

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Frau Rinnert

Vorlage für die Gemeindevertretung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Im Nähling“ an der B 45
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Brennholzhandel an der B 45“
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen
Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß
§ 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
hier: Schreiben des BUND-Odenwald, Höchst i. Odw., vom 06.03.2015**

Erläuterungen

12.1 Im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. wurden folgende Anregungen zum Planentwurf vom Januar 2015 gegeben.
Die Planung habe den BUND am 09.02. erreicht, setze aber eine Antwortfrist zum 06.03. Der BUND sehe hierin einen weiteren Beleg für die Unwilligkeit des beauftragten Planungsbüros, die Fragen des Umwelt- und Naturschutzes gesetzeskonform zu bearbeiten. Wenn noch nicht einmal die einfachsten Standards – wie das Einhalten gesetzlicher Fristen – selbstverständlich seien, wie sollten erst inhaltliche Fragen mit dem erforderlichen Respekt verhandelt werden.

Erläuterung:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB besteht – im Unterschied zu der noch folgenden Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – keine Verpflichtung zur Einhaltung der Monatsfrist.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Die Auffassung des BUND-Odenwald, in dem Setzen einer Antwortfrist von weniger als einem Monat einen Beleg für die Unwilligkeit des beauftragten Planungsbüros, die Fragen des Umwelt- und Naturschutzes gesetzeskonform zu bearbeiten, sehen zu können, wird zurückgewiesen, da im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB – im Gegensatz zur Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) – keine Verpflichtung zur Einhaltung einer Monatsfrist besteht.

12.2 Die Planung trage den irreführenden Titel „Brennholzhandel“, befasse sich jedoch mit der Ansiedlung eines Betriebs zur Brennholzaufarbeitung. Damit würden grundlegende Forderungen der üblichen Planungspraxis missachtet, wonach auch der Titel eines Planes nicht irreführend sein dürfe, um mögliche Betroffenheiten nicht auszugrenzen.

Erläuterung:

In der Gemeinde Höchst i. Odw. erhalten die Bebauungspläne in den meisten Fällen eine Bezeichnung, die lediglich aus einem Straßen- oder Flurnamen besteht. Dagegen deutet die im vorliegenden Fall gewählte Bezeichnung bereits auf den Inhalt der Planung hin. Für den Vorhabenträger steht dabei der Handel mit Brennholz im Vordergrund.

12.3 Die überbaubare Fläche sei deutlich überdimensioniert. Nach dem Kenntnisstand des BUND betreffe das jetzt geplante Bauvorhaben eine Halle von ca. 30x50m Grundfläche, die sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze errichten ließe.

Erläuterung:

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind im Osten eine Lagerhalle, im Westen eine Maschinenhalle und ein Betriebsleiterwohnhaus und dazwischen liegend eine Fläche für die Holz-Naturtrocknung geplant. Die Größe des Baufensters wurde gewählt, um dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Standorte der Gebäude zu lassen. Innerhalb des Baufensters wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen gebäudebezogen begrenzt.

12.4 Die Bebauung des steilen Hangbereichs oberhalb der 184-m-Höhenlinie werde aus Sicht des Landschaftsbildes nicht für vertretbar gehalten.

Erläuterung:

Die 184-m-Höhenlinie befindet sich westlich der geplanten Lager- und Werkhalle in Höhe des geplanten Brennholzlagerplatzes. Insofern ist hier im Hinblick auf das Landschaftsbild die geplante Bebauung der Maschinenhalle und der Betriebsleiterwohnung gemeint.

12.5 Die Festsetzung zur Gebäudehöhe sei fehlerhaft, da der notwendige Bezugspunkt fehle. Es werde die Formulierung „Gebäudehöhe = < 186,0 m ü.NN“ vorgeschlagen.

Erläuterung:

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Bezugspunkt für die Höhenangaben (maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen) das im Bebauungsplan vermessungstechnisch dokumentierte natürliche Gelände am talseitigen Gebäudefußpunkt angegeben.

12.6 Es sei nicht auszuschließen, dass geschützte Arten der FFH-Anhänge II und IV - wie die Zauneidechse - beeinträchtigt werden könnten. Da der Plan die vorhandene Streuobstwiese beeinträchtigt, seien die Auswirkungen auf die Lebensgemeinschaften dieses Bereichs detailliert zu untersuchen. Die Erstellung eines vollständigen

Artenkatalogs für die gesetzlich geschützten Arten werde für unverzichtbar gehalten, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen genüge ausdrücklich nicht dieser Forderung. Die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen müsse, werde für angemessen gehalten.

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zu dem Ergebnis kommt, dass Verbotstatbestände gem. des BNatSchG § 44 Abs. 1, Satz 2 (erhebliche Störung) vermieden werden können, wenn die im Gutachten genannten Maßnahmen der Vermeidung und Lebensraumsicherung (Insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Nisthilfen für Vögel, Erhaltung des alten Baum- und Gehölzbestands) durchgeführt werden. Nach Zauneidechsen wurde an allen geeignet erscheinenden sonnigen Wegrändern und Säumen, besonders mit Totholz und Dorngebüsch, intensiv und bei günstiger Witterung gesucht, ohne dass ein Hinweis gelang. In der Vergangenheit gab es Vorkommen nur entlang der Bahnlinie. Diese ist mittlerweile durch die Bundesstraße 45 für solche Tiere vollständig vom Streuobsthang abgetrennt. Das Gleiche gilt für mögliche Schlingnattervorkommen, die noch stärker an Steingeröll und Mauern gebunden sind. Somit sind dauerhafte Vorkommen solcher Arten im Plangebiet auszuschließen, allein schon wegen der kühl-feuchten Osthanglage.

12.7 Die Festsetzungen des Planes zum Landschaftsschutz seien nach den Erfahrungen des BUND im Odenwaldkreis nicht geeignet, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten. Bekanntlich würden im Odenwaldkreis grünordnerische Festsetzungen wie die vorliegende von keiner Stelle geprüft oder kontrolliert, sodass jahrzehntelange Nichterfüllung solcher Festsetzungen die Regel darstellten. Solange eine Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen und die Ahndung der Nichteinhaltung im Plan fehlten, seien diese Festsetzungen entbehrlich. Die Einbeziehung solcher „theoretischer“ Verbesserungen in die Ausgleichsbilanz erfülle den Tatbestand der arglistigen Täuschung.

Erläuterung:

Die Kontrolle der Festsetzungen, also auch der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, obliegt der Bauaufsicht des Odenwaldkreises.

M. Ri

Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuss beraten werden.

Jörz Dipl.-Ing.
Gemeindebauamt
h

Beschlussvorschlag

- zu 12.2 Die Auffassung des BUND-Odenwald, der Titel des Bebauungsplanes sei irreführend, wird nicht geteilt. Das Verfahren wird unter der bisherigen Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Brennholzhandel an der B 45“ fortgeführt.
- zu 12.3 Die Auffassung des BUND-Odenwald, die überbaubare Fläche sei deutlich überdimensioniert, wird nicht geteilt, da aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt wird, deutlich ersichtlich wird, dass die überbaubare Fläche für die Realisierung des Vorhabens benötigt wird.
- zu 12.4 Die Auffassung des BUND-Odenwald, die Bebauung des Hangbereichs oberhalb der 184-m-Höhenlinie sei aus Sicht des Landschaftsbildes nicht vertretbar, führt nicht zu einer Änderung der Planung, da die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild aufgrund seiner Lage in der unteren Hangzone zwischen zwei Aussiedlerhöfen und in der Nachbarschaft zu Bundesstraße und Bahnlinie sowie aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich grünordnerischer Maßnahmen, seiner Gestaltung und der intensiven Eingrünung rund um das Betriebsgelände, durch die das Vorhaben landschaftsgerecht eingebunden wird und die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Landschaft gemildert werden, als vertretbar angesehen werden.
- zu 12.5 Der Hinweis des BUND-Odenwald, der notwendige Bezugspunkt zur Festsetzung der Gebäudehöhe fehle, wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Bezugspunkt für die Höhenangaben ergänzt.
- zu 12.6 Der Anregung des BUND-Odenwald, einen vollständigen Artenkatalog für die gesetzlich geschützten Arten zu erstellen, wird insofern gefolgt, als zwischenzeitlich ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt wurde. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermieden werden können, wenn die im Gutachten genannten Maßnahmen der Vermeidung und Lebensraumsicherung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.
- zu 12.7 Die Auffassung des BUND-Odenwald, die Festsetzungen des Planes zum Landschaftsschutz seien nicht geeignet, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten, da im Odenwaldkreis grünordnerische Festsetzungen von keiner Stelle geprüft oder kontrolliert würden, wird nicht geteilt. Der formulierte Vorwurf des Kontroll- bzw. Ahndungsdefizits wird grundsätzlich zurückgewiesen, da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Vorhabenträger bindend sind und dieser sich darüber hinaus in einem Vertrag mit der Gemeinde (Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB) zu deren Durchführung verpflichtet. Die Kontrolle der Festsetzungen, also auch der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, obliegt ausschließlich der Bauaufsicht des Odenwaldkreises.

Vermerke:

Höchst i. Odw., den

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:
- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schriftführer



BUND-Odenwald - Rondelstraße 9 - 64739 Höchst i. Odw.

EINGEGANGEN

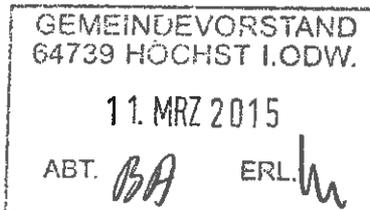
05. März 2015

Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

184-22

Landesverband Hessen e.V.

An den
Gemeindevorstand Höchst
Montmélianer Platz 2
64739 Höchst i. Odw.



Kreisverband Odenwald
Harald Hoppe

BUND.Odenwald@BUND.net

06163 912174

*Utopie
- Land*

**Betr.: Bebauungsplan "Sondergebiet Brennholzhandel"
in Höchst
hier: Ihr Schreiben vom 05.02.2015**

Höchst i. Odw., den 06.03.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen der BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom Januar 2015.

- Die Planung hat uns am 09.02. erreicht, setzt aber eine Antwortfrist zum 06.03. Wir sehen hierin einen weiteren Beleg für die Unwilligkeit des beauftragten Planungsbüros, die Fragen des Umwelt- und Naturschutzes gesetzeskonform zu bearbeiten. Wenn noch nicht einmal die einfachsten Standards - wie das Einhalten gesetzlicher Fristen - selbstverständlich sind, wie sollen erst inhaltliche Fragen mit dem erforderlichen Respekt verhandelt werden.
- Die Planung trägt den irreführenden Titel „Brennholzhandel“ befasst sich jedoch mit der Ansiedlung eines Betriebs zur Brennholzaufarbeitung. Damit werden grundlegende Forderungen der üblichen Planungspraxis missachtet, wonach auch der Titel eines Planes nicht irreführend sein darf, um mögliche Betroffenheiten nicht auszugrenzen.
- Die überbaubare Fläche ist deutlich überdimensioniert. Nach unserem Kenntnisstand betrifft das jetzt geplante Bauvorhaben eine Halle von ca. 30x50m Grundfläche, die sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze errichten läßt. Wir halten die Bebauung des steilen Hangbereichs oberhalb der 184-m-Höhenlinie aus Sicht des Landschaftsbildes nicht für vertretbar.
- Die Festsetzung zur Gebäudehöhe ist fehlerhaft, da der notwendige Bezugspunkt fehlt. Wir schlagen die Formulierung „Gebäudehöhe =< 186,0 m ü.NN“ vor.
- Es ist nicht auszuschliessen, dass geschützte Arten der FFH-Anhänge II und IV - wie die Zauneidechse - beeinträchtigt werden können. Da der Plan die vorhandene Streuobstwiese beeinträchtigt, sind die Auswirkungen auf die Lebensgemeinschaften dieses Bereichs detailliert zu untersuchen. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für die gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen genügt ausdrücklich nicht dieser Forderung.

Spendenkonto DE46 5005 0201 0000 3698 53

Kennwort: Odenwaldkreis BIC HELADEF1822

Bankverbindung DE85 4306 0967 6027 5401 00

BIC GENODEM1GLS

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 Festsetzungen des Planes zum Landschaftsschutz 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 Nichterfüllung solcher Festsetzungen die Regel darstellen. Solange eine Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen und die Ahndung der Nichteinhaltung im Plan fehlen, sind diese Festsetzungen entbehrlich. Die Einbeziehung solcher 'theoretischer' Verbesserungen in die Ausgleichsbilanz erfüllt den Tatbestand der arglistigen Täuschung.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Harald Hoppe', written in a cursive style.

Harald Hoppe