



BUND für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany

BUND-Odenwald

BUND.Odenwald@bund.net

Harald Hoppe
Sprecher
BUND-Odenwald
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 26.04.2018

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

An den
Gemeindevorstand

Bismarckstraße 43

64385 Reichelsheim

● **Betr.: Bebauungsplan „Unter-Ostern“ in Reichelsheim**

hier: Ihr Schreiben vom 13.03.2018
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 20.02.2018.

- Durch Änderung des Plangeltungsbereichs und wesentlicher Festsetzungen ist unsere Stellungnahme vom 10.07.2017 in manchen Punkten berücksichtigt, in wichtigen Punkten jedoch nicht.
- 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.
- Die Planung steht im Widerspruch zur Regionalplanung und ist damit gemäß §1(4) BauGB nicht gesetzeskonform.
- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Die Ausweisung einer zweiten Bebauungsreihe auf den Grundstücken 67/13, 22 und 23 ist wegen der Verkehrserschließung nicht akzeptabel. Das Verbot von Grundstückszufahrten für Parzelle 67/22 erzwingt einen rückwärtigen Anbau an das Wohngebäude Nr. 71, da ein rückwärtiges separates Gebäude nicht anders erschlossen werden kann.
- Die Zufahrt der Feuerwehr wird am westlichen Gebietsrand durch bisher unversiegelte Bereiche geführt. Das Gebot zur sparsamen Versiegelung wird erheblich verletzt.
- Der Entwurf enthält eine Mischgebietsfläche auf Parzelle 65/5 am Irrbach. In einer Überarbeitung wurde dies in eine private Grünfläche

● 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 Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

geändert. Wieder ist ein bestehendes Gebäude, für das keine Baugenehmigung vorliegt, zur nachträglichen Legalisierung durch die Gemeinde vorgesehen. Die Lage im Gewässerrandstreifen nach §23 HWG steht der Festsetzung entgegen.

- Die grünordnerischen Festsetzungen gehen auf den Bestand in keiner Weise ein. Die vorhandene Bepflanzung hinter dem Feuerwehrhaus wird nicht dargestellt und tritt damit auch kaum in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf.



- Die Planzeichnung weist eine nicht näher bezeichnete Wasserfläche auf Parzelle 67/19 aus, die offensichtlich nicht den Bestand darstellt. Unser Bild zeigt den Bestand von Norden auf den Schwarzbau auf Parzelle 68/4 blickend. Falls die genannte Darstellung eine Wasserfläche zum Inhalt haben sollte, muss sie gesetzeskonform nach PlanzVO inklusive der Nutzungsdefinitionen der BauNVO ausgebildet werden. Die Verbindung des Lauchbaches mit dem Irrbach muss durch die Planung - entsprechend der Gewässerrahmenrichtlinie, dem hessischen Wassergesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz - bearbeitet werden.



- Die Planung dient immer noch dazu, einen Schwarzbau (der unter der Schirmherrschaft und wahrscheinlich mit Wissen eines früheren Landrates erfolgte) auf Parzelle 68/4 weiter zu verfestigen. Wir fordern die Gemeindevertretung auf, das Gebäude als 'abzubrechen' zu kennzeichnen und nach Inkrafttreten des Planes ein Abbruchgebot zu beschließen. Das abgebildete Gebäude steht rechts von der sichtbaren Tür auf der Gewässerparzelle.



- Die europäische Gewässer-Rahmenrichtlinie ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Gemäß dem Hessischen Wassergesetz ist bei Planungen ein öffentlicher Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser fehlt hier. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist hierfür nicht ausreichend. Es muss sichergestellt werden, dass das Gewässer im Plangebiet öffentlich zugänglich wird. Es ist nicht ersichtlich, ob das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß §46 HWG liegt. Gleichfalls ist nicht klar, ob die Bedingungen des §23(3) Nr. 8, 9 und 10 HWG eingehalten sind, die eine Genehmigung von Bauten im Gewässerrandstreifen definieren.
- Wir fordern die gemäß §24 HWG gebotene Renaturierung des Lauchbachs im Plangebiet ein. Die Überbauung des Lauchbachs durch eine öffentliche Grünfläche (die ein bestehendes ungenehmigtes Gebäude beinhaltet) ist fachlich völlig unzureichend. Die Renaturierung des Lauchbaches muss auf der gesamten Parzelle 67/19 bis an Parzelle 68/5 herangeführt werden. Hierzu ist ein Konzept in den Plan einzuarbeiten, das
 - als Verhandlungsangebot an den Besitzer des Keilvelter Hofes - auch eine Umgehung des Schreinereigebäudes durch den Lauchbach enthalten könnte.
- Wir halten die Einbeziehung der gesamten Parzellen 68/6 bis 11 und 67/19 in den Geltungsbereich des B-Planes für erforderlich.
- Die verkehrliche Erschließung des Feuerwehrgebäudes von Westen her ist überdimensioniert und nicht akzeptabel. Sie wurde einzig auf Kosten von Natur und Umweltschutz geplant. Alternativen (Wegerecht auf Parzelle 67/22) wurden nicht geprüft. Die Auswirkungen auf den Gehölzbestand auf Parzelle 67/19 wurden nicht geprüft.




- Die geplante Grenzbebauung widerspricht dem Baustil des Gebietes. Statt dessen sollte das Gebäude vom Bestand abgerückt und seine Zufahrt an der Südseite des Baudenkmals nach Osten geführt werden. Unser Bild zeigt die vorgeschlagene Lage der neuen Feuerwehzufahrt. Damit wäre die bisherige Zufahrt entbehrlich. Die zweite Baureihe auf der Parzelle 67/23 sollte die Gemeinde durch die Eigentümer auf deren Grundstück erschließen lassen – und nicht auf Kosten der Allgemeinheit mit dem Vorwand Feuerwehzufahrt.
- 
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Reichelsheim 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 Reichelsheim 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 15%. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass der Anteil der Menschen über 65 Jahre auf bis zu 35% der Bevölkerung ansteigen wird. Es ist nicht ersichtlich, wie die Gemeinde im Sinne von §1 BauGB auf diese absehbare Entwicklung reagieren will. Jedenfalls leistet die vorliegende Satzung keinen Beitrag zur Bewältigung der demographischen Probleme.
 - Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Es wurde nicht untersucht, ob die FFH-Leitarten Groppe und Bachneunauge nicht doch im Lauchbach vorkommen. Wir halten die Erstellung eine 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 im Umweltbericht geäußerte Absicht der Gemeinde, auf eine detaillierte Untersuchung bedrohter Arten zu verzichten, für nicht sachgerecht.

- 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 Bewertung der Umweltauswirkungen für geschönt. Wir sehen die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser als hoch an, da sie die notwendige Verbesserung des Gewässerzustandes nicht ausreichend angeht. Den Ausgleich in der Anrechnung einer intensiv genutzten Grünlandfläche mit maximal vier Grasarten zu gestalten ist juristisch vielleicht haltbar – mit Natur- und Umweltschutz hat diese Praxis nichts zu tun.
- Wir halten eine zusammenhängende 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 Erweiterung des Plangeltungsbereichs auf die gesamte Parzelle 67/19 ist dazu notwendig.
- 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 Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden sollen. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Wir erinnern in diesem Zusammenhang daran, dass die Gemeinde Reichelsheim eine vor 17 Jahren mit Mitteln der Ausgleichsabgabe gekaufte Fläche in Ober Kainsbach bis zum Jahr 2016 gewerblich nutzen ließ und bis heute eine bestimmungsgemäße Nutzung für den Naturschutz verhindert. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.

- 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 01.03.2017 wurde in der Sitzung des Naturschutzbeirates des Odenwaldkreises ergänzend dazu bekanntgegeben, dass die Gemeinden des Odenwaldkreises ihren Kompensationsverpflichtungen aus ihren Bauleitplanungen nur mangelhaft nachkommen. Wir fordern die Gemeinde Reichelsheim auf, schlüssig darzulegen, wie sie diesem Zustand abhilft, bevor weitere leere Versprechungen beschlossen werden.
- Wir halten eine Erweiterung des Plangeltungsbereichs nach Westen für erforderlich, um endlich die ungelösten städtebaulichen Probleme in diesem Gebiet angehen zu können. Die Flurstücke 68/5 bis 11 und 67/19 sollten vollständig einbezogen werden, damit die planerische Berücksichtigung des Lauchbachs endlich gelingen kann.
- Wir verleihen der Planung unser BauGB-Siegel in der Stufe B. Von den in den §§1 bis 2a, 4c, 8, 9 und 135 BauGB genannten 86 Kriterien, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, wurden etwa 57% bearbeitet. Leider lässt die Qualität dieser Bearbeitung aus Naturschutzsicht noch zu viele Probleme ungelöst. Von den in den §§1 bis 35 BNatschG genannten 165 Kriterien wurden nur 14% berücksichtigt - überwiegend gar nicht inhaltlich gelöst sondern nur formal abgehandelt.

BauGB-Siegel		Unter-Ostern	
BauGB-Kriterien	86		
davon betreffen			
Klima	50% bearbeitet	A+++	-
Fläche	73% bearbeitet	A++	-
Energie	100% bearbeitet	A+	-
Natur	74% bearbeitet	A	-
Ausgleich	30% bearbeitet	B	B
Naturschutzgesetz	14% erfüllt	C	-
Die bearbeiteten Kriterien wurden		D	-
sehr gut erfüllt	0%	E	-
inhaltlich erfüllt	0%	F	-
formal erfüllt	13%	G	-
gar nicht erfüllt	87%		
Nicht zutreffend sind	38%		

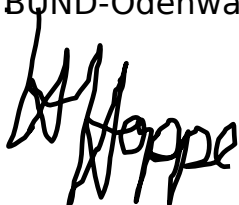


FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Wir fordern die Gemeinde auf, dem Natur- und Umweltschutz in ihrer Planung ein angemesseneres Gewicht zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald



Harald Hoppe