



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

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

e-Post: BUND.Odenwald@BUND.net

---

An den  
Gemeindevorstand  
Hauptstraße 90

64753 Brombachtal

---

Höchst i. Odw., den 12.09.05

Betr.: **Bebauungsplan „Im Brügel“  
Beteiligung gemäß §4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom August 2005:

### **Grundsätzliches**

1. Der Planentwurf ist unbegründet, da die auslösende Planrechtfertigung gemäß §1 BauGB nicht gegeben ist. Es wird nicht dargelegt, welche unabweisbaren Entwicklungen die Gemeinde Brombachtal dazu bewegen, entgegen der absehbaren Bevölkerungsentwicklung weitere Siedlungsflächen auszuweisen. Weder der örtliche, noch der regionale Bedarf rechtfertigen im Odenwaldkreis eine weitere Versiegelung der Landschaft. 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. Erneut sollen die privaten Interessen der Grundstückseigentümer an einer Verwertung durch zusätzliche Aufwendungen der Gemeinde ermöglicht werden, die von der Allgemeinheit zu finanzieren sind. Wir halten eine Revision der gemeindlichen Flächennutzungsplanung und ihre Anpassung an die Ziele der Regionalplanung für angebracht. Wir halten das Beharren auf einer Bebauung des Plangebietes für falsch.
2. Wir halten eine UVP-Pflicht für den Plan für gegeben, die gesetzlich vorgesehenen die Planungsschritte gemäß UVPG sind unverzichtbar, insbesondere die Prüfung der Nullvariante und die Untersuchung von Alternativstandorten. Der Umweltbericht erfüllt mit seinen lapidaren Anmerkungen nicht die im Gesetz geforderte detaillierte Auseinandersetzung mit dem Gebot der Flächenschonung.
3. 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.
4. Der Entwurf beinhaltet folgende Flächen, die gemäß §15d HeNatG geschützt sind:
  - (1) natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche
  - (2) seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche

Für diese Flächen ist ein Schutz im Planverfahren unverzichtbar. Wir wenden uns gegen die

---

---

Zerstörung dieser für die Lebensumwelt aller Bürger wichtigen Flächen.

5. Die Böschungsflächen der vorhandenen Straßen sollten auf Pflanzenvorkommen trocken-warmer Standorte überprüft werden, hier könnten durch die bisher nicht ausgeübte Nutzung schützenswerte Pflanzengesellschaften vorhanden sein.
6. Der Schutz von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie wurde nicht explizit geprüft.
7. Es wird eine für die Frischluftversorgung von Brombachtal unersetzliche Fläche für zusätzliche Bebauung bereitgestellt.

### **Zum Erläuterungsbericht**

8. Die Veranlassung des Planes ist nicht ausreichend. Das Scheitern der bisherigen Planungsabsicht wird nicht zum Anlass genommen, über die Sinnhaftigkeit einer Bebauung grundsätzlich nachzudenken. Statt dessen wird der nächstmögliche Nutzungszweck aus der Schublade gezogen. Wir wenden uns gegen die ohne eine fundierte Bedarfsermittlung betriebene Praxis der Bauleitplanung.

### **Zum Umweltbericht**

9. Die eigentliche Kernaufgabe des Umweltberichtes, Fachargumente des Umwelt- und Naturschutzes vorzulegen, wird verfehlt.
10. Der Umweltbericht verfehlt das gesetzliche Ziel, Alternativen aufzuzeigen, die es für jede flächenbezogene Aktivität gibt. Die Pflichtaufgabe, Vermeidungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wurde ebenfalls nicht erfüllt. Es ist bezeichnend, dass zwar eine Verschlechterung der Umweltqualität des vorbelasteten Standortes ermittelt wird, aber Konsequenzen für die Beurteilung hat dies offenbar nicht. Das Vermeidungsgebot gemäß §19(1) BNatSchG ist verletzt, das Vorhaben ist unzulässig.
11. Die Vorbelastungen werden zwar benannt, aber es wird keine Strategie zu deren Beseitigung entwickelt. Es ist völlig inakzeptabel, für die benannten Konflikte mit den Schutzgütern keine Verbesserungsmaßnahmen anzugehen.
12. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Die Bestandsdarstellung weist Brachflächenansätze im Plangebiet aus, diese finden sich jedoch in der Bilanzierung nicht wieder. Die zusammenfassende Flächenbewertung erscheint zu pauschal. Der Plan setzt keinen ausreichenden Ausgleich fest, die Zulässigkeit des Projektes gemäß §19(2) BNatSchG ist damit nicht gegeben.

### **Zur Planzeichnung des Bebauungsplanes**

13. Die Ausgleichsfläche muss im Hinblick auf §1a BauGB Bestandteil des Planes werden.
  14. Angesichts der exponierten Lage fehlt eine Festsetzung zur Höhe der geplanten Baukörper einschließlich eines eindeutigen Bezugspunktes. Die vorgeschlagenen weichen Formulierungen erlauben Gebäudehöhen von  $10,5+2,6=13,1$  m. Eine Festlegung der Geländehöhe erfolgt nicht.
  15. Die Bindung zum Anpflanzen nennt Pflanzabstände zwischen Pflanzen und schreibt eine dreireihige Pflanzung vor. Dies ist begrüßenswert. Allerdings ist die Verwirklichung dieser Vorgabe auf einem 5 m breiten Geländestreifen nach unseren Erfahrungen völlig unrealistisch. Allein *corylus avellana* erreicht eine Wuchshöhe und einen Kronendurchmesser von etwa 6 m. Wird gemäß den Festsetzungen des Plans angepflanzt sind nach 5 bis 8 Jahren Nachbarschaftsstreitigkeiten programmiert: entweder verlangt der Nachbar das Zurückschneiden der Sträucher auf die Grenze oder eine Reihe der inzwischen gut angewachsenen Sträucher wird gerodet. Beides ist nicht im Sinne des BauGB, das ja einen gewissen Ausgleich für die Naturzerstörung durch die Pflanzbindungen als Grundgedanke ausführt. Die Pflanzfläche sollte also für dreireihige Pflanzung mindestens 15 m breit sein, damit die beabsichtigte Abschirmwirkung durch eine freiwachsende Strauchhecke zum Tragen kommen kann. Andernfalls sind Festsetzungen zur Kostenträgerschaft der unumgänglichen Pflege der Hecke erforderlich oder die Bilanzierung des Planes muss geändert werden.
-

16. Die Pflanzenliste enthält Angaben über die zur Verwendung kommende Mindestgröße der Pflanzen. Dies ist nach unseren Erfahrungen völlig unrealistisch, da keinerlei Durchsetzung derartiger Bindungen zu erwarten ist.
17. Die Festsetzungen zur Nutzung der Flächen nach §9(1), 20 BauGB sind unzureichend. Es wird nicht bestimmt, wer für den Nutzungsausfall aufkommt, der durch die Festsetzung unausweichlich entsteht. Die Gemeinde muss durch einen städtebaulichen Vertrag dafür sorgen, dass die Festsetzung auch eingehalten wird. Andernfalls ist die Bilanzierung zu ändern.
18. Die Nachbarschaft zu einer Gewässerparzelle wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Wir schlagen die Einbeziehung des Grabens in den Plan vor mit dem Ziel, einen naturnahen Verlauf durch Renaturierung möglich zu machen. Dies gilt besonders für die Ausgleichsfläche.
19. Die Planung, Dachflächenwasser direkt in die angrenzenden Gräben einzuleiten, muss durch entsprechende technische Zusatzanforderungen so gestaltet werden, dass eine Verschmutzung der öffentlichen Gewässer ausgeschlossen ist.
20. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gehen nicht auf die Notwendigkeit ein, besondere Anforderungen für das Bauen im Landschaftsschutzgebiet zu formulieren. Die Gestaltungsvorgaben sind wachsw weich und beliebig; sie lassen einen erheblichen Spielraum zu einer unästhetischen Baracken-Billigarchitektur.
21. Die Erfahrung mit der Durchsetzung von Pflanz- oder Erhaltungsgeboten auf den Baugrundstücken beweist ein deutliches Defizit. **Wir schlagen vor**, die Festsetzungen um Bußgeldvorschriften zu ergänzen:

<b>Verstoß gegen</b>	<b>Bußgeld gemäß §73(3) HBO</b>
Pflanzgebot Hochstamm oder Laubbaum	500 €/St
Pflanzgebot Fassadenbegrünung	500 €/m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Strauch	200 €/St
Pflanzgebot standortgerechter Gehölzhecken	1.000 €/ m
Pflanzgebot einheimischer Gehölzpflanzungen (> 25% der Grundstücke)	1.000 €/ % Grundstücksfläche
Anlage und Erhalt von Streuobstwiesen	500 €/Baum
versickerungsfähige Stellplatz- und Wegebefestigung	100 €/m <sup>2</sup>

22. Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist fehlerhaft. Die Abmessungen der Lkw-Wendeplätze lassen sich auf dem nördlichen Plan teil überhaupt nicht, auf der trapezförmigen Fläche nur unter Umständen ausführen. Die Gemeinde nimmt damit in Kauf, dass die Verkehrserschließung unter Inanspruchnahme der Flächen mit Pflanzbindungen oder der Flächen nach §9(1), 20 BauGB ausgeführt wird. Damit wird die Verkehrserschließung bewusst auf Kosten der umweltrelevanten Festsetzungen geplant. Wir fordern eine eindeutige Planaussage zur Verkehrserschließung, die diesen Taschenspielertrick nicht nötig hat.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe