bebauung des Grundstücks geöffnet.
7. Die Festsetzungen zur gestalterischen Ausbildung des Ortsrandes sind ungenügend. **Wir schlagen vor:** Die Baugrundstücke sind entlang ihrer Grenzen zur freien Landschaft durch eine dreireihige Pflanzung auf einem 5 m breiten Geländestreifen einzufassen.
8. Es fehlen Bindungen zum Erhalt der hochstämmigen Bäume auf den Baugrundstücken und Festsetzungen zu ihrer Durchsetzung (Ordnungsgeld). Die Erfahrung mit der Durchsetzung von planungsrechtlichen Festsetzungen beweist ein deutliches Defizit. **Wir schlagen vor,** Verstöße gegen die Festsetzungen mit Ordnungsgeldern zu ahnden:

Verstoß gegen	Bußgeld gemäß §82(1) HBO-93
Pflanzgebot von Hochstammbäumen	500 DM/St
Anlage einheimischer Gehölzpflanzungen (> 25% der Grundstücke)	1.000 DM/ % Grundstücksfläche
versickerungsfähige Wegbefestigung	100 DM/m ²
Anlage der Streuobstwiese	500 DM/Baum

7. Die Vorgehensweise der Eingriffsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Die Auf- oder Abwertung der Biotoptypen verändert die dem Verfahren zugrundeliegende Vereinheitlichung und Verobjektivierung der Bewertung. Im Interesse einer Vergleichbarkeit verschiedener Planungen sind die Biotoptypen unverändert zu übernehmen, bzw. bei gravierenden Abweichungen müssen neue Biotoptypen generiert werden.
 8. Die Bewertung der vorhandenen Streuobstwiese ist undurchsichtig und wird nicht zahlenmäßig dargelegt. Entweder handelt es sich um eine vorhandene Streuobstwiese, dann ist der Bestandsbiotop 03.130 mit 50 Punkten anzusetzen, oder es handelt sich um eine extensive Frischwiese 06.310, die durch die Anrechnung der vorhandenen Einzelbäume aufgewertet werden kann. Die in der Bilanzierung vorgenommene Aufwertung ist willkürlich und nicht nachvollziehbar. Da eine genaue Angabe über die Größe der neu anzulegenden Streuobstwiese nicht gemacht wird, ist die Feststellung der Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen nicht korrekt. Der unbestockte Wiesenrest wird von uns als neu anzulegende Streuobstwiese (03.120) eingestuft.
 9. Gärten in Neubaugebieten zeichnen sich erfahrungsgemäß durch eine an vordergründiger Ästhetik ausgerichtete Pflanzenwahl aus. Eine Kleingartenanlage im Sinne des Biotopwertverfahrens (11.223) ist nach unserer Einschätzung nicht vorhanden. Der Plan weist zudem keine Instrumente auf, den in der Bewertung unterstellten Strukturreichtum durchzusetzen. Daher ist die Bewertung mit 20 Punkten nicht sachgerecht, die Grundstücksfreiflächen sollten dem Typ 11.221 (gärtnerisch gepflegte Anlagen im Siedlungsbereich) zugeordnet werden.
 10. Nach unserer Einschätzung liegt ein liegt ein Ausgleichsdefizit in Höhe von mindestens 20% vor. **Wir schlagen vor:** Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird auf der Grundlage der unveränderten Biotopwerte neu erstellt.
 11. Der Plan bleibt die Antwort auf die Frage nach der Realisierung der Festsetzung schuldig, da er keinerlei ordnungsrechtliches Instrumentarium beinhaltet und auch keine Aussage über die Kosten und deren Trägerschaft macht.
 12. Wir halten eine grundlegende Überarbeitung des Planentwurfs im Hinblick auf §1a BauGB für geboten.
- Wir bitten Sie, unsere Vorschläge in den Planentwurf einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe