



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

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

e-Post: BUND.Odenwald@BUND.net

---

An den  
Magistrat der Stadt Bad König  
Schlossplatz 3

64732 Bad König

---

Höchst i. Odw., den 22.04.05

Betr.: **Bebauungsplan „In den Wässerwiesen“  
Beteiligung gemäß §4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom März 2005:

### **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 weitere Siedlungsflächen auszuweisen. Weder der örtliche, noch der regionale Bedarf rechtfertigen im Odenwaldkreis 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 Haushaltslage der Stadt werden nicht aufgezeigt. Erneut sollen die privaten Interessen der Grundstückseigentümer an einer Verwertung 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 ehrenamtlichen Naturschutzes abgestimmt. Durch das fehlende Abarbeiten der naturschutzfachlichen Aufgaben ist die durchzuführende Abwägung fehlerhaft. Insbesondere die Schutzerfordernisse gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie bewirken, dass die Zulässigkeit des Projektes gemäß §19(3) S. 1 BNatSchG nicht gegeben ist.
3. Der Schutz von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie wurde nicht explizit geprüft.
4. Es wird eine für die Frischluftversorgung von Etzen-Gesäß unersetzliche Fläche für zusätzliche Bebauung bereitgestellt. Die klimatischen Folgen einer verdichteten Bauweise wurden nicht geprüft.

### **Zum Erläuterungsbericht**

5. Die Veranlassung des Planes ist nicht ausreichend. Das Scheitern der bisherigen Planung für eine gewerbliche Nutzung ist keine ausreichende Begründung für eine verstärkte Wohnnutzung in einem Auenbereich.
  6. Nach unserer Einschätzung veranlasst die grundsätzliche Neufassung des Planes die Ausarbeitung eines Umweltberichtes. Wir teilen nicht die Auffassung, mit dem Plan von 1982
-

---

seien alle Belange des Umweltschutzes erschöpfend abgearbeitet. Wir verweisen auf die seitdem eingetretenen Veränderungen in den Anforderungen an Bauleitpläne.

7. Wir stellen mit Befremden fest, dass eine angeblich drohende Wertminderung für Baugrundstücke als Argument für den Bebauungsplan herhalten soll.
8. Die Erschließung der Grundstücke ist wegen der fehlenden Abwasseranschlüsse nicht gesichert. Das vorgeschlagene Verbot neuer Kanalanschlüsse halten wir für unhaltbar.
9. Die Befürchtung der Verwaltung, ein Ghetto würde entstehen, ist im Odenwaldkreis einmalig. Wir fordern eine Klärung dieses Arguments unter Berücksichtigung der aktuellen Antidiskriminierungsdebatte.

## **Zur Planzeichnung des Bebauungsplanes**

10. Die Festsetzung der Grundstücksgrößen ist fehlerhaft und entspricht nicht dem Flächenspargebot des §1a BauGB.
11. Es fehlen Festsetzungen zur Verwendung von Regenwasser und zu dessen Versickerung.
12. Es fehlen Festsetzungen zur umweltschonenden Energieverwendung. Es ist erstaunlich, dass angesichts der bekannten Klimaveränderungen die Stadt Bad König keine einzige Silbe zum energiesparenden Bauen oder zu einer fortschrittlichen effizienten Gebäudetechnik für Wohngebäude verliert. Hier zeigt sich, wie weit der Odenwald vom heutigen Stand des Machbaren auf dem Bausektor entfernt ist. Es zeugt von wenig Umsicht, mit einer Heilquelle Besucher anzuwerben und gleichzeitig das Bauen von klimaschädigenden Dreckschleudern im Heizungsbereich zuzulassen.
13. Es fehlen fachgerechte Bindungen zum Anpflanzen. Der zu bepflanzende Anteil von 8 bis 10% der Grundstücksfläche entspricht nicht den Anforderungen des Bauens im Naturpark Bergstraße-Odenwald. Die Verwendung von italienischen oder sonstigen ausländischen Pflanzen (Rancho) ist mit der Lage des Baugebietes im Naturpark unvereinbar. Der Vorschlag, bis zu 40m hoch werdende Bäume in die Gärten zu pflanzen ist kurzsichtig und nur durch die unterstellte Nichtbeachtung derartiger Vorschriften durch die Nutzer erklärbar. Wie *fraxinus excelsior*, der eine Überflutung seines Wurzelbereiches verträgt, in einem aufgeschütteten Gebiet abseits von einem Wasserlauf gedeihen soll, bleibt das Geheimnis der Planverfasser. Wir begrüßen ausdrücklich den Vorschlag von *rubus fruticosus*, dem Bauernschreck und Feind aller ordnungsliebenden Vorgärtenbesitzer, hegen jedoch nicht die geringste Hoffnung, später auch nur eine einzige Pflanze dieser Art im Baugebiet antreffen zu können..
14. Der offene Graben in Süd-Nord-Richtung muss durch eine eigene Festsetzung gesichert werden. Wir halten einen beiderseitigen Streifen von 5m Breite für erforderlich, eine Entwicklung zu einem naturnahen Landschaftsbestandteil hin zu starten. Die Kreuzungsbereiche zwischen Garben und Verkehrsflächen müssen detailliert geplant werden. Die Verrohrung im Bereich der B-Weigel-Straße ist fachlich im Jahr 1960 anzusiedeln. Eine derartig einfache Aufgabe lösen Wasserbauingenieure heute eleganter und naturverträglicher.
15. Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche ist erforderlich.
16. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gehen nicht auf die Notwendigkeit ein, besondere Anforderungen für das Bauen im Landschaftsschutzgebiet zu formulieren. Die Gestaltungsvorgaben sind wachsw weich und beliebig; sie lassen einen erheblichen Spielraum für eine unästhetische Baracken-Billigarchitektur.
17. 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 einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe

---