



BUND für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland e.V.

Friends of the Earth Germany

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

An den
Gemeindevorstand

Mainstraße 1

64750 Lützelbach

BUND-Odenwald

Rondellstraße 9
64739 Höchst i. Odw.
BUND.Odenwald@bund.net

Harald Hoppe

Sprecher
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 10.04.2020

Betr.: Bebauungsplan „Höhnersfeld“ in Seckmauern

hier: Ihr Schreiben vom 20.03.2020
Zweite Beteiligung gemäß §4(1) 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 Februar 2020.

Die Planung wurde gegenüber dem Vorentwurf 2019 nur um einen weiteren Plangeltungsbereich erweitert. Die grundsätzlichen Mängel wurden leider nicht behoben – unsere diesbezüglichen Anmerkungen wurden von Ihnen nicht berücksichtigt.

- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Allein auf dem vorliegenden Kartenausschnitt sind 12 Grundstücke mit Verdichtungspotential erkennbar, das sind 50% der durch die Planung neu zu erschließenden Grundstücke. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 [BauGB](#) in Lützelbach nicht anwendbar sind.
- Die Planung ist mit den Grundzügen der Regionalplanung unvereinbar, die eine Siedlungserweiterung entlang des Weges ‚Höhnersfeld‘ nicht vorsieht. Schon die vorhandene Bebauung von Parzelle 18/1 steht zur Regionalplanung im Widerspruch. Eine Erweiterung bzw. Wiederholung eines Planungsfehlers halten wir für inakzeptabel. Wir halten den Verweis auf eine fehlende regionalplanerische Ablehnung seitens des Regierungspräsidiums für nicht ausreichend, um die offensichtliche Fehlentwicklung zu begründen. Insbesondere hat seit dem Inkrafttreten des Regionalplans 2010 die Bedeutung des §1a BauGB erheblich zugenommen.
- Der Flächennutzungsplan weist auf Parzelle 18/1 nur den Hallenstandort als Siedlungsfläche aus. Wir halten die Ausweisung von Parzelle 16/1 im FNP für rechtsfehlerhaft.



Aus dem Luftbild geht hervor, dass in weniger als 300m Luftlinie vom Plangebiet entfernt 22 unbebaute sofort bebaubare Grundstücke vorhanden sind. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist mit den städtebaulichen Instrumenten jederzeit von der Gemeinde beeinflussbar. Die Begründung geht auf das Gebot des §1a BauGB nicht ein. Es wird nicht dargelegt, welche Art der Untersuchung der innerörtlichen Baumöglichkeiten die Gemeinde angestellt hat.

- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf Parzelle 18/1 nach Süden ist planungsrechtlich nicht vertretbar. Auf diesem Grundstücksteil befindet sich die von der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises gemäß §15 BNatSchG angeordnete Ausgleichsfläche DUNBODW (LtzB) R 02a-B-00824. Die damit angeordnete Maßnahme wurde nicht realisiert.
- Der Umweltbericht weist bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung Unstimmigkeiten auf. So wird (S. 14ff) für Fledermäuse die Anbringung von Nisthilfen gefordert, aber die ökologische Funktionalität auch ohne Nisthilfen als ununterbrochen bestätigt (Punkt 5.1.3). der Gutachter erklärt nicht, wieso diese Annahme gerechtfertigt ist. 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 nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen. Wir halten die Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse für eine CEF-Maßnahme.

Der Umweltbericht geht auf den Lebensraumverlust durch die Bebauung der Wiese am Höhnersfeld nicht ein und untersucht nicht, welche Konsequenzen das Aufgeben der Festsetzung im FNP hat. Die im Landschaftsplan für das Baugebiet geforderten Ausgleichsmaßnahmen werden nicht realisiert. Es wird nicht geprüft, ob die im B-Plan getroffenen Festsetzungen als ausreichender Ersatz für die Maßnahmen des Landschaftsplans gelten können.

Die Ausweisung einer Streuobstwiese wird an der jetzt ausgewählten Stelle im FNP nicht erwogen.

Der Umweltbericht nimmt auf ‚Kann-Bestimmungen‘ und Empfehlungen im Plan Bezug. Er ignoriert, dass diese Texte keinerlei bindende Wirkung entfalten. Selbst die Festsetzungen des Plans werden

- Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig.

- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Lützelbach 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.
- Die IHK-Darmstadt bescheinigt der Gemeinde Lützelbach in ihrer Publikation "Nahversorgung im Odenwaldkreis" vom Oktober 2013 einen Einwohnerrückgang um ca. 5% bis 10% in der Zeit von 2001 bis 2011 und erwartet bis 2030 einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 10%. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass der Anteil der Menschen über 65 Jahre auf bis zu 30% der Bevölkerung ansteigen wird. Die neueste Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Südhessen wurde im August 2019 vom Regionalverband Frankfurt vorgelegt. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) geht für Lützelbach bis 2030 von einem Bevölkerungswachstum bis maximal 2,5% aus. Es ist nicht ersichtlich, wie die Gemeinde im Sinne von §1 BauGB auf diese absehbare Entwicklung reagieren will. Jedenfalls leistet die vorliegende Planung keinen Beitrag zur Bewältigung der demographischen Probleme.
- Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen muss, für angemessen.
- Wir halten die Ausgleichsbilanzierung für geschönt. Die Gemeinde verwendet eine nicht mehr aktuelle Version der Kompensationsverordnung. Die neuste Verordnung ist seit dem 22.08.2017 in Kraft. In ihr sind Regelungen zur Realisierung des Ausgleichs enthalten, die eine Bekämpfung des auch in Lützelbach feststellbaren Realisierungsdefizits bewirken können. Offensichtlich kam es den Planern ausschließlich auf die mathematische Minimierung des resultierenden Ausgleichs an. Es werden keine fachlichen Argumente für die Abweichungen von den Standardnutzungstypen gegeben. Es fehlen die von einem Biologen ermittelten Pflanzengesellschaften als Belege für die Behauptung des Artenreichtums. Das Nennen der Fachbegriffe ‚Magerkeitsanzeiger‘ und ‚Nährstoffanzeiger‘ ist kein Ersatz für eine qualifizierte Beschreibung der Pflanzenbestände.

Die Bewertung der Ausgleichsfläche folgt dem Muster: Aufwertung des Bestandes durch angebliche Magerkeitsanzeiger und höchste Wertigkeit für die Planungsfolgen, deren Realisierung der Plan im Übrigen nicht gewährleistet. Die neu angelegte Streuobstwiese bewerten wir nach Nr. 03.101 mit 23P/m². Die Aufwertung könnte allenfalls durch gutachterliche Pflanzenbestimmung erfolgen, wir halten sie angesichts der jahrzehntelangen Überdüngung durch konventionelle Landwirtschaft für wenig wahrscheinlich.

Der Abschlag für Biotoptyp 9.210 ist unbegründet. Es fehlt die pflanzenkundliche Begründung.

Der Biotoptyp 11.225 ist falsch deklariert, nach der alten KV 2005 ist damit Extensivrasen innerorts mit 21P gemeint. Ruderalfluren sind unter 9.220 mit 36P gelistet.

Der Plan gibt keine Auskunft über die künftige Nutzung der Streuobstwiese und ihre Dauerpflege. Ohne eine gesicherte Vereinbarung läuft aber erfahrungsgemäß das Anpflanzen von Bäumen ins Leere. Der Odenwaldkreis weist viele Beispiele gutgemeinter Maßnahmen auf, die aber mangels Interesse nach wenigen Jahren obsolet werden: Pflege und Nutzung müssen gesichert sein, sonst ist die Maßnahme zum Scheitern verurteilt.

- 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.

- Die Gemeinde legt nicht dar, wie die in der Bilanzierung der Planung enthaltenen Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltqualität realisiert werden. Wir haben bei den Planungen ‚Hochstraße-Spessartstraße‘ aus 2002 und ‚Jocksberg-Beckshöhe‘ aus 2003 bewiesen, dass die grünordnerischen Festsetzungen der B-Pläne bis heute nicht realisiert wurden.
- Wir erwarten umsetzbare Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz, die eindeutige Termine und Regelungen bei Verstößen zum Inhalt haben.
- Die textlichen Festsetzungen zur Eingriffsregelung gemäß BNatSchG sind in der vorliegenden Form nicht durchführbar.
- Für die Festsetzung nach §9(1) Nr. 25 BauGB der Planzeichnung mit dem Entwicklungsziel *„extensiv zu nutzenden Obstwiesenbiotop“* fehlt die planungsrechtliche Verbindlichkeit in mehrfacher Hinsicht. Da sie auf Privatgrundstücken erfolgt, halten wir zur Sicherstellung die Ausweisung von öffentlichen Flächen und/oder ihre Überführung in das Eigentum der Gemeinde bzw. eine Sicherung durch Grundbucheintragung für erforderlich (siehe §2(4) HessKompVO 2017). Die Eintragung muss Regelungen für den Fall der Nichtrealisierung bzw. Fristverletzung enthalten. Die Definition des Entwicklungsziels muss anhand der Hessischen Kompensationsverordnung 2017 erfolgen (z.B. Neuanlage von Feldgehölzen Biotop-Typ 02.400 gemäß Anlage 3 HessKompVO 2017). Beginn und Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß §2(5) HessKompVO 2017 festzusetzen.

Es fehlt eine Festsetzung zur Unterhaltungspflege der Maßnahmen für den nach BNatSchG mindestens erforderlichen Zeitraum von 30 Jahren sowie zur Kostenträgerschaft.

Wir schlagen als Formulierung vor: **„Gehölzpflanzungen im Plangeltungsbereich B müssen spätestens am 15. April des zweiten auf die Rechtskraft des Planes folgenden Jahres durchgeführt sein.“**

- Die Festsetzung ‚private Grünfläche – Eigentümergarten‘ ist so nicht durchsetzbar. Sie dient lediglich der Vergrößerung des Maßes der baulichen Nutzung auf der überbaubaren Fläche. Denn durch die Zuordnung zum Baugrundstück wird die Bezugsgröße des Maßes der baulichen Nutzung erheblich vergrößert. Wir halten eine Ausweisung der Fläche nach §9(1) Nr. 20 BauGB für angemessen.
- Die Festsetzung ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen‘ ist so nicht durchsetzbar, da sich im Plan keine Instrumente zur Durchsetzung finden. Wir schlagen als Formulierung vor; **„Die Gehölzpflanzung im Plangeltungsbereich A hat als Entwicklungsziel eine Feldhecke mit mindestens 5 Gehölzarten der Verwendungsliste II mit Wuchshöhen von über 3m. Sie muss spätestens am 15. April des zweiten auf die Rechtskraft des Planes folgenden Jahres durchgeführt sein.“**
- Die Festsetzung ‚Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen‘ ist so nicht durchsetzbar. Der Eigentümer hat sich in der Vergangenheit auch an die von der Unteren Naturschutzbehörde angeordnete Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche nicht gehalten. Die Gemeinde legt nicht dar, wie sie zu der Erwartung kommt, dies würde sich durch die Planung ändern. Wir schlagen als Formulierung vor: **„Die Bindung zur Erhaltung von Bepflanzungen hat als Entwicklungsziel eine Feldhecke mit mindestens 5 Gehölzarten der Verwendungsliste II mit Wuchshöhen von über 3m. Sie muss spätestens am 15. April des ersten auf die Rechtskraft des Planes folgenden Jahres durchgeführt sein.“**
- Es fehlt bei allen Festsetzungen die Trägerschaft sowie Bestimmungen zum Realisierungszeitpunkt, zur Pflege und deren Kosten. Wir schlagen als Formulierung vor: **„Das Einvernehmen der Gemeinde bei Bauanträgen sowie bei genehmigungsfreien Bauvorhaben darf nur bei Vorliegen eines städtebaulichen Vertrages über die Realisierung und Kostenträgerschaft der grünordnerischen Festsetzungen dieses Planes erteilt werden. Diese Verträge müssen Regelungen zu Fristen und Fristverletzungen mit Vertragsstrafen enthalten. Die Vertragsstrafen betragen**

mindestens 2.000€ pro Jahr und Grundstück und sind durch selbstschuldnerische Bankbürgschaften mit dem Verzicht der Einrede zugunsten der Gemeinde Lützelbach zu sichern. Die Vertragsstrafen sind für Naturschutzmaßnahmen in Seckmauern zu verwenden“

- Der Umweltbericht erweist sich über weite Strecken als völlig unkreativ, wenn es um die Beschreibung des künftigen Zustands bei Nichtdurchführung der Planung geht. Die Bebauung wird als unausweichlich und quasi naturgegeben betrachtet. Eine andere Art der Grünlandbewirtschaftung ist für die Planer völlig unvorstellbar. So führt eine Wirtschaftsweise nach den Richtlinien von Bioland oder Demeter zu einer anerkannt besseren Qualität der Flächen und zu einem Gewinn an Biodiversität. Völlig unvorstellbar erscheint auch, dass einmal gemachte Fehler - wie der Bau einer Halle ‚auf der grünen Wiese‘ - wieder zurückgenommen werden. Der Abbruch eines Gebäudes und die Beendigung eines Wirtschaftsbetriebes an dieser Stelle kommen in der Gedankenwelt der beauftragten Planer offenbar nicht vor.



Harald Hoppe
Sprecher BUND-Odenwald