



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

[info@odenwald.bund-hessen.net](mailto:info@odenwald.bund-hessen.net)

<https://odenwald.bund.net>

Harald Hoppe  
Sprecher  
BUND-Odenwald  
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 21.04.2021

Betr.: **Bebauungsplan ‚Maintalblick‘ in Seckmauern vom 12.04.2021**

hier: **Rüge gemäß §214 (1) Nr. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren.

Mit Schreiben vom 26.03.2021 haben Sie uns von den Beschlüssen der Gemeindevertretung am 18.12.2019 zum Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt. Darin sind Beschlüsse zu Anregungen enthalten, die wir mit Schreiben vom 29.04.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß §4(1) BauGB vorgetragen hatten.

Der Plan ist seit dem 12.04.2021 rechtskräftig.

**Wir rügen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. gemäß §214(1) Nr. 1 BauGB die Rechtmäßigkeit der getroffenen Abwägung zum Bebauungsplan ‚Maintalblick‘ laut Beschlussvorlage vom 18.12.2019.**

## **1 Abwägung der Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.**

Die Gemeindevertretung hat sich mit unserem Hinweis, es gebe ausreichend verfügbare Bauflächen, nicht ernsthaft auseinandergesetzt. Die Aussage, die von uns aufgezeigten Flächen ‚entsprechen hinsichtlich Lage, Größe und Zuschnitt nicht der Nachfrage‘ entbehrt jedweder Unterlegung durch Fakten.

Die Gemeinde hat keine Mitteilung darüber gemacht, wie sie unseren Hinweis auf §1a(2) BauGB berücksichtigt hat. Die von uns aufgezeigten 49 Baumöglichkeiten wurden nicht – wie es im Gesetz steht – detailliert untersucht.

Die Begründung vom Dezember 2019 zur zweiten Offenlage des Plans erläutert unter Nr. 8 (S. 16):

*Die Gemeinde Lützelbach hat das Innenentwicklungspotential ihrer Ortsteile untersucht. Danach sind die im Ortsteil Seckmauern vorhandenen Baulücken entweder nicht verfügbar oder entsprechen hinsichtlich Lage, Größe oder Zuschnitt nicht der Nachfrage.*

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.

Die Begründung nennt keinerlei weitergehende Daten, die die vorgetragene Untersuchungsbehauptung stützen. Hierzu wäre eine Auflistung der Baulücken nach Lage und Größe und der Eigentumsverhältnisse zu erstellen und der behaupteten detaillierten Nachfrage gegenüberzustellen. Damit sehen wir das Gebot von §1a(2) BauGB verletzt, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für Siedlungszwecke umzuwidmen.

## **2 Abwägung der Möglichkeit, durch innerörtliche Verdichtung oder Bebauung von Baulücken denselben Effekt zu erzielen wie mit der Planung.**

Die Gemeindevertretung hat sich mit unserem Hinweis, es gebe ausreichend verfügbare Bauflächen, nicht auseinandergesetzt. Sie hat keine planungsrechtlichen Maßnahmen ergriffen, die von uns dokumentierten 49 Baumöglichkeiten innerhalb der Siedlungsfläche zu realisieren. Damit ist die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung fehlerhaft, da eine zur Verfügung stehende Option überhaupt nicht untersucht wurde.

Die Aussage der Beschlussvorlage vom 18.12.2019 ‚Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung der genannten Instrumente liegen nicht vor.‘ ist insofern unrichtig, als es der Gemeinde frei steht z.B. von §165 BauGB Gebrauch zu machen. Das Gesetz nennt als einzige Voraussetzung das öffentliche Interesse an einer zügigen Realisierung und führt in §165(3) BauGB die Schaffung von Wohnraum explizit an.

Durch Beschlussfassung hätte das Parlament die Möglichkeit, §165 BauGB für die bebaute Ortslage in Anwendung zu bringen und eine Bebauung der freien Baugrundstücke zeitnah herbeizuführen. Damit wäre eine Alternative zum B-Plan ‚Maintalblick‘ gegeben.

## **3 Abwägung der Wirksamkeit von Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 25 BauGB**

Die Gemeinde hat sich mit unserer Vorhaltung, die planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB würden von ihr nicht eingehalten, nicht auseinandergesetzt.

Die Beschlussvorlage vom 18.12.2019 führt dazu unter Nr. 14.18 aus:

*„Die Kontrolle der Festsetzungen, also auch der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, obliegt der Bauaufsicht des Odenwaldkreises.“*

Dies ist eine unvollständige und teilweise falsche Darstellung. Die Festsetzungen nach §9(1) Nr. 20 BauGB werden im Zuge von Bauanträgen durch die Bauaufsicht des Odenwaldkreises abgeprüft. Dies beschränkt sich auf die Übereinstimmung zwischen Bauantrag und Bebauungsplan – also die theoretische Erfüllung der Festsetzungen durch die Bauherrschaft. Eine praktische Kontrolle erfolgt nicht.

Die Festsetzungen nach §9(1) Nr. 25 BauGB fallen ausschließlich in die Zuständigkeit der Gemeinde. Hierüber existiert bei der Bauaufsicht keinerlei Rechtsgrundlage, auf

welcher eine Prüfung stattfinden könnte. Für die Realisierung dieser Festsetzungen ist allein die Gemeinde verantwortlich.

Wir haben die in der Datenbank natureg der hessischen Landesregierung enthaltenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Lützelbach, die von der Gemeinde selbst zu verantworten sind, recherchiert.

Ort	Anzahl Kategorie Gemeinde-vorstand/-Magistrat	gesehen	positiv	möglicher weise positiv	negativ	nicht gesehen
Breuberg	87	87	12	27	48	0
	100%	100%	14%	31%	55%	0%
Lützelbach	21	21	9	2	10	0
	100%	100%	43%	10%	48%	0%

**Abbildung: natureg-Recherche des BUND vom 05.03.2021**

In der Gemeinde existieren nach unserer Kenntnis (<https://odenwald.bund.net/themen-und-projekte/umweltschutz/erfolgskontrolle-umweltprojekte/>) 21 Flächen, die auch durch B-Pläne mit Festsetzungen gemäß §9(1) Nr. 20 und 25 BauGB verursacht sein können. Von diesen 21 Flächen zeigen 10 - das sind 48% - keine Spuren einer naturschutzfachlichen Maßnahme.

Die Gemeinde kommt demnach erwiesenermaßen ihrer Verpflichtung, die eigenen Pläne durch eigenes Handeln zu realisieren und dies zu kontrollieren, nicht nach.

Damit ist unsere Vorhaltung, die im vorliegenden Plan getroffenen Festsetzungen entbehrten einer Realisierungsgrundlage, durch die Praxis der Gemeinde bestätigt. Die Abwägung war danach fehlerhaft.

#### 4 Abwägung der Auswirkungen auf die Wasser-Rahmen-Richtlinie der EU

Die Gemeinde hat sich mit unserer Vorhaltung, die Planung verschlechtere den Zustand der Gewässer im Gemeindegebiet und verletze damit das Verschlechterungsverbot der WRRL, nicht auseinandergesetzt.

Die Beschlussvorlage vom 18.12.2019 führt dazu unter Nr. 14.6 aus:

*„... da das Auftreten eines Verbotstatbestandes durch die Bauleitplanung nicht erkennbar ist, da kein Gewässer im Plangebiet besteht.“*

Die Planung vergrößert die Schmutzfracht der gemeindlichen Kanalisation in die Kläranlage. Damit ist - bei gleichbleibender Reinigungstechnik - eine Erhöhung der Emissionen aus der Kläranlage in das anschließende Gewässer verbunden. Die Reinigungsleistung wird üblicherweise durch eine prozentuale Verringerung der Belastungswerte BSB5 und CSB ausgedrückt. Wird also die zu reinigende

Abwassermenge erhöht, erhöht sich auch der in die Gewässer abgeleitete verbleibende Verschmutzungsanteil. Damit ist das Verschlechterungsverbot der WRRL verletzt.

Die Beurteilung der Abwasserbehandlung wurde allein auf die bestehenden Reserven der Kläranlage abgestellt.

Die Abwasserbehandlung hat Dipl.Ing. H. Krimmelbein mit Schreiben vom 22.11.2019 begutachtet:

*„Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Fläche des Baugebietes im 1. BA von rd. 1,6 ha und dem Schmutzwasseranteil von ca. 100 - 120 Einwohnern zusätzlich Erweiterungen der Regenüberlaufanlagen nicht erforderlich werden bzw. bereits in den SMUSI-Berechnungen berücksichtigt waren.*

**Ein detaillierter Nachweis wäre in Abstimmung mit dem Abwasserverband AMME noch zu führen.“**

Damit fußt die Frage der gesicherten Erschließung auf einem ‚gegenwärtigen Kenntnisstand‘ der eines **Nachweises** bedürfe. Dieser Nachweis liegt dem rechtskräftigen Plan nicht zugrunde.

Die Gemeinde hat dies in ihrer Abwägung nicht behandelt, die Abwägung ist insofern fehlerhaft.

Wir werden diese Rüge dem Kreisbauamt sowie der Dienstaufsicht beim Landrat des Odenwaldkreises und gemäß §215 BauGB beim Regierungspräsidium Darmstadt bekanntmachen.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe  
Sprecher BUND-Odenwald

