



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  
Harald Hoppe

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

e-Post:  
Harald.Hoppe@BUND-net

---

An den  
Magistrat der Stadt  
Schlossplatz 8

64732 Bad König

---

Höchst i. Odw., den 2.04.04

Betr.: **Bebauungsplan „Unter dem Dorf“  
Beteiligung gemäß §4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom März 2004.

### **Grundsätzliches**

1. Der Planentwurf ist unbegründet, da die auslösende Planrechtfertigung gemäß §1 BauGB nicht gegeben ist. Es wird nicht dargelegt, welche unabwendbaren Entwicklungen die Stadt Bad König dazu bewegen, entgegen der absehbaren Bevölkerungsentwicklung und dem dokumentierten Überangebot an Wohnraum weitere Siedlungsflächen auszuweisen. Weder der örtliche, noch der regionale Bedarf rechtfertigen 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 Haushaltssituation der Stadt werden nicht aufgezeigt. Erneut sollen die privaten Interessen der Grundstückseigentümer an einer Wertsteigerung durch zusätzliche Aufwendungen der Stadt ermöglicht werden, die von der Allgemeinheit zu finanzieren sind.
  2. Der Entwurf zum Bebauungsplan ist nicht mit den Belangen des Naturschutzes abgestimmt.
  3. Der Entwurf beinhaltet folgende Flächen, die gemäß §15d HeNatG geschützt sind:  
(6) Streuobstbestände und landschaftsprägende Einzelbäume  
Für diese Flächen ist ein Schutz im Planverfahren unverzichtbar. Wir wenden uns gegen die Zerstörung dieser für die Lebensumwelt aller Bürger wichtigen Flächen. Wir fordern für die angrenzende Streuobstwiese die Sicherstellung der Funktionen für Natur und Umwelt. Die drohende Gefährdung durch die geplante Bebauung muss planerisch behandelt werden.
  4. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung maßgeblich und negativ beeinträchtigt.
  5. Wir vermissen die objektive Prüfung der Umweltbelange gemäß §2a BauGB, die Darlegungen des Entwurfs sind nicht geeignet, die offensichtliche Beeinträchtigung der Umweltbelange ausreichend zu beurteilen.
  6. Die Lage der Ausgleichsflächen ist nicht geeignet, die durch die Planung entstehenden Nachteile für Umwelt und Natur auszugleichen. Ihre isolierte Lage - weit entfernt vom Ort des
-

Eingriffs - ist nur aus der Verfügbarkeit herzuleiten, umweltfachliche Aspekte haben keine Rolle gespielt. Es ist nicht ersichtlich, ob irgendwelche Planungen der Stadt zum Natur- und Umweltschutz in die Flächenauswahl eingeflossen sind. Weder der Flächennutzungsplan noch der Landschaftsplan noch das regionale Landschaftspflegekonzept noch der Regionalplan sind berücksichtigt worden. Man fragt sich angesichts dieser Ignoranz, für wen diese vielen teuren Pläne ausgearbeitet werden, wenn sie hinterher nicht verwendet werden.

## Zur Planzeichnung des Bebauungsplanes

7. Die Festsetzung von nicht untergliederten überbaubaren Flächen in einer Länge von ca. 40 m widerspricht dem Erfordernis der exponierten Lage des Plangebietes. Im Interesse des Landschaftsbildes ist hier eine deutlich besser strukturierte Bebauung festzusetzen. Mit der zusätzlich festgesetzten Grenzbebauung für Garagen werden Baukörper ermöglicht, die weder zu Momart passen, noch an diese weithin einsehbare Stelle.
  8. Der Bezug der zulässigen Firsthöhe auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist ein unzulässiger Selbstbezug. Vielmehr muss die Gebäudehöhe auf die Geländehöhe bezogen werden.
  9. Die Planzeichnung enthält auf Parzelle 3 eine nicht erläuterte Linie.
  10. Die Festsetzung "Straßenbegleitgrün" erfüllt nicht die Anforderung des BauGB, wonach die Grünflächen als öffentlich oder privat festzusetzen sind. Durch die Festsetzung wird gleichzeitig die Erschließung von Parzelle 3 unterbunden. Wir begrüßen dies, halten es jedoch für offenbar nicht beabsichtigt.
  11. Die Fläche für die Abböschung auf der Südseite der K 91 sollte auf Pflanzenvorkommen trocken-warmer Standorte überprüft werden. Hier könnten durch die bisher nicht ausgeübte Nutzung schützenswerte Pflanzengesellschaften vorhanden sein. Damit wäre die Geltung der europäischen Richtlinie 92/43/EWG gegeben.
  12. Die Pflanzenliste enthält mit quercus robur, fraxinus excelsior und tilia cordata Baumarten mit einer Wuchshöhe von weit über 25 m. Wir schlagen vor, über die Sinnfälligkeit solch großer Bäume für den 4 m breiten Streifen zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche nochmals nachzudenken.
  13. 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 3,5m 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 zwei Reihen der inzwischen gut angewachsenen Sträucher werden gerodet. Beides ist nicht im Sinne des BauGB, das ja einen gewissen Ausgleich für die Naturzerstörung durch die Pflanzbindungen als Grundgedanke ausführt. Die private Grünfläche sollte also mindestens 10 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.
  14. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche ist nicht ausreichend. Die geplante Nutzung 'Frischwiese' entspricht nicht den gängigen Regeln der guten landwirtschaftlichen Praxis und ist damit völlig belanglos. Falls die Stadt irgendwelche Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf den Umwelt- oder Naturschutz beabsichtigen sollte, dann müssten statt dessen genaue Definitionen erfolgen. Zum Beispiel: Art und Umfang der Nutzung, Dauer und Anzahl der Beweidungen oder Mahten, Ausschluss oder Zulässigkeit von Düngungen. Alle diese Dinge sind seit Jahren bekannt und bei den Fachbehörden abfragbar. Die Nennung eines Fachbegriffes der Biotoptypenliste ist als planerische Abarbeitung des §1a BauGB völlig unzureichend.
  15. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gehen nicht auf die Notwendigkeit ein, besondere Anforderungen für das Bauen an einer der exponiertesten Stellen im Landschaftsschutzgebiet zu formulieren.
-

## Zur Begründung

16. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Die Ausgleichsflächen sind extensiv genutzte Mähweiden mit zweimaliger Nutzung pro Jahr, ohne zusätzliche Düngung. Sie entwickeln sich langsam zu Wiesenstandorten mit Ansätzen der Aushagerung. Sie entsprechen dem Biotoptyp 06.310 mit 44 Wertpunkten. Für die geplante Nutzungsänderung fehlt jegliche inhaltliche Ausgestaltung, sie ist daher aus der Luft gegriffen und dient einzig der Errechnung eines angeblichen Bilanzgewinns. Die Feststellung des Ausgleichs ist damit nicht zutreffend. Sie ist ein vielmehr geschickter Versuch, mit Rechenricks das gesetzliche Gebot des naturschutzfachlichen Ausgleichs zu unterlaufen.
17. 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>

18. Wir halten eine Flächenerweiterung des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf §1a BauGB unter Zugrundelegung einer realistischen Bilanzierung für geboten. Insbesondere muss eine Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe