



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  
  
Bismarckstraße 43  
  
64385 Reichelsheim

BUND-Odenwald

BUND.Odenwald@bund.net

Harald Hoppe  
Sprecher  
BUND-Odenwald  
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 29.09.2020

● **Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlossblick“ in Reichelsheim**  
**hier:** Ihr Schreiben vom 16.09.2020  
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 Februar 2020.

- Der BUND begrüßt die Absicht der Gemeinde, die von uns im Rahmen der Planaufstellung bereits vorgeschlagene Erhöhung der baulichen Nutzung durchzuführen. Allerdings ist es, nachdem die Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser parzelliert wurden, leider zu spät, die von uns befürwortete verdichtete Bauweise auch zu realisieren. Dazu hätte es einer planerisch erheblich anspruchsvolleren Gestaltung von Verkehrsfläche und Bauflächen bedurft.
- Wir zeigen die Konsequenzen der vorliegenden vereinfachten Änderung des Plans auf:  
Die Festsetzung, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist, soll entfallen. Damit wird über dem oberen Vollgeschoss ein weiteres Geschoss, dessen Grundfläche nach §2(5) HBO 75% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf, zulässig.

● Hausanschrift:  
Rondellstraße 9  
64739 Höchst i.  
Odw.

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

Geschäftskonto:  
GLS-Bank  
IBAN DE85 4306 0967  
6027 5401 00  
BIC: GENODEM1GLS

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Parzelle	Fläche	überbaubar	Geschossfläche bisher	Geschossfläche künftig	Gewinn
Haus 22	570m <sup>2</sup>	570x0,4= 230m <sup>2</sup>	2x230= 460m <sup>2</sup>	(2+0,75)*230= 633m <sup>2</sup>	633/460= 38%
Haus 17	490m <sup>2</sup>	490x0,4= 200m <sup>2</sup>	2x200= 400m <sup>2</sup>	(2+0,75)*200= 550m <sup>2</sup>	550/400= 38%

**Abbildung 1: bauliche Nutzung von zwei Beispielparzellen**

Durch die vereinfachte Änderung wird die zulässige Geschossfläche im gesamten Baugebiet um 38% vergrößert.

- Mit dem Umfang der ‚vereinfachten‘ Änderung wird der Zulässigkeitsrahmen des §13 BauGB nach unserer Einschätzung überschritten. Wir halten eine Vergrößerung der Geschossfläche um 40% für eine grundlegend andere Planung.

*BauGB § 13 Vereinfachtes Verfahren*

*(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden,*

Wir wiederholen unsere Vorschläge, die Sie bei der Planaufstellung 2018 leider unberücksichtigt gelassen haben.

- Für jedes Grundstück sollte eine definiert breite Zufahrt zugelassen werden um zu verhindern, dass die gesamte Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrt genutzt wird.

Die Aussagen zur Abwasserentsorgung sind fehlerhaft. Faktisch wird das Gebiet im Mischsystem entsorgt. Ob und wann die Gemeinde die angesprochene Veränderung im Kanalsystem durchführt, ist völlig offen.

Die Frage der Regenwasserableitung ist widersprüchlich abgehandelt. Der zitierte Durchlässigkeitsbeiwert ist allenfalls als pauschaler Hinweis brauchbar. Wie sonst ist das Vorhaben zu erklären, dass das gesammelte Regenwasser in der Mulde am Hangfuß versickert werden soll. Der Boden ist demnach nicht überall und vollständig versickerungsunfähig. Es ist jedenfalls zur Zeit nicht bekannt, dass bei Regen ein beobachtbarer oberirdischer Wasserabfluss vom Hang erfolgt. Bei der von der Gemeinde geplanten Baudichte ist eine Versickerung auf den Grundstücken bzw. eine Nutzung des

Regenwassers nicht auszuschließen. Auch bei höherer Baudichte können die anfallenden Regenwassermengen genutzt werden, statt sie ungenutzt dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Zur Energiefrage schlagen wir als Festsetzung vor: Das Plangebiet wird über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Die Baugrundstücke sind an das Fernwärmenetz anzuschließen. Einzelfeuerstätten zur Wohnraumbeheizung sind nicht zulässig. Diese Festsetzung sollte zusätzlich durch die Vergabeverträge der Baugrundstücke privatrechtlich vereinbart werden.

- Wir halten eine erneute Ausgleichsbilanzierung für erforderlich.
- Die Planungsziele der Ausgleichsmaßnahmen - insbesondere die Streuobstwiesen - lassen sich ohne dauerhafte Pflege und ohne attraktive Verwertungsmöglichkeiten nicht erreichen. Beides ist nicht kostenlos verfügbar. Es ist daher unabdingbar, dass vorab die Trägerschaft sowie die voraussichtlichen Kosten pro Jahr geklärt werden, damit dies in die Höhe und Zuordnung der Planfolgekosten eingestellt werden kann.
- Festsetzung 8 des Planes enthält die Aussage, dass die naturschutzfachlichen Maßnahmen ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes realisiert sein müssen. Dies ist angesichts der Reichelsheimer Praxis völlig unzumutbar. Uns und der Gemeinde ist bekannt, dass die Ignorierung dieser Festsetzung keinerlei Folgen zeitigt. Wir fordern daher, dass die Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB mit der unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises einen Vertrag über die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen dieses Planes schließt, der auch eine Regelung über die Sanktionierung bei Nichteinhalten des Vertrages enthalten muss. Erst bei Abschluss eines solchen Vertrages sollte die Naturschutzbehörde ihre erforderlichen Genehmigungen zum Plan erteilen.
- Die im Umweltbericht unter 13 dargelegte Einschätzung, die Gemeinde könne ihre Verpflichtungen zur Überprüfung und Überwachung der Naturschutzauflagen erfüllen, ist offensichtlich falsch. Im Darmstädter Echo vom 21.02.2017 wird die Untere Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zitiert: **„Stichproben hätten ergeben, dass von den 2200 Kompensationsmaßnahmen (in Planungen der Kommunen der vergangenen 20 Jahre; erg. BUND) 80 bis 90 Prozent nicht umgesetzt wurden“**. Am 02.03.2017 wurde in der Sitzung des Naturschutzbeirates des Odenwaldkreises ergänzend dazu bekanntgegeben: „Die Überprüfung der seit 1976 in Kraft getretenen Bebauungspläne von drei Gemeinden ergab die Bestätigung dieser

Aussagen.“ Wir halten daher vertragliche Regelungen mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Sanktionsvereinbarungen – wie wir sie oben skizziert haben - für unabdingbar.

- Die Anrechnung von Ökopunkten privater Anbieter muss ebenfalls mit vertraglichen Regelungen, die eine Sanktionierung bei Nichterfüllung beinhalten, abgesichert werden. Erst damit erfüllen die Maßnahmen die Bedingung, die als Voraussetzung für die Einstellung in eine Ausgleichs-Bilanzierung gilt.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald



Harald Hoppe