

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

An den
Magistrat der Stadt
Postfach 3349
64714 Michelstadt

BUND-Odenwald
BUND.Odenwald@bund.net
Harald Hoppe
Sprecher
BUND-Odenwald
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 14.11.16

Betr.: **Bebauungsplan 76 "Schrebergärten Beim Kirchhof", Beteiligung gemäß §3(2) BauGB**

hier: **Ihr Schreiben vom 17.10.16**

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom Juni 2016.

- Die Planung hat die Umnutzung bisheriger Landwirtschaftsflächen zu Siedlungsflächen zum Inhalt. Allerdings erscheinen uns die gewählten Festsetzungen nicht zweckmäßig. Die Gebietsfestsetzung als Sondergebiet gemäß §10 BauNVO impliziert die generelle Zulässigkeit von Gebäuden. Der Plan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.
- In der Planzeichnung ist das Planzeichen für die Festsetzung 'Sondergebiet' nicht enthalten. Damit ist nicht eindeutig klar, ob die Flächensignaturen 'private Grünflächen' gelten oder die Sondergebietsfestsetzung der Legende. Unter 3.2 enthält die Begründung die Anmerkung, dass das Gebiet im Flächennutzungsplan künftig als 'Grünfläche' ausgewiesen werden soll - dies stützt unsere Vermutung auf eine uneindeutige Festsetzung der Gebietsnutzung.
- Das BauGB ermöglicht unter §9(1) Nr. 15 die Festsetzung von **Dauerkleingärten** für die sich eine Privilegierung ergibt, sofern die Nutzungsdefinitionen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) eingehalten sind, an denen sich der vorliegende Plan orientiert. Die im Plan gewählte Bezeichnung 'Schrebergärten' ist nach unserer Einschätzung keine planungsrechtlich definierte Kategorie.
- Für Eigentümergeärten gemäß §1(2) BKleingG, die im Plan offenbar enthalten sind, sehen wir keine planungsrechtliche Privilegierung. Wenn

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 Stadt also diese Nutzung ermöglichen will, dann handelt es sich um eine genau zu definierende besondere Nutzung eines Baugebietes. Ob §10 BauNVO – der ja Wochenendgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplätze nennt – angemessen ist, halten wir für fraglich. Bei diesen Gebieten ist eine wesentlich stärkere bauliche Nutzung per Definition eingeschlossen, als sie hier gewünscht ist. Aus 1.1 der Begründung ist deutlich, dass die Stadt die vorhandene Nutzung als Freizeitgärten legalisieren will. Damit entfallen aber die im BauGB enthaltenen Privilegierungen für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz.

- Die Begründung ist unter 4.2 fehlerhaft. Sie nennt für die Streuobstwiese die geplante Nutzung 'private Grünflächen – Schrebergärten'.
- Die textliche Festsetzung D Nr. 1 ist nicht geeignet, eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke zu befördern. Die Flächenangabe 100m² pro anzupflanzendem Baum ist an eine klassische Streuobstwiese angelehnt, bei der hochstämmige Apfelbäume eine Krone mit 5 bis 8m Kronendurchmesser ausbilden können. Unter solchen Bäumen ist aber eine gärtnerische Nutzung des Grundstücks nicht mehr möglich, da unter den Baumkronen Gemüseanbau nicht mehr erfolgreich gedeiht. Damit zielt die Pflanzbindung D Nr. 1 Satz 2 auf die Nutzung als Freizeitgärten ab, die aber von der Privilegierung des BauGB ausdrücklich nicht erfasst sind.
- Die Planung eröffnet also eine weitgehende Nutzungsänderung in Richtung auf Siedlungsflächen (Grünflächen gelten als deren Teil), sodass eine Planaufstellung unter Nichtbeachtung des gültigen Flächennutzungsplans nicht gesetzeskonform erscheint.
- Der Plan (nicht nur der Umweltbericht) muss Angaben zur Größe der Gärten machen und die verkehrliche Erschließung der Gärten regeln. Die geplanten Eingriffe und ihr Ausgleich müssen quantifiziert werden.
- Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung.
- 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.
- Die Absicht der Stadt, keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erstellen, ist nicht akzeptabel. Angesichts der Beschreibung 5.1 des Umweltberichtes ist sie zudem nicht gesetzeskonform. Der Plan muss die planungsrechtlichen Konsequenzen seiner Festsetzungen bearbeiten und darf sich nicht mit

dem Hinweis auf faktische Nutzungsänderungen vor dieser Aufgabe drücken.

- Wir halten eine Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.
- Die Aussagen des Umweltberichtes 5.4.7 stellen keine fachlich fundierte Ergebnisbewertung dar. Mangels fachlicher Begutachtung stützen sich die Aussagen auf allgemeine Einschätzungen und nicht – wie im Gesetz gefordert – auf belegbare fachlich gesicherte Daten.
- Die grünordnerischen Festsetzungen des Planes sind nach unseren Erfahrungen im Odenwaldkreis nicht geeignet, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis grünordnerische Festsetzungen wie die vorliegende von keiner Stelle geprüft oder kontrolliert, sodass jahrzehntelange Nichteinlösung solcher Festsetzungen die Regel darstellen. Solange eine Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen und die Ahndung der Nichteinlösung im Plan fehlen, sind diese Festsetzungen entbehrlich.
- Die Festsetzung D der Planzeichnung ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze nicht geeignet. Hierzu fehlt zwingend die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung und der exakte Gesetzestextverweis auf §9(1) Nr. 25 **b** BauGB. Unsere Erfahrungen mit Festsetzungen nach §9(1) Nr. 25 BauGB zeigen, dass der Schutz von Bäumen selbst bei der von uns angeführten Darstellungsweise im Plan mangels Überwachung nicht gegeben ist, sondern eine vage Absichtserklärung ohne bindende Wirkung darstellt. Die Unverbindlichkeit des angestrebten Schutzes der vorhandenen Gehölze führt dazu, dass entsprechende Wertigkeiten in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht in Ansatz gebracht werden können.
- Im letzten Satz schließt Festsetzung D Nr. 2 eine Beweidung der Streuobstwiese aus. Eine Begründung wird nicht gegeben. Offenbar sind der Stadt die gelingenden Weidekonzepte von Streuobstwiesen nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Hoppe

Sprecher BUND-Odenwald

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.