

## Vorlage für die Gemeindevertretung

---

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.**

**Vereinfachte teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese“ im Ortsteil Hummetroth**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Stockwiese“ im Ortsteil Hummetroth**

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der**

**öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2014 bis**

**31.12.2014 sowie aus der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

- hier: Schreiben des BUND Odenwald, Höchst i. Odenw., im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. vom 14.12.2014

### Erläuterungen

1. Die Planung widerspreche § 1a Abs. 2 BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen, nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet werde. Allein auf dem vorliegenden Kartenausschnitt sei ein Grundstück mit Verdichtungspotential erkennbar. Das seien 100 % der durch die Planung neu zu erschließenden Grundstücke. Die Gemeinde habe nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß § 165 oder § 171a BauGB nicht anwendbar seien.

#### Erläuterung:

Die Plangebietsfläche befindet sich am nördlichen Abschnitt der Stockwiesenstraße, deren östliche Seite bereits angebaut ist. Durch die Bebauung erfolgt eine Abrundung des Siedlungsrandes des Ortsteils Hummetroth unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Das überplante Grundstück befindet sich zudem im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben einschließlich der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

Die genannten Instrumente gemäß § 165 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) und § 171a (Stadtumbaumaßnahmen) sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

2. Die IHK Darmstadt bescheinige der Gemeinde Höchst i. Odw. in ihrer Publikation „Nahversorgung im Odenwaldkreis“ vom Oktober 2013 einen Einwohnerrückgang um ca. 5 % in der Zeit von 2001 bis 2011 und erwarte bis 2030 einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 5 %. Gleichzeitig werde prognostiziert, dass der Anteil der Menschen über 65 Jahre auf bis zu 20 % der Bevölkerung ansteigen werde. Es sei nicht ersichtlich, wie die Gemeinde im Sinne von § 1 BauGB auf diese absehbare Entwicklung reagieren wolle. Jedenfalls leiste die vorliegende Planung keinen Beitrag zur Bewältigung der Probleme, die anhand der demographischen Entwicklung absehbar seien.

Erläuterung:

Für die vorliegende Bauleitplanung werden die grundlegenden Anforderungen des § 1 BauGB als erfüllt angesehen. Dabei werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB insbesondere „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ sowie „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“ berücksichtigt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hatte zu der vorgelegten Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geäußert.

3. Die im Planentwurf dargelegte Untersuchungsmethodik schließe nicht aus, dass geschützte Arten der FFH-Anhänge II und IV – wie die Zauneidechse – beeinträchtigt werden könnten. Die Einstellung eines vollständigen Artenkatalogs für die gesetzlich geschützten Arten werde für unverzichtbar gehalten, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen und die durchgeführte einmalige Begehung genügten ausdrücklich nicht dieser Forderung. Zeitpunkt und Umfang der Bestandserhebung verletzten die gebotene fachlich fundierte Bestandsbeschreibung im Planverfahren.  
Die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200 m umfassen müsse, werde für angemessen gehalten.

Erläuterung:

Die Untere Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises hatte in ihrer Stellungnahme vom 28.11.2014 mitgeteilt, dass „aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht weder gegen die beabsichtigte vereinfachte teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Höchst im Bereich ‚Stockwiese‘ noch gegen den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Stockwiese‘ ... Bedenken bestehen ...“ In Abstimmung mit der UNB ist daher in diesem Falle keine spezielle Artenschutzuntersuchung erstellt worden. Aufgrund des feuchten Standortes stellt das Plangebiet keinen Lebensraum für Zauneidechsen dar.

4. 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 darstelle. 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.
5. Der Verzicht auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes B sei nicht akzeptabel. Durch die Planung werde die Nutzung dieser Fläche geregelt, ohne dass hierfür die Ausgangssituation des Artenschutzes ermittelt worden sei.

Erläuterung:

Es kann auf Punkt 3. dieser Vorlage verwiesen werden.

6. Es werde grundsätzlich für problematisch gehalten, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von „unerheblichen“ negativen Einflüssen geredet werde. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen würden, zu quantifizieren, werde damit nicht erfüllt.

Erläuterung:

Eine Quantifizierung der Veränderungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, erfolgt in der Begründung im Kapitel „Städtebauliche Daten“ sowie in der zu der Planung erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und im Umweltbericht.

## Beschlussvorschlag

- Zu 1.) Der Hinweis des BUND, dass die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen, nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet worden sei, führt nicht zu einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da die Planung – unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur – zu einer kleinräumigen Abrundung des Ortsteils führt, die gegenüber den Belangen der Landwirtschaft als vertretbar angesehen wird.
- Zu 2.) Die Ansicht des BUND, dass die vorliegende Planung keinen Beitrag zur Bewältigung der Probleme, die anhand der demographischen Entwicklung absehbar seien, leiste, wird nicht geteilt, da die Planung gerade auch dazu dient, einem möglichen Einwohnerrückgang im Ortsteil entgegenzuwirken und jüngere Bevölkerung im Ortsteil zu halten.
- Zu 3.) Den Anregungen des BUND, einen vollständigen Artenkatalog für die gesetzlich geschützten Arten in die Planung einzustellen sowie mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich zu untersuchen, wird nicht gefolgt, da die Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung geäußert hat und in Abstimmung mit dieser auf ein Artenschutzgutachten verzichtet wurde. Erkenntnisse über bedrohte Arten wie die Zauneidechse liegen nicht vor und sind auch nach der Biotopkartierung hier nicht zu erwarten.
- Zu 4.) Die Ansicht des BUND, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Landschaftsschutz nicht geeignet seien, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten, wird nicht geteilt, da auch in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Durchführung sämtlicher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teilplan A und Teilplan B) festgesetzter Pflanz- und Pflegemaßnahmen aufgenommen wird und der Vorhabenträger vertragsgemäß für die Durchführung der Maßnahmen auch gegenüber anderen Behörden haftet. Der Auffassung des BUND, dass die grünordnerischen Festsetzungen als „theoretische“ Verbesserungen den Tatbestand der arglistigen Täuschung erfüllten, wird ausdrücklich widersprochen bzw. zurückgewiesen.
- Zu 5.) Die Ansicht des BUND, dass der Verzicht auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes B nicht akzeptabel sei, wird nicht geteilt, da die Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung geäußert hat und in Abstimmung mit dieser auf ein Artenschutzgutachten verzichtet wurde. Die im Teilplan B vorgesehene Maßnahme (Feldholzinsel) stellt auch eine Verbesserung für viele bedrohte Arten dar.
- Zu 6.) Die Ansicht des BUND, dass die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen würden, zu quantifizieren, nicht erfüllt werde, wird nicht geteilt, da eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung in den gesetzlich geforderten Planunterlagen (Begründung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht) in einem angemessenen Umfang erfolgt.
- Zu 7.) Die Ansicht des BUND, dass die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegte Richtlinie von vereinfachenden Grundlagen ausgehe, die durch die Situation im Plangebiet überhaupt nicht einzuhalten sei, und der Schreinereibetrieb nicht berücksichtigt worden sei, wird nicht geteilt; das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf mitgeteilt, dass der Belang des Schallschutzes ausreichend berücksichtigt ist.

7. Das Fachgutachten zu Lärmimmissionen sei bezweifelbar. Die zugrunde gelegte Richtlinie gehe von folgender vereinfachender Grundlage aus, die durch die Situation im Plangebiet überhaupt nicht einzuhalten sei:  
Bemessungsfall sei eine zweistreifige Straße unbegrenzter Länge mit fließendem Kfz-Verkehr. Die tatsächliche Situation eines Busbetriebshofes lasse sich damit nicht erfassen. Außerdem sei der Schreinereibetrieb in Sichtweite nicht berücksichtigt worden.

**Erläuterung:**

Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erstellte schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die aus dem Betrieb des Busunternehmens resultierenden Geräusche insbesondere aus Parkvorgängen der Busse und Pkws sowie aus Fahrbewegungen. Das Regierungspräsidium Darmstadt hatte in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf, in den die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung eingearbeitet wurden, mitgeteilt, dass der Belang des Schallschutzes damit ausreichend berücksichtigt sei.

Der erwähnte Schreinereibetrieb befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m zu dem geplanten Wohngebäude. Aufgrund dessen ist kein Immissionskonflikt zu erwarten. Immissionsrelevante Betriebsabläufe finden zudem in einem Hallengebäude statt.

M. G. Ri

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

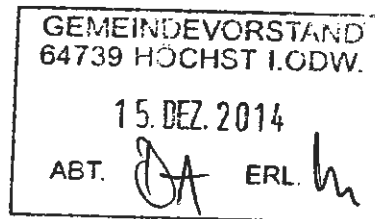


Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland

BUND-Odenwald – Rondellstraße 9 – 64739 Höchst i. Odw.

Landesverband Hessen e.V.

Gemeindevorstand Höchst  
Montmélianner Platz 2  
64739 Höchst i. Odw.



Kreisverband Odenwald  
Harald Hoppe

BUND.Odenwald@BUND.net

06163 912174

**Betr.: Bebauungsplan "Stockwiese" in Hummetroth**  
**hier: Ihr Schreiben vom 20.11.2014**

Höchst i. Odw., den 14.12.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen der BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom August 2014.

- Die Planung hat unsere mit Schreiben vom 14.09.2013 vorgetragenen Bedenken nicht ausgeräumt.
- 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. Allein auf dem vorliegenden Kartenausschnitt ist 1 Grundstück mit Verdichtungspotential erkennbar, das sind 100% der durch die Planung neu zu erschließenden Grundstücke. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165 oder §171a BauGB nicht anwendbar sind.
- Die IHK-Darmstadt bescheinigt der Gemeinde Höchst i.Odw. in ihrer Publikation "Nahversorgung im Odenwaldkreis" vom Oktober 2013 einen Einwohnerrückgang um ca. 5% in der Zeit von 2001 bis 2011 und erwartet bis 2030 einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 5%. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass der Anteil der Menschen über 65 Jahre auf bis zu 20% 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 Planung keinen Beitrag zur Bewältigung der Probleme, die anhand der demographischen Entwicklung absehbar sind.
- Die im Planentwurf dargelegte Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten der FFH-Anhänge II und IV - wie die Zauneidechse - beeinträchtigt werden können. 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 und die durchgeführte einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung. Zeitpunkt und Umfang der Bestandserhebung verletzen die gebotene fachlich fundierte Bestandsbeschreibung im Planverfahren.  
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.

Spendenkonto DE46 5005 0201 0000 3698 53  
Bankverbindung DE85 4306 0967 6027 5401 00

Kennwort: Odenwaldkreis

BIC HELADEF1822

BIC GENODEM1GLS

- 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. Der Verzicht auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes B ist nicht akzeptabel. Durch die Planung wird die Nutzung dieser Fläche geregelt, ohne dass hierfür die Ausgangssituation des Artenschutzes ermittelt wurde.
- 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.
- Das Fachgutachten zur Lärmimmission ist bezweifelbar. Die zugrundegelegte Richtlinie geht von folgender vereinfachender Grundlage aus, die durch die Situation im Plangebiet überhaupt nicht einzuhalten ist:  
Bemessungsfall ist eine zweistreifige Straße unbegrenzter Länge mit fließendem Kfz-Verkehr. Die tatsächliche Situation eines Busbetriebshofes läßt sich damit nicht erfassen. Außerdem wurde der Schreinereibetrieb in Sichtweite nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald



Harald Hoppe