



BUND für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland e.V.

Friends of the Earth Germany

BUND-Odenwald

info@odenwald.bund-hessen.net

Internet: <https://odenwald.bund.net>

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

An den
Magistrat der Stadt

Ernst-Ludwig-Straße 2-4
64747 Breuberg

Harald Hoppe
Sprecher

Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 07.07.2022

Betr.: Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Am Breitenbacher Fahrweg“ in Breuberg

hier: Ihr Schreiben vom 13.06.2022 - 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 Planvorentwurf vom 09.05.2022.

- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.
- Die Gemeinde überplant Flächen der freien Landschaft. Die vorgelegte Untersuchung von Standortalternativen ist nicht nachvollziehbar. Die Bewertungen der verkehrlichen Anbindung sind willkürlich und gehen an der Realität der tatsächlichen Verkehrsmittelwahl vorbei. Eine Untersuchung dieser Faktoren fehlt. Die Stadt hat kein eigenes Konzept, wie Versorgung mit Lebensmitteln durch ihre Einwohnerschaft ohne private Kfz-Nutzung möglich wäre. Die Stadt macht sich die Beurteilung einer Investitionsfirma zu eigen, die von ‚nicht wirtschaftlich zu erwerbenden Grundstücken‘ spricht, ohne die dazu führenden Faktoren offenzulegen.
- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen zwar durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Die Ablehnungsgründe bei den ausgeschiedenen Varianten überzeugen jedoch nicht. Die Stadt zieht keine planungsrechtlichen Konsequenzen aus dem Befund der ungenügenden Realisierungsmöglichkeit ihrer Flächennutzungsplanung für gewerbliche Flächen. Wenn die bisher ausgewiesenen Flächen nicht geeignet sind, dann sollten sie aus der FN-Planung und der Regionalplanung gestrichen werden.

Wir zitieren die Ihnen bekannten gesetzlichen Möglichkeiten.

§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_165.html

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.

... Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen ... Teile des Gemeindegebiets ... erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden ...

§ 171a Stadtumbaumaßnahmen

http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_171a.html

... die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung anpassen...

... brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung ... zuführen,

§ 176 BauGB Baugebot

http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_176.html

... insbesondere zur Schließung von Baulücken. ..

§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_177.html

... Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen ...

Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom 18.12.2019 - zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) - fordert in Teil 5 die ‚Vorbildfunktion der öffentlichen Hand‘ und formuliert

§ 13 Berücksichtigungsgebot

... Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. ...

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 zum Klimaschutzgesetz führt aus:

III. Grundrechte sind aber dadurch verletzt, dass die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 Satz 3 KSG in Verbindung mit Anlage 2 bis zum Jahr 2030 zugelassenen Emissionsmengen die nach 2030 noch verbleibenden Emissionsmöglichkeiten erheblich reduzieren und dadurch praktisch jegliche grundrechtlich geschützte Freiheit gefährdet ist. Als intertemporale Freiheitssicherung schützen die Grundrechte die Beschwerdeführenden hier vor einer umfassenden Freiheitsgefährdung durch einseitige Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasminderungslast in die Zukunft. Der Gesetzgeber hätte Vorkehrungen zur Gewährleistung eines freiheitsschonenden Übergangs in die Klimaneutralität treffen müssen, an denen es bislang fehlt.

Da das Klimaschutzgesetz die Gemeinden ausdrücklich auf seine Ziele der Emissionsbegrenzung verpflichtet, entfaltet dieses BGH-Urteil auch direkte Wirkungen auf das planerische Handeln der Gemeinde. Es muss heute sichergestellt sein, dass die Planung zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen auf der lokalen Ebene führt. Dies ist aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich.

- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.
- Die 'Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.

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.

- Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Gemäß dem Hessischen Wassergesetz ist bei Planungen ein öffentlicher Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser fehlt hier auf der Westseite des Breitenbachs im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung ist hierfür nicht ausreichend. Es muss sichergestellt werden, dass das Gewässer im Plangebiet öffentlich zugänglich wird. Es ist ersichtlich, dass das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß §46 HWG liegt. Das dargestellte Überschwemmungsgebiet hat wahrscheinlich nur den Fall HQ100 zum Inhalt. Stand der Odenwälder Betrachtung ist aber das Hochwasser HHQ100. Wir fordern die gemäß §24 HWG gebotene Renaturierung des Breitenbachs im Plangebiet ein.
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Stadt 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.
- Das statistische Landesamt weist in seinem Hessenatlas <https://gis-hsl.hessen.de> in der Zeit von 2011 bis 2021 der Stadt einen Einwohnerzuwachs um ca. 1% nach. Die über 65-jährigen haben einen Anteil von bis zu 21% an der Bevölkerung - das ist fast jede vierte Person. Es ist nicht ersichtlich, wie die Gemeinde im Sinne von §1 BauGB auf die absehbare Entwicklung der älter werdenden Gesellschaft 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, Uhu und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Wir halten die Erstellung eines 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 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 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.

- 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.

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.

- Die Gemeinde legt nicht dar, wie naturschutzfachliche Festsetzungen 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. Bestimmungen, wie Verstöße (auch der Kommune) gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können, sind dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald



Harald Hoppe

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.

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

An den
Magistrat der Stadt

Ernst-Ludwig-Straße 3-6
64747 Breuberg

Betr.: Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in Breuberg

hier: Ihr Schreiben vom 13.06.2022
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 September 2021.

- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrundezulegen.
- Da die Stadt planungsrechtliche Belange in den Durchführungsvertrag einstellen wird, die nicht Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB sind, sind wir in wesentlichen Beteiligungsmöglichkeiten beschränkt. Wir halten dies für ein schlechtes Verfahren.
- 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 Ausschlussgründe für die Planungsalternativen bewegen sich nicht im Bereich der städtebaulichen Kriterien und sind daher zurückzuweisen. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.
- Wir zitieren die Ihnen bekannten gesetzlichen Möglichkeiten.
- **§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**
http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_165.html
... Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen ... Teile des Gemeindegebiets ... erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden ...
- **§ 171a Stadtumbaumaßnahmen**
http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_171a.html
... die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung anpassen...
... brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung ... zuführen,

- **§ 176 BauGB Baugebot**
http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_176.html
... insbesondere zur Schließung von Baulücken. ..
- **§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**
http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_177.html
... **Behebung der Mängel** durch ein Instandsetzungsgebot anordnen ...
- Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom 18.12.2019 – zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) - fordert in Teil 5 die ‚Vorbildfunktion der öffentlichen Hand‘ und formuliert
- **§ 13 Berücksichtigungsgebot**
... Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. ...
- Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 zum Klimaschutzgesetz führt aus:
III. Grundrechte sind aber dadurch verletzt, dass die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 Satz 3 KSG in Verbindung mit Anlage 2 bis zum Jahr 2030 zugelassenen Emissionsmengen die nach 2030 noch verbleibenden Emissionsmöglichkeiten erheblich reduzieren und dadurch praktisch jegliche grundrechtlich geschützte Freiheit gefährdet ist. Als intertemporale Freiheitssicherung schützen die Grundrechte die Beschwerdeführenden hier vor einer umfassenden Freiheitsgefährdung durch einseitige Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasmineralisierungslast in die Zukunft. Der Gesetzgeber hätte Vorkehrungen zur Gewährleistung eines freiheitsschonenden Übergangs in die Klimaneutralität treffen müssen, an denen es bislang fehlt.

Da das Klimaschutzgesetz die Gemeinden ausdrücklich auf seine Ziele der Emissionsbegrenzung verpflichtet, entfaltet dieses BGH-Urteil auch direkte Wirkungen auf das planerische Handeln der Gemeinde. Es muss heute sichergestellt sein, dass die Planung zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen auf der lokalen Ebene führt. Dies ist aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich.

- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.
- Die 'Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.
- Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit von Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.
- Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Gemäß dem Hessischen Wassergesetz ist bei Planungen ein öffentlicher Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser fehlt hier auf der Westseite des Breitenbachs im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung 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. Das dargestellte Überschwemmungsgebiet hat wahrscheinlich nur den Fall HQ100 zum Inhalt. Stand der Odenwälder Betrachtung ist aber das Hochwasser HHQ100. Wir fordern die gemäß §24 HWG gebotene Renaturierung des Breitenbachs im Plangebiet ein.

- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde 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 verkehrliche Anbindung des Projektes bezeichnen die Gutachter aus der bevorzugten Sichtweise des Kfz-Verkehrs, der ja auch bei 85% aller erwarteten Besuche zur Anwendung kommen wird:

Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Breuberg ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die unvermeidlichen Einschränkungen bezüglich der Verkehrsqualität bewegen sich in zumutbaren Dimensionen; befürchtete Restriktionen bezüglich der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten bzw. können durch Einrichtung von Abbiegespuren und Querungshilfen auf das „übliche Maß“ beschränkt werden.

Die in der Planzeichnung dargestellte Möglichkeit, einen Lkw mit Anhänger bei belegten Stellplätzen rückwärts an die Laderampe zu fahren, halten wir für nicht gegeben. Der Bewegungsraum des Lkw dürfte deutlich größer sein, als es die geplanten Fahrgassen erlauben. Damit sind de facto Reduzierungen der Stellplatzzahl programmiert.

- Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan, Uhu und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Wir halten die Erstellung eines 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 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 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. Wir wenden uns dagegen, diese Fläche gleichzeitig für andere Nutzungen vorzusehen.

- Wir halten eine Ausgleichsbilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung für erforderlich.
- 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.

Zu den Festsetzungen des Planes

- **2.3:** Es wird eine Gebäudehöhe von 18m über Gelände ermöglicht – das sind 12m mehr als notwendig. Geländehöhe an der Nordostecke des Gebäudes = 148m üNN, zulässig 162+0,3 (→2.3)+2,5 (→2.3.1)=164,8m üNN
- **3.1.1:** Es wird ein 130m langes Gebäude errichtet, ohne auf die klimatischen Folgen dieses Querbauwerks von 18m Höhe im Breitenbachtal einzugehen.
- **3.2.2:** Die Beleuchtung des Pylons, den wir im übrigen für eine Geschmacklosigkeit halten, muss ausgeschlossen werden.
- **3.3:** Die Überschreitung widerspricht dem Eingangsversprechen, der Plan würde – genauer als ein ‚normaler‘ Bebauungsplan – die künftige Bebauung definieren. Wenn das so wäre, bräuchte es diese Befreiung nicht.
- **3.4:** Die Festsetzung ist in der vorliegenden Form substanzlos und kann entfallen. Die Stadt sollte vielmehr eine Bepflanzung mit 1 hochstämmigen Baum je 4 Stellplätze ein Zeichen für eine landschaftsgemäße Eingrünung setzen.
- **5.1:** Die Festsetzung ist substanzlos und daher entbehrlich. Was ist ‚Straßenbegleitgrün‘? Wahrscheinlich eine grüne Markierung am Straßenrand.
- **6.1:** Die ‚Konkretisierung‘ einer Abwasseranlage erfüllt nicht die Anforderung des BauGB an eindeutige und verbindliche Regelungen. Wir erwarten klare Angaben zur Lage, Größe und Funktion des Abwasserbeckens. Die Euphemismen ‚naturnahes Erdfilterbecken‘ bitten wir zu streichen, da sie offenbar nur Rhetorik sind und keinerlei prüfbare bauliche Definition darstellen.
- **7.1:** Die Festsetzung ist ein weiterer Blankoscheck auf die Überschreitung wichtiger – in der Hessischen Bauordnung geregelter – Maßgaben. Wir warnen ausdrücklich vor solchen Überschreitungen, da sie mit Landschaftsgestaltung unvereinbar sind. Falls die Stadt jedoch von den vorhandenen Industriegebäuden im Mümlingtal nicht genug bekommen kann, ist eine derartiger Freibrief nur logisch.
- **8.:** Die korrekte Bezeichnung lautet ‚Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘
- **8.1.1:** Die Festsetzung bleibt hinter dem Machbaren weit und hinter dem Wünschenswerten sehr weit zurück. Wir empfehlen die einschlägigen Hinweise des wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 - 009/19) ‚Rechtliche Regelungen zur Beschränkung von Beleuchtung in Deutschland‘, die Beleuchtungen beschreiben, mit denen die Natur weniger Probleme hat als die hier gewählte Variante.
- **8.1.2:** Die Festsetzung ist lediglich ein Zitat des Bundesnaturschutzgesetzes und als solches überflüssig. Der Text des zweiten Absatzes verdeutlicht, was im Regelfall auf deutschen Baustellen eben nicht passiert. Das soll hier zusätzlich auch noch legalisiert werden, indem ein Ausnahmetatbestand beschrieben wird.
- **8.2.1:** Die Festsetzung ist entbehrlich, weil sie ihre Umgehung gleich mitliefert. Ein einziger Photovoltaik- oder Solarthermie-Kollektor genügt, um sie zu vermeiden. Die Gattung der Moose ist im Pflanzenreich sehr weitläufig und hat in Deutschland Vertreter, die nur wenige Millimeter groß sind und die an fast allen Oberflächen mit einigermaßen feuchtem Milieu anzutreffen sind. Eine künstliche

Begrünungsmaßnahme ist überhaupt nicht nötig, da sich die Pflanzen selbst ansiedeln.

- **8.2.2:** Die Festsetzung ist ungenau und mangels überprüfbarer Kriterien nicht handhabbar. Die Obstbaumpflanzung ist nicht empfehlenswert, solange es keine Vereinbarungen mit den künftigen Pflegern gibt. Die Verpflichtung zur Nutzung des Mähgutes ist unkontrollierbar und daher entbehrlich.
- **8.2.2:** Die Festsetzung ist ungenau und mangels überprüfbarer Kriterien nicht handhabbar. Die Obstbaumpflanzung ist nicht empfehlenswert, solange es keine Vereinbarungen mit den künftigen Pflegern gibt. Die Verpflichtung zur Nutzung des Mähgutes ist unkontrollierbar und daher entbehrlich.
- **9.1:** Die Festsetzung legt nur eine Zahl von Bäumen fest, die auf einem Grünordnungsplan nachgezählt werden können. Ob die dann gepflanzt werden steht auf einem anderen Blatt. Wir halten eine Beschattung der versiegelten Stellplatzfläche für den Stand der heutigen Vorgehensweise.
- **9.3:** Die Festsetzung ist mangels überprüfbarer Kriterien nicht handhabbar.
- **B 3.1:** Die Planung sollte gerade ermitteln, ob wasserrechtliche Verbote bestehen. Dies muss sie eindeutig klären und nicht auf die Bauantragsphase verschieben.
- **B 3.2:** Die Festsetzung ist entbehrlich.
- **D 1:** Der Text hat die Ereignisse im Aartal im Sommer 2021 nicht zur Kenntnis genommen, bzw. will hier eine Absolution erwirken. Wir halten diesen Text für das Eingeständnis verantwortungsloser Planung.
- **D 4 und D 5 :** Der Text zitiert überflüssigerweise gesetzliche Regelungen oder den Stand der Technik. Da keine eigenen Festsetzungen getroffen werden, ist er entbehrlich.
- **D 6:** Die Pflanzenliste ist überflüssig, weil sich niemand nach ihr richten muss. Die hochstämmigen Laubbäume oder gar die Kiefer sind eher ungeeignet für den Standort. Pflanzqualitäten gehören in Ausschreibungen und Pflanzabstände regelt das Nachbarrecht - alles überflüssig an dieser Stelle.
- **D 8:** Es entsteht der Eindruck als kämen die Projektierer des Vorhabens direkt aus dem Jahr 1950 in die Gegenwart. Dieser Hinweis ist überflüssig und verpflichtet niemanden zu irgendeiner Handlung. Wenn die Stadt regenerativen Energieeinsatz über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinaus festsetzen will, dann soll sie das auch tun. Es hindert sie niemand an zukunftsweisenden Regelungen.
- Die Gemeinde legt nicht dar, wie die Festsetzung 'Streuobstwiese' realisiert werden soll. 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. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können. All das könnte in dem Vertrag stehen, der uns leider nicht zugänglich gemacht werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-Odenwald

Harald Hoppe



Geschäftskonto:
G.S.Bank
IBAN DE85 4306 0967
6027 5401 00
BIC: GENODEM1GLS

Hausanschrift:
Rondellstraße 9
64739 Höchst i.
Odw.

Spendenkonto:
IBAN DE46 5005 0201
0000 3698 53
BIC HELADEF1822
Betreff: Odenwaldkreis

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.



Gemeinde Höchst i. Odw.

- Der Gemeindevorstand -



Der Magistrat der Stadt

Gemeinde Höchst i. Odw., Montmelianer Platz 4, 64739 Höchst i. Odw.

Magistrat der Stadt Breuberg **11. JULI 2022**
Ernst-Ludwig-Straße 2-4
64747 Breuberg

Nr. _____
Erledigt

Abteilung 1	Allgemeine Verwaltung
Fachbereich 1.1	Büroleitung/Organisation, Wahlen/ Satzungs- u. Rechtswesen
Sachbearbeiter/in:	Jürgen Mohr (Zimmer 204)
Direktwahl:	(06163) 708-20
Telefonzentrale:	(06163) 708-0
Telefax:	(06163) 708-32
E-Mail:	jmohr@hoechst-i-odw.de
Aktenzeichen:	Mr
Datum:	07. Juli 2022

Bauleitplanung der Stadt Breuberg Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt

**hier: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf
der o. g. Bauleitplanungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

-Stellungnahme der Gemeinde Höchst i. Odw.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihren vorgenannten Plänen nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit gemeinsamer Stellungnahme / gemeinsamem Antrag der Gemeinde Höchst i. Odw. und der Stadt Breuberg vom 18. Juni 2020 zum

Landesentwicklungsplan Hessen 2020 -Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel- -4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000-

wurden verschiedene Ziele der beiden Kommunen aufgezeigt, die gemeinsam das Ziel hatten, dass die beiden Kommunen gemeinsam als Mittelzentrum einzustufen sind.

Zitat:

*Nach den Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2000 sind im ländlichen Raum Mittelzentren als Zentren städtischen Lebens und als Arbeitsmarktschwerpunkte für eine nachhaltige Entwicklung des Raumes besonders bedeutsam. In **Höchst i. Odw. und in Breuberg liegt der Arbeitsmarktschwerpunkt** des gesamten Odenwaldkreises, während sich im **Kernort Höchst i. Odw. ein Einzelhandelsschwerpunkt** entwickelt hat, der Versorgungsfunktionen über die Nahversorgung hinaus auch für die Stadt Breuberg bzw. für die Gemeinde Lützelbach aufweist.*

Die gemeinsame Zielerreichung ist zumindest seitens der Gemeinde Höchst i. Odw. immer noch erstrebenswert, abweichende Haltungen der Stadt Breuberg sind uns nicht bekannt.

Verwunderlich ist daher die Aufstellung der vorgenannten Pläne ohne unsere Beteiligung.

-2-

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Gemeinde Höchst i. Odw. nach Artikel 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite der Gemeinde Höchst i. Odw. (www.hoechst-odw.de). Auf Wunsch betroffener Personen übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

Öffnungszeiten der Verwaltung
montags - freitags: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags: 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung. E-Mail: Info@hoechst-i-odw.de

Bankverbindungen
Sparkasse Odenwaldkreis, BIC: HELADEF1ERB, IBAN: DE18 5085 1952 0090 0930 06 | Volksbank Odenwald, BIC: GENODE51MIC, IBAN: DE15 5086 3513 0003 0019 89

Postbank Frankfurt/Main, BIC: PBNKDEFF, IBAN: DE80 5001 0060 0013 4086 03
Gläubiger-ID: DE43FIN00000158760, Steuer-Nr. 007 226 00979 Finanzamt Darmstadt, USt-IdNr.: DE111609194

Eine „eigenständige Planung“ der Stadt Breuberg könnte vielmehr die gemeinsamen Bemühungen unserer beiden Kommunen zunichtemachen, auch der Odenwaldkreis könnte Schaden nehmen, da ein mögliches weiteres Mittelzentrum in unerreichbare Ferne rückt.

Dies vorausschickend bitten wir unsere nachfolgende negative Stellungnahme in ein eindeutiges Licht zu rücken, denn nach unserer Auffassung wäre eine für alle Seiten „bessere“ Planung als gemeinsames Projekt möglich.

Hierfür stehen wir nach wie vor offen, sofern die Stadt Breuberg vom vorgelegten Vorhaben Abstand nimmt.

Nachfolgend greifen wir einzelne Punkte Ihrer Planungen auf:

Über die Darstellungen im zu ändernden Flächennutzungsplan und zum zu erstellenden Bebauungsplan ist ersichtlich, dass ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel geplant ist, dessen Vollsortimenter zudem ein Café / Bistrobetrieb mit Imbissbetrieb und Bäckerei beinhalten soll.

In der Begründung zum Vorentwurf, Abschnitt 1.1 Anlass und Planungserfordernis, S. 5, 2. Abs. beschreiben Sie „Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden bereits alternative Standorte im Stadtgebiet von Breuberg auf deren Realisierungsmöglichkeiten hin geprüft.“

Gemäß Ihrer Beschreibung wurden keine geeigneten Alternativstandorte gefunden, was zur Frage führt, warum keine gemeinsamen Bemühungen mit unserer Gemeinde angestrebt wurden. Hier handelt es sich um ein eindeutiges Planungsversäumnis.

Des Weiteren beschreiben Sie in diesem Abschnitt das „Kerneinzugsgebiet Breuberg“ und das „ergänzende Einzugsgebiet Lützelbach“, ohne zu erwähnen, dass als gemeinsame Initiative Höchst i. Odw. als Einzelhandelsschwerpunkt dient.

Ihre Darstellungen münden auf Seite 5, letzter Absatz in folgende Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Regionalplanung: „Im Tenor werden der Planungsabsicht keine grundlegenden regionalplanerischen Anregungen entgegengestellt, sofern die maßgeblichen regionalplanerischen Vorgaben umgesetzt werden. Hierzu zählt insbesondere auch die Standortalternativenprüfung, welche bereits erbracht ist.“

Dies ist falsch, da eine „gemeinsame“ Standortsuche nicht erfolgt ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die Aussagen des Regierungspräsidiums Darmstadt nach Kenntnis dieses Versäumnisses zu korrigieren sind.

In Punkt 3. Standortalternativenprüfung auf Seite 14, 1. Abs. wird dieses Versäumnis weiter detailliert: „Somit ist der Flächennutzungsplan das geeignete Instrument die räumlichen Standortalternativen im Gemeindegebiet zu untersuchen. Die Standortprüfung ist hier ausschließlich auf Flächen anzuwenden, welche sich im jeweiligen Stadtgebiet, und somit in dem Gebiet befinden, in dem die Stadt ihre Planungshoheit ausüben kann.“

Dem muss eindeutig widersprochen werden. Die Planung selbst weist aus, dass das Vorhaben Auswirkungen über die Stadtgrenze hinaus hat, also muss entsprechend auch eine Standortprüfung im gesamten „Auswirkungsbereich“ stattfinden.

Auf Seite 15, letzter Absatz ist erwähnt, dass bei der Planung u. a. der Regionalplan Südhessen 2010 herangezogen wurde. Warum wurden nicht die gemeinsamen Bemühungen der Stadt Breuberg und der Gemeinde Höchst i. Odw. zum LEP herangezogen? Warum wurde keine Planung durchgeführt, die diese Bemühungen unterstreicht?

Diese Versäumnisse münden in einem eindeutigen Abwägungsfehler im Verfahren, der auf Seite 17, vorletzter Absatz, beschrieben wird: „Gemäß dem Abwägungsgebot darf sich die Stadt bei der Kollision verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheiden, solange eine sachgerechte Abwägung des Für und Wider stattgefunden hat.“

Diese Abwägung konnte gar nicht stattfinden, da Kollisionen nur auf der jetzt geplanten Fläche untersucht wurde, jedoch nicht, ob eine Fläche zur Verfügung stand, bei der Kollisionen, zumindest nicht in diesem Umfang, gar nicht erst aufgetreten wären.

In Abschnitt 4.1 Raumordnung und Landesplanung schreiben Sie auf Seite 19, 2. Abs., „...für die dringend benötigte Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Breuberg...“. Diese Aussage ist falsch, dieser dringende Bedarf besteht nicht, da 1. Einzelhandelsschwerpunkt die Gemeinde Höchst i. Odw. ist und die Nahversorgung für die Stadt Breuberg mitübernimmt und gemäß der ebenfalls beigefügten Auswirkungsanalyse „leistungsfähige Lebensmittelangebote“ in Höchst i. Odw. vorhanden sind.

Im gleichen Abschnitt stellen Sie die zu überplanende Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen fest. Für das Stadtgebiet, für die nähere Umgebung und für den gesamten Odenwaldkreis ist die Landwirtschaft und vor allem ein einwandfreies Klima unentbehrlich.

Auf Seite 22, 2. Abs. kommt verschärfend Folgendes hinzu: „Aufgrund von im Plangebiet nachgewiesenen hohen Grundwasserständen wurde das Sondergebiet als „vernässungsgefährdeter Bereich“ gekennzeichnet.“

Hierdurch kann sowohl das Grundwasser gefährdet sein, als auch das Bauvorhaben selbst. Auf Seite 51, 1. Absatz schließt die Stadt Breuberg Forderungen gegen Sie bezüglich Vernässungsschäden bei Eintritt von Grundwasserschäden aus. Ist dies eine Selbsterkenntnis, dass ein ungeeigneter Standort überplant werden soll?

Zur Problematik Grundwasser kommt gemäß Ihren Planungen die Problematik Abwasser/Schmutzwassersystem im Abschnitt 5. Fachplanungen, auf Seite 27, letzter Absatz hinzu: „...der Anschluss kann vermutlich in Freigefälle-Kanal im Bereich der Lindenstraße (K 100) erfolgen.“

Bedeutet „vermutlich“, dass die mögliche Leistungsfähigkeit einer Entwässerungsleitung nicht untersucht wurde? Wurde die Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlage geprüft?

Auf Seite 35, letzter Absatz greifen Sie das Thema Grundwasser erneut auf: „Aufgrund der Topografie des Geländes ist davon auszugehen, dass es sich hier um eine lokale / jahreszeitlich begrenzte Schichtwasserführung handelt.....“.

Und wenn das nicht so ist? Ist das Grundwasser gefährdet? Ist damit möglicherweise auch das Trinkwasser gefährdet, auch wenn Trinkwasserschutzgebiete derzeit nicht betroffen sind (Seite 42, letzter Abs., Pkt. 5.3.2.)? Wie ist hier die Zukunftsplanung?

Zusätzlich zur Wasser- und Abwasserproblematik führen Sie auf Seite 47 unter Punkt 4.1.8 aus: „zur Umsetzung der Planungsabsicht werden umfangreiche Aufschüttungen / Abgrabungen und Modellierungen des Geländes notwendig.“

Das Gelände / der Standort sind demnach wohl doch nicht geeignet, zumindest nicht gut geeignet.

Unter Punkt 6.1.9 verzeichnen Sie: „Aus intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (Acker) werden versiegelte Flächen, als Ausgleich sollen Streuobstwiesen entstehen. An dieser Stelle soll die Landwirtschaft eingestellt werden.“

In der heutigen Zeit ist der bewusste Verzicht auf Landwirtschaft und damit auf Lebensmittelerzeugung als sehr kritisch zu beurteilen und nicht zu unterstützen.

Abschließend wird auf die Auswirkungsanalyse in wirtschaftlicher Sicht eingegangen:

Auf Seite 15 letzter Abs. steht: „Der Kaufkraftabfluss orientiert sich vorrangig auf die leistungsfähigen Lebensmittelangebote in Höchst i. Odw.“

Diese Darstellung ist insofern nicht korrekt, da kein Kaufkraftabfluss besteht. Die Beschaffung von Lebensmitteln auch der Breuberger Bürgerinnen und Bürger erfolgt gewollt und aufgrund gewachsener Strukturen in der Gemeinde Höchst i. Odw. als Einzelhandelsschwerpunkt.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit jedoch ist korrekt, demnach besteht in der Stadt Breuberg kein selbständiger Bedarf.

Auf Seite 22 ist die Gemeinde Lützelbach als „ergänzendes Einzugsgebiet (Zone II)“ beschrieben, deren Kunden sich derzeit zum Teil in Richtung Höchst i. Odw. orientieren, mit einem Jahresumsatz von ca. 2,5 Mio. € (Seite 26 der Auswirkungsanalyse).

Sollte die Planung der Stadt Breuberg weiter betrieben werden, würde damit der Standort Höchst i. Odw. geschwächt werden. Die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Kerngemeinde Höchst i. Odw. würde in Frage gestellt. Die künftige Einstufung als Mittelzentrum wäre stark gefährdet.

Aus allen vorgenannten Punkten lehnen wir die Planung der Stadt Breuberg

„Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt“

eindeutig ab, bieten der Stadt Breuberg im Gegenzug jedoch an, eine gemeinsame Planung zum Erreichen unserer gemeinsamen Ziele durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



Bitsch, Bürgermeister

Diese Stellungnahme erhalten:

Magistrat der Stadt Breuberg, Ernst-Ludwig-Straße 2-4, 64747 Breuberg

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Aktenzeichen	A III.3 Da 128-2022
Bearbeiter/in	Thomas Becker
Durchwahl	(06151) 3977837
Fax	(06151) 95745-39
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	63.01P
Ihre Nachricht	13.06.22
Datum	13.07.22

Nur per Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Breuberg, Gemarkung Neustadt
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit
teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf der o. g. Bauleitplanungen
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Breuberg-Neustadt 002 – Siedlungsspuren Römische Kaiserzeit; Rai-Breitenbach 002 – vorgeschichtliche Siedlungsspuren; Mühle Römische Kaiserzeit).

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Odenwaldkreis zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. des. Thomas Becker
Bezirksarchäologe

NABU-Kreisverband Odenwaldkreis e.V., Saroltastr. 3,
64407 Fränkisch-Crumbach

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Nibelungenstrasse 351
64686 Lautertal

Stellungnahme zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt der Stadt Breuberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 13.06.2022 nehmen wir im Namen des NABU LV Hessen, zu oben genannter Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Raumordnungsrechtliche Vorgaben für das Unterzentrum Breuberg

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der derzeit gültige Regionalplan „Südhessen 2010“, der die strukturräumlich im ländlichen Raum liegende Stadt Breuberg hinsichtlich ihrer Funktion als „Unterzentrum“ einstuft, spiegelt die Ziele der Raumordnung für Südhessen wider.

Wie das mit der Planung beauftragte Planungsbüro selbst ausführt, liegen beide Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimenter und ca. 950 m² für den Lebensmitteldiscounter über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, so dass die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung entsprechend zu prüfen sind. Daher ist in diesem Zusammenhang auch die Zielvorgabe Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen 2010, dass nämlich zentrenrelevanter Einzelhandel **nur** in zentralen Versorgungsbereichen in „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig ist, zu beachten. Zudem ist nach Maßgaben dieses Ziels Z3.4.3-2 die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich **nur** in den Ober- und Mittelzentren zulässig.

Die Stadt Breuberg ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Unterzentrum ausgewiesen – ebenso die Nachbargemeinde Höchst i. Odw.; beide Kommunen sollen ihre überörtliche, über den täglichen Bedarf hinausgehende infrastrukturelle Versorgung in der im Nachbarkreis Darmstadt-Dieburg liegenden Stadt Groß-Umstadt finden, das als Mittelzentrum eingestuft worden ist.

In begründeten Ausnahmefällen, beispielsweise für die örtliche Grundversorgung kann eine Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter-



Kreisverband Odenwaldkreis e.V.

Martina Limprecht

1. Vorsitzende

Tel. +49 (0)162/9671694

Limprecht.nabu@t-online.de

Fränkisch-Crumbach, den 27.06.2022

NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V.

Saroltastr. 3

64407 Fränkisch-Crumbach

Telefon +49 (0)162/9671694

Limprecht.nabu@t-online.de

www.nabu-odenwaldkreis.de

Spendenkonto

Volksbank Odenwaldkreis

BLZ 508 635 13

Konto-Nr. 3 115 003

IBAN: DE63508635130003115003

BIC: GENODE51MIC

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

und Kleinzentren) zulässig sein. Von dieser Ausnahmeregelung hat die Nachbargemeinde Höchst vor einigen Jahren Gebrauch gemacht und am östlichen Ortsrand der Kerngemeinde Höchst beim Ortsteil Dusenbach ein großflächiges Einzelhandelszentrum in einem Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei der damaligen Schaffung der raumordnungs- und planungsrechtlichen Voraussetzungen sind selbstverständlich nicht nur die Belange des Unterzentrums Höchst, sondern auch die des angrenzenden Unterzentrums Breuberg berücksichtigt worden.

Dieses Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst ist von dem jetzt hier in der Stadt Breuberg in Rede stehenden Standort zwischen deren Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach oder auch von den Stadtteilen Neustadt und Sandbach mit dem Auto maximal 5 Minuten entfernt; dem entsprechend schnell ist dieses Einkaufszentrum in Höchst auch mit dem Fahrrad zu erreichen, wobei hierfür die Bundesstraße B 426 nicht zwingend benutzt werden müsste.

Es ist uns daher nicht nachvollziehbar, wieso im Rahmen der Prüfung alternativer Standorte für das nunmehr in Breuberg geplante Einkaufszentrum das Einkaufszentrum am Ortsrand von Höchst nicht untersucht wurde, sondern sich lediglich auf das Stadtgebiet des Unterzentrums Breuberg konzentriert worden ist. Zumindest in der sogenannten „Nullvariante“ hätte man das Einkaufszentrum in Höchst auf dessen Eignung zur Versorgung des Unterzentrums Breuberg untersuchen müssen.

Wir weisen daher darauf hin, dass wir dieses Manko als einen Abwägungsmangel werten.

Im Übrigen sind wir der Ansicht, dass das großflächige Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst nicht nur die Gemeinde Höchst, sondern auch die Stadt Breuberg (und auch die Gemeinde Lützelbach) mit den Dingen des täglichen Bedarfs gut versorgt. Dem entsprechend halten wir die Ausweisung eines weiteren Einkaufszentrums auf der „grünen Wiese“ vor dem Breuburger Stadtteil Neustadt für nicht erforderlich. Daher empfehlen wir dringend, gemäß dem Gebot, mit dem Verbrauch bzw. der Versiegelung von Böden sparsam und nachhaltig umzugehen, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

Raumordnungsrechtliche Vorgaben für Landwirtschaft, Klima und Hochwasserschutz

Für das Plangebiet weist der Regionalplan „Süd Hessen 2010“ ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus. An diesen raumordnerischen Festsetzungen haben sich nachgeordnete Planungen – wie die

kommunale Flächennutzungsplanung und die sich daraus ableitenden Bebauungspläne – zu halten bzw. zu orientieren.

I.

Auch wenn letztgenanntes nicht parzellengenau dargestellt ist, mutet es zynisch an, in Zeiten des Klimawandels mit seinen zunehmenden Starkregen- und Hochwasserereignissen dieses Thema fast schon zu bagatellisieren, liegt doch das Plangebiet im Abflussgebiet des Breitenbachs, der etwas nördlicher in die Mümling mündet. Nicht umsonst, sondern gerade deshalb ist dieses Gebiet als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt worden, weil sich hier ein Hochwassergefährdungsschwerpunkt entwickeln kann!

Da das Gefälle zum Breitenbach mittels Geländeabtrag und Geländeauffüllung eingeebnet werden soll, sind Überschwemmungsschäden durch sich aufstauendes Hochwasser regelrecht vorprogrammiert – dies kann durch die geplante Ausweisung einer Auffangfläche für Niederschlagswasser höchstens gemindert, jedoch nicht verhindert werden.

Im Übrigen erachten wir die Feststellung, dass die mit den Eingriffen in Natur und Landschaft – und dabei explizit diese in den beiden Ausgleichsflächen anderer Bebauungspläne – innerhalb des Plangebiets kompensiert werden könnten – gelinde gesagt – für mehr als ambitioniert.

Daher empfehlen wir auch aus diesem Gesichtspunkt dringend, gemäß dem Gebot, zukünftige Hochwasserereignisse, die sich immer heftiger auswirken werden, zu beachten und – wenn möglich – durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

II.

In einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ kann es u. E. nicht akzeptiert werden, dass die mit der Errichtung des Einkaufszentrums einhergehenden baulichen Anlagen auf der hierfür vorgesehenen Auffüllungsfläche im Tal des Breitenbachs voraussehbar zu einem Abflusshindernis hinsichtlich des Luftaustausches bzw. zu einem Kaltluftstau kommt.

Daher empfehlen wir auch aus diesem Gesichtspunkt dringend, gemäß dem Gebot, für einen gesunden Luftaustausch nachhaltig zu sorgen und einer weiteren Erwärmung der besiedelten Ortschaften entgegenzutreten, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

III.

In einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ hat die Landwirtschaft absolute Priorität: Eine andere Nutzung ist grundsätzlich nicht vorgesehen – und schon gar

nicht im Außenbereich eines Unterzentrums, wo nicht einmal ein „Vorbehaltsgebiet für Siedlungsflächen“ dargestellt ist.

Die derzeit durch die kriegerischen Ereignisse in der Ukraine bedingte Knappheit an Getreide (Weizen) sollte zumindest heute nicht noch verschlimmert werden, indem in einem Vorranggebiet für die landwirtschaftliche Nutzung ein Einkaufszentrum geplant wird, das u. E. nicht zwingend erforderlich ist. Insbesondere dann nicht, wenn politisch angedacht wird, ökologisch wertvolle Brachflächen und extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen intensiv ackerbaulich für den Getreideanbau heranzuziehen.

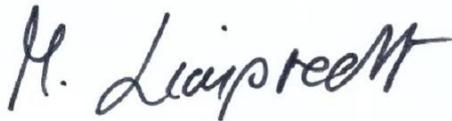
Daher empfehlen wir auch aus diesem Gesichtspunkt dringend, gemäß dem Gebot, mit landwirtschaftlich genutzten Flächen nachhaltig und sparsam umzugehen, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

Fazit: Wir lehnen die beabsichtigte teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt der Stadt Breuberg ab.

Dem entsprechend können wir auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt der Stadt Breuberg nicht mittragen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



1. Vorsitzende

NABU KV Odenwaldkreis

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung,
Denkmalschutz
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Sabrina Weyrauch
Telefon: 06062-70-456
Fax: 06062 70-423
E-Mail direkt: bauamt@odenwaldkreis.de
Dienstgebäude: Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: AS/IV20/01508/22-21
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

05.07.2022

Bauleitplanung der Stadt Breuberg

hier: **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Breitenbacher Fahrweg" mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in Breuberg, ~ ~, Gemarkung Neustadt, Flur 2, Flurstücke 734/4, 736, 742, 743, 744, 745, 746, 760**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen bzw. nachfolgende Anregungen vorgebracht:

- Die in der Zeichenerklärung festgesetzte Fläche für Nebenanlagen sowie die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sehen keine Definierung oder Festsetzungen hinsichtlich Art, Höhe, Größenordnung der Nebenanlagen vor. Hier bedarf es einer entsprechenden Klarstellung bzw. Korrektur.
- Zur Vermeidung von Missverständnissen sollten die Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen sowie die weiteren Pläne (System-Schnitt und Freiflächenplan) in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit übernommen werden bzw. ein entsprechender Hinweis im zeichnerischen Teil erfolgen, dass diese Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Ansonsten wird darauf hingewiesen, dass der Planteil des Bebauungsplanes („Vorentwurf - Rechtsplan“) in seinem Maßstab, der Schriftgröße und der Übersichtlichkeit in seiner jetzigen Form schwer zu lesen ist.

.../2

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:

Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Dienstgebäude:
Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Öffnungszeiten: mo., di., do., fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr
Zulassungsstelle/Straßenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Postbank Frankfurt/Main, BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67-603	IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03	BIC: PBNKDEFF
Sparkasse Odenwaldkreis, Erbach, BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901	IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01	BIC: HELADEF1ERB
Volksbank Odenwald eG, Michelstadt, BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015	IBAN: DE63 5086 3513 0000 0300 15	BIC: GENODE51MIC

- Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird empfohlen, die Maße und Abstände – insbesondere der überbaubaren Fläche - selbst und zu den Grenzen - in den Planteil des Bebauungsplanes („Vorentwurf - Rechtsplan“) zu übernehmen.
- Im Textteil zum Bebauungsplan sind unter Buchstabe A Ziffer 3.2.2 und unter Buchstabe B unter Ziffer 1.2.1 jeweils dieselben Festsetzungen zu Pylonen zu finden. Hier wird eine generelle Überprüfung der Festsetzungen angeregt.
- Es wird empfohlen die Nutzung von Solarenergie im Bebauungsplan festzusetzen.
- Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Dachform und -ausrichtung so zu wählen ist, dass die Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Bei dem geplanten Vorhaben sind voraussichtlich Belange der Bodendenkmalpflege betroffen. Bei den geplanten Bodeneingriffen, ist aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 20 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Veranlasser zu tragen sind (§ 18, Abs. 5 HDSchG). Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de, Archäologie und Denkmalpflege, Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Die Stellungnahmen der weiteren Fachbehörden ergehen in eigener Zuständigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.



Sabrina Weyrauch
B.Sc.

In Durchschrift:

Magistrat der
Stadt Breuberg
Ernst-Ludwig-Straße 2-4
64747 Breuberg

Zur Kenntnisnahme.

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

V.90 Landschaftspflege und Naturschutz

Michelstädter Str. 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner: Jessica Lettmann
Telefon: 06062 70 - 1851
Fax: 06062 70 - 1999
E-Mail direkt: j.lettmann@odenwaldkreis.de
Dienstgebäude: Scheffelstr. 11, 64385 Reichelsheim

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: landschaftspflege-naturschutz@odenwaldkreis.de
Internet: <http://www.odewaldkreis.de>

Aktenzeichen: V. 90 – 3.3.4
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

24.06.2022

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt

Sehr geehrte Frau Sickinger,

mit Ihrem Schreiben vom 13.06.2022 bitten Sie uns um Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

aus Sicht des von uns zu vertretenden **Belangs Landwirtschaft** bestehen bezüglich der o. g. Vorhaben Bedenken, zusätzliche landwirtschaftliche Flächen über die bisherigen bauleitplanerischen Vorbereitungen hinaus, in Anspruch zu nehmen.

Wir sehen es kritisch, dass zunehmend Ackerflächen im Zuge der Bauleitplanung überplant werden. Für die nationale, regionale Futtermittel- und Nahrungsmittelproduktion müssen entsprechende Ackerflächen auch zukünftig für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Generell gehen wir jedoch davon aus, dass der Flächenverlust durch innerbetriebliche Anpassungen kompensiert werden kann. Im Rahmen des Agrar-Umweltprogramms HALM geförderte Flächen sind nicht durch das Vorhaben und die Ausgleichsmaßnahmen betroffen.

Dennoch sehen wir aufgrund der im nahen Umfeld gelegen Lebensmittelmärkte (REWE, Aldi, Lidl usw.) in einer Entfernung von ca. 3 min Fahrzeit nicht die Notwendigkeit des Baus weiterer Märkte auf landwirtschaftlicher Vorrangfläche (Regionalplan Südhessen).

Wir lehnen das Vorhaben im Plangebiet daher ab.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jessica Lettmann,
M. Sc. Tech. Biologie

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:

Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Öffnungszeiten:

mo., di., do., fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr
Zulassungsstelle/Straßenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Postbank Frankfurt/Main	BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67-603	IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03	BIC: PBNKDEFF
Sparkasse Odenwaldkreis	BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901	IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01	BIC: HELADEF1ERB
Volksbank Odenwald eG	BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015	IBAN: DE63 5086 3513 0000 0300 15	BIC: GENODE51MIC

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Magistrat
der Stadt Breuberg
Ernst-Ludwig-Straße 2-4
64747 Breuberg

V.50 Umwelt und Naturschutz Naturschutzbehörde

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach
Dienstgebäude: Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Herr Klein
Telefon: 06062 70-215
Fax: 06062 70-134
E-Mail direkt: r.klein@odenwaldkreis.de

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: V.50 148-200/04/019/22
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

27. Juni 2022

Bauleitplanung der Stadt Breuberg

hier: Stellungnahme der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zum Vorentwurf zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Breuberg für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt und zu dessen Vorentwurf

Bezug: Schreiben des Planungsbüros „InfraPro Ingenieure GmbH & Co. KG“, Lautertal, vom 13. Juni 2022 (Projekt 63.01P) mit den diesbezüglichen Begründungen und Planunterlagen zu den Vorentwürfen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Heckler,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13. Juni 2022 hat uns das mit der Planung beauftragte Planungsbüro „InfraPro Ingenieure GmbH & Co. KG“, Lautertal, im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme zu den Vorentwürfen zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Breuberg für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt und zu dessen Vorentwurf gebeten. Mit diesem Bauleitplanverfahren beabsichtigt die Stadt Breuberg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines Lebensmittel-Discountmarkts und eines Lebensmittel-Vollsortimentmarkts zu schaffen.

Hierzu teilen wir Ihnen Folgendes mit:

I. zu den raumordnungsrechtlichen Vorgaben für das Unterzentrum Breuberg:

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der derzeit gültige Regionalplan „Südhessen 2010“, der die strukturell im ländlichen Raum liegende Stadt Breuberg hinsichtlich ihrer Funktion als „Unterzentrum“ einstuft, spiegelt die Ziele der Raumordnung für Südhessen wider.

Seite 1 von 4

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:
Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderliche Angaben.

Öffnungszeiten:
mo., di., do., fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr
Zulassungsstelle/Straßenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:
Postbank Frankfurt/Main BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67-603 IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDEFF
Sparkasse Odenwaldkreis BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901 IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF1ERB
Volksbank Odenwald eG BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015 IBAN: DE63 5086 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE51MIC

Wie das mit der Planung beauftragte Planungsbüro selbst ausführt, liegen beide Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimenter und ca. 950 m² für den Lebensmitteldiscounter über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, so dass die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung entsprechend zu prüfen sind. Daher ist in diesem Zusammenhang auch die Zielvorgabe Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen 2010, dass nämlich zentrenrelevanter Einzelhandel **nur** in zentralen Versorgungsbereichen in „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig ist, zu beachten. Zudem ist nach Maßgaben dieses Ziels Z3.4.3-2 die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich **nur** in den Ober- und Mittelzentren zulässig.

Die Stadt Breuberg ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Unterzentrum ausgewiesen – ebenso die Nachbargemeinde Höchst i. Odw.; beide Kommunen sollen ihre überörtliche, über den täglichen Bedarf hinausgehende infrastrukturelle Versorgung in der im Nachbar-kreis Darmstadt-Dieburg liegenden Stadt Groß-Umstadt finden, das als Mittelzentrum eingestuft worden ist.

In begründeten Ausnahmefällen, beispielsweise für die örtliche Grundversorgung kann eine Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig sein. Von dieser Ausnahmeregelung hat die Nachbargemeinde Höchst vor einigen Jahren Gebrauch gemacht und am östlichen Ortsrand der Kerngemeinde Höchst beim Ortsteil Dusenbach ein großflächiges Einzelhandelszentrum in einem Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei der damaligen Schaffung der raumordnungs- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses großflächige Einzelhandelszentrum sind selbstverständlich nicht nur die Belange des Unterzentrums Höchst, sondern auch die des angrenzenden Unterzentrums Breuberg berücksichtigt worden.

Dieses Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst ist von dem jetzt hier in der Stadt Breuberg geplanten Standort zwischen deren Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach oder auch von den übrigen Stadtteilen mit dem Auto ca. 5 Minuten entfernt; dem entsprechend schnell ist dieses Einkaufszentrum in Höchst auch mit dem Fahrrad zu erreichen, wobei hierfür die Bundesstraße B 426 nicht zwingend benutzt werden müsste.

Es ist uns daher nicht nachvollziehbar, wieso im Rahmen der Prüfung alternativer Standorte für das nunmehr in Breuberg geplante Einkaufszentrum das Einkaufszentrum am Ortsrand von Höchst nicht untersucht wurde, sondern sich lediglich auf das Stadtgebiet des Unterzentrums Breuberg konzentriert worden ist. Zumindest in der sogenannten „Nullvariante“ hätte man das Einkaufszentrum in Höchst auf dessen Eignung zur Versorgung des Unterzentrums Breuberg untersuchen müssen.

Wir weisen daher darauf hin, dass wir dieses Manko als einen Abwägungsmangel werten.

Im Übrigen sind wir der Ansicht, dass das großflächige Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst nicht nur die Gemeinde Höchst, sondern auch die Stadt Breuberg (und auch die Gemeinde Lützelbach) mit den Dingen des täglichen Bedarfs gut versorgt. Dem entsprechend halten wir die Ausweisung eines weiteren Einkaufszentrums auf der „grünen Wiese“ vor dem Breuberger Stadtteil Neustadt für nicht zwingend erforderlich. Daher empfehlen wir dringend, gemäß dem Gebot, mit dem Verbrauch bzw. der Versiegelung von Böden sparsam und nachhaltig umzugehen, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

II. zu den raumordnungsrechtlichen Vorgaben für Landwirtschaft, Klima und Hochwasserschutz:

Für das Plangebiet weist der Regionalplan „Südhessen 2010“ ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus. An diesen raumordnungsrechtlichen Festsetzungen haben sich nachgeordnete Planungen – wie die kommunale Flächennutzungsplanung und die sich daraus ableitenden Bebauungspläne – zu halten bzw. zu orientieren.

II.I

Auch wenn das „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ nicht parzellenscharf dargestellt ist, mutet es zynisch an, in Zeiten des Klimawandels mit seinen zunehmenden Starkregen- und Hochwasserereignissen dieses Thema fast schon zu bagatellisieren, liegt doch das Plangebiet im Abflussgebiet des Breitenbachs, der etwas nördlich vom Plangebiet in die Mümling mündet. Nicht umsonst, sondern gerade deshalb ist dieses Gebiet als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt worden, weil sich hier ein Hochwassergefährdungsschwerpunkt entwickeln kann!

Da das Gefälle zum Breitenbach mittels Geländeabtrag und Geländeauffüllung eingeebnet werden soll, sind Überschwemmungsschäden durch sich aufstauendes Hochwasser regelrecht vorprogrammiert – dies kann durch die geplante Ausweisung einer Auffangfläche für Niederschlagswasser höchstens gemindert, jedoch nicht verhindert werden.

Im Übrigen erachten wir die Feststellung, dass die mit den Eingriffen in Natur und Landschaft – und dabei explizit diese in den beiden Ausgleichsflächen anderer Bebauungspläne – innerhalb des Plangebiets kompensiert werden könnten – gelinde gesagt – für mehr als ambitioniert.

Daher empfehlen wir auch aus diesem Gesichtspunkt dringend, gemäß dem Gebot, zukünftige Hochwasserereignisse, die sich immer heftiger auswirken werden, wenn möglich durch geeignete Maßnahmen zu verhindern statt zu provozieren, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

II.II

In einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ kann es u. E. nicht akzeptiert werden, dass die mit der Errichtung des Einkaufszentrums einhergehenden baulichen Anlagen auf der hierfür noch zudem vorgesehenen Auffüllungsfläche im Tal des Breitenbachs voraussehbar zu einem Abflusshindernis hinsichtlich des Luftaustausches bzw. zu einem Kaltluftstau kommt.

Daher empfehlen wir auch aus diesem Gesichtspunkt dringend, gemäß dem Gebot, für einen gesunden Luftaustausch nachhaltig zu sorgen und einer weiteren Erwärmung der besiedelten Ortschaften entgegenzutreten, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

II.III

In einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ hat die Landwirtschaft absolute Priorität: Eine andere Nutzung ist grundsätzlich nicht vorgesehen – und schon gar nicht im Außenbereich eines Unterzentrums, wo nicht einmal ein „Vorbehaltsgebiet für Siedlungsflächen“ dargestellt ist.

Die derzeit durch die kriegerischen Ereignisse in der Ukraine bedingte Knappheit an Getreide (Weizen) sollte zumindest heute nicht noch verschlimmert werden, indem in einem Vorranggebiet für die landwirtschaftliche Nutzung ein Einkaufszentrum geplant wird, das u. E. nicht zwingend erforderlich ist. Insbesondere dann nicht, wenn politisch darüber diskutiert wird, ökologisch wertvolle Brachflächen oder extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen wieder ackerbaulich bzw. für den Getreideanbau zu nutzen.

Daher empfehlen wir auch aus diesem Gesichtspunkt dringend, gemäß dem Gebot, mit landwirtschaftlich genutzten Flächen nachhaltig und sparsam umzugehen, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

III. Fazit:

Wir lehnen die beabsichtigte teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt der Stadt Breuberg ab.

Dem entsprechend können wir auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt der Stadt Breuberg nicht mittragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Klein
Mag. art.

Eine Durchschrift dieser Stellungnahme haben zur Kenntnisnahme erhalten:

- InfraPro Ingenieure GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal
per E-Mail
- Abt. IV.20 Kreisbauamt – im Hause
per E-Mail
- Abt. V.50 Wasserbehörde und Bodenschutzbehörde des Odenwaldkreises – im Hause
per E-Mail
- Abt. V.80 Landwirtschaft – im Hause
per E-Mail
- Abt. V.90 Landschaftspflege und Naturschutz– im Hause
per E-Mail
- Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt
Abt. V – Ländlicher Raum, Forsten, Natur- Verbraucherschutz / Dezernat V 53.1
per E-Mail
- Naturschutzbeirat der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises
per E-Mail



Odenwaldkreis
Nachhaltig. Innovativ.

INFRAPRO

23. Juni 2022

EINGANG

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Ingenieurbüro
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

V.50 Umwelt und Naturschutz
Untere Wasserbehörde

Michelstädter Str. 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Gerd Knipfer
Telefon: 06062 70-321
Fax: 06062 70-174
E-Mail direkt: g.knipfer@odenwaldkreis.de
Dienstgebäude: Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: V.50 142-020-03 / 22-302-004
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

20. Juni 2022

**Bauleitplanung der Stadt Breuberg
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Breitenbacher Fahrweg"
mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt
hier: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf der o.g.
Bauleitplanungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr E-Mail vom 13. Juni 2022, Eingang über die Abteilung IV.20 - Bauaufsicht**

Sehr geehrte Frau Sickinger,

prinzipiell bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine prinzipiellen Bedenken.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

Die Überschwemmungsgebietslinie nach Hochwasserrisikomanagementplan betrachtet nur die Mümling. Bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (1,3 HQ₁₀₀) wird das Grundstück tangiert.

Für den Breitenbach wurde kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Über die potentiellen Überflutungsflächen dieses Gewässers sind uns keine Angaben bekannt. Wir weisen darauf hin, dass durch Rückstau sowie durch Schwemmgutanlagerungen Überflutungen früher auftreten können.

Im Rahmen der Eigenvorsorge sind mögliche erforderliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Unterhaltungspflichtig für die Mümling und den Breitenbach ist der Wasserverband Mümling, Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach, der als Träger öffentlicher Belange auch zu dem o.a. Bebauungsplan gehört werden sollte.

In den Rammkernprofilen sind die Grundwasserstände aufzunehmen.

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:

Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Öffnungszeiten:

mo., di., do., fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Zulassungsstelle/Straßenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Postbank Frankfurt/Main

BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67-603 IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Odenwaldkreis

BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901 IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF1ERB

Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG

BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015 IBAN: DE63 5086 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE51MIC

Nach dem DWA-M 153 gelten Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel vor Einkaufszentren als **stark verschmutzt**. Einer Versickerung der Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Lkw-Ladebereiche usw. über eine wasserdurchlässige oder teilbegrünte Oberfläche werden wir **nicht** zustimmen. Die oben genannten Flächen sind **wasserundurchlässig** herzustellen, mindestens Verbundsteinpflaster mit Stoßfuge. Wasserdurchlässige Flächen können wir uns nur für den (Personen) Zugang zu dem Verkaufsmarkt und Fahrradstellplätzen vorstellen.

Bezüglich des Umganges mit Niederschlagswasser ist für die Versickerung und / oder Einleitung in ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis (eigenständiges Verfahren) erforderlich. **Über den Bebauungsplan kann das nicht geregelt werden.**

Eine genaue Planung liegt noch nicht vor. Sie können aber davon ausgehen, dass eine Aufbereitung des Niederschlagswassers erforderlich ist. Nach dem M 153, Tabelle A3 ist für Gründächer der Flächenwert F1 mit 5 Punkten und für die Verkehrswege einschließlich Stellplätze, Lkw-Ladebereich usw. der Flächenwert F6 mit 35 Punkten anzusetzen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass nach Ziffer 5.3.4 des DWA-Merkblattes nur vier benachbarte Flächentypen miteinander kombiniert werden dürfen – im vorliegenden Fall dürfen die Flächen F1 und F6 **nicht** miteinander verbunden werden.

Bei der Versickerung ist der Grundwasserabstand und bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer die Leistungsfähigkeit des Breitenbaches zu berücksichtigen.

Sollte neben dem Breitenbach ein weiteres Gewässer auf oder an dem Grundstück vorhanden sein, so ist ein Mindestabstand von 5 m zu berücksichtigen. In den vorliegenden Plänen ist das Gewässer aufzunehmen.

Der Einkaufsmarkt soll an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sofern dabei der Breitenbach überkreuzt / unterkreuzt wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises zu beantragen (eigenständiges Verfahren).

Das Kreisbauamt sowie die Untere Naturschutzbehörde haben wir mit gleichem Schreiben informiert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Knipfer
Dipl.-Ing.



Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt Breuberg
Ernst-Ludwig-Straße 2 - 4
64747 Breuberg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.11/9-2022/1**
Dokument-Nr.: **2022/942813**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum: 19. Juli 2022

Bauleitplanung der Stadt Breuberg

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ein privater Investor beabsichtigt, neben der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (für den Betreiber EDEKA), auch die Verlagerung und Erweiterung des in der Ortslage von Neustadt ansässigen Lebensmittel-Discountmarktes (Betreiber Netto Marken-Discount) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimenter und ca. 950 m² für den Lebensmitteldiscounter liegen beide Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht Bedenken.

Die Planung kann nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Das Zentralitätsgebot des Ziel Z 3.4.3-2 ist somit nicht erfüllt, da Breuberg Unterzentrum ist. Ausnahmen sind nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig. Hier wäre bei interkommunaler Abstimmung eine Ausweisung, entgegen des geltenden Zentralitätsgebotes, auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren möglich. Allerdings nur, wenn alle anderen landes- und regionalplanerischen Ziele eingehalten werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die vorgesehene Fläche im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ liegt. Die Neuansiedlung des Vollsortimen-

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



ters und auch die Verlagerung des Diskounters widerspricht somit grundsätzlich dem Ziel Z10.1-10 das besagt, dass im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.

Weiterhin liegt die Planungsfläche nicht im zentralen Ortsteil.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1200qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Bei Prüfung der städtebaulichen Integration ist die Lage zu den Wohnstandorten entscheidend. Eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten ist nachzuweisen.

Die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes konnten noch nicht überprüft werden. Schädliche Auswirkungen sind aber, aufgrund des bestehenden Nahversorgungsmarktes in Sandbach in zentraler Lage, zu vermuten.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen wird das Erfordernis der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gesehen. Ich schlage vor bei einem gemeinsamen Gesprächstermin die nächsten Schritte zu erörtern.

Aus Sicht der oberen **Naturschutzbehörde** ergeht zu o. g. Bauleitplanverfahren folgende Stellungnahme.

Von dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Gleichwohl können bei Realisierung der beabsichtigten Einzelhandelsvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Umweltbericht vorzulegen. Hierbei sind unter anderem die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu beschreiben und zu bewerten. Es ist darzulegen, wie festgestellte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.

Die Überbauung von Offenland- sowie Gehölzflächen kann u. a. zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie zum Beispiel die Feldlerche führen. Vor diesem Hintergrund sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Hinblick auf relevante Arten dahingehend zu prüfen, ob bei Realisierung der Einzelhandelsvorhaben unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Hierzu sind naturschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Für das zu erstellende Ausgleichskonzept ist die Verfügbarkeit von Flächen, auf denen insbesondere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, nachzuweisen. Des Weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Zu dem o.a. Bebauungsplan mit teilbereichsbezogener FNP-Änderung nehme ich aus Sicht **der Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes (und der Abweichung von den Zielen der Raumordnungs- und Landesplanung) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten mit 1500 m² und 950 m² Verkaufsfläche (EDEKA und Netto). Der Geltungsbereich der Planung umfasst 21.550 m². Der Standort befindet sich im Außenbereich und wird als landwirtschaftliche Fläche ohne bauliche Anlagen genutzt (RRÖP: Vorranggebiet für die Landwirtschaft).

Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

1. Ökologisch verträgliche hydraulische Gewässerbelastung bei Einleitung von Niederschlagswasser

Eine Immissionsbetrachtung gemäß „Leitfaden Immissionsbetrachtung“ (Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitungen) liegt nicht vor. Um dennoch sicherzustellen, dass die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und zum Schutz vor schädlichen Gewässerveränderungen bezüglich der hydraulischen Gewässerbelastung (siehe z.B. §§5 und 6 i. Verb. mit §3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) darf die Einleitungsmenge bei Überlauf der Versickerungsanlage daher bei einem zweijährlichen Regenereignis den Oberflächenabfluss des bisherigen unbebauten Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht überschreiten.

2. Gewässerrandstreifen

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an den Breitenbach. Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen im Außenbereich hat eine Breite von zehn Meter und bemisst sich, bei ausgeprägter Böschungsoberkante, ab der Böschungsoberkante des Gewässers.

Die Verbote innerhalb des Gewässerrandstreifens, gemäß §38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 23 hessisches Wassergesetz, sind zu beachten. Das betrifft insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen. Die Errichtung der vorgesehenen Versickerungsanlagen darf daher nicht im Bereich des

Gewässerrandstreifens erfolgen. Auch Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen sind dort unzulässig.

Das Schutzgut „Gewässerrandstreifen“ ist im Bebauungsplan aufzunehmen und zu behandeln.

Sowohl am Breitenbach als auch am namenlosen Gewässer im Norden.

3. Risikogebiet

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt im „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Dieser Sachverhalt und die gesetzlichen Vorgaben werden im Bebauungsplan ausreichend behandelt.

Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Vorsorgender Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im **Umweltbericht** einzugehen ist:

1. Bodenziele
 - o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
 - o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)

3. Vorbelastungen Boden
 - o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
4. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
 - o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand
7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
 - o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
 - o Erarbeitung einer Bilanzierung
 - o Ableitung des Kompensationsbedarfs
8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
9. Bodenausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.

Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele:

- Entsiegelung,
- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,
- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,

- Nutzungsextensivierung,
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²:

„Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das **Schutzgut Boden** sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf“.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei.

10. Planungsalternativen Boden

Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

11. Monitoring Boden

- o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen

12. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe

ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

Bodenkundliche Baubegleitung bei Eingriffsflächen > 5.000 m² (DIN 19639):

Das Neubauvorhaben ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

Sie kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen ist, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können.

Im Zuge der Überwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Gegen den Bebauungsplan einschließlich FNP-Änderung bestehen aus Sicht des Grundwassers und der öffentlichen Wasserversorgung keine Bedenken. Die Belange des Grundwasserschutzes wurden hinreichend berücksichtigt.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf nehme aus abwasserrechtliche Sicht wie folgt Stellung:

Es gibt einen Entwässerungsgraben im Norden und den Breitenbach im Osten. Das Gelände steigt von NO nach SW stark an (148 m auf 155,5 m). Es soll im Zuge der Erschließung auf 151,5 m ü. NN eingeebnet werden.

Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde.

Es ist davon auszugehen, dass auch das Abwasser des Lebensmittelmarktes problemlos auf der kommunalen Kläranlage mitbehandelt werden kann. Da nur Mitarbeitertoiletten Schmutzwasser liefern, ist von einem geringen Anfall von Sanitärabwasser zu rechnen. Dieses soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lindestraße (K 100) angeschlossen werden. Die Kläranlage Breuberg-Hainstadt ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Bebauungsplan liegt ein Baugrundgutachten bei. Es wurden 10 Kleinramm-bohrungen bis max. 5 m u. GOK durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Untergrund überwiegend Löss bzw. Lösslehm vorhanden ist. Der Durchlässigkeitsbeiwert wird auf $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s abgeschätzt, so dass im Baugebiet keine Versickerung möglich ist. In der Planung ist eine Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Breitenbach beschrieben. Hierfür sind im östlichen Bereich des B-Plans 7.319 m² als Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 zu beantragen. Dies trifft jedoch nur zu, wenn im Baugebiet öffentliche Kanäle verlegt werden. Ist der Vorhabensträger auch Betreiber der Kanalisation, ist der Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises vorzulegen. Größe und Drosselwassermenge des Regenrückhaltebeckens sind im Rahmen der Planung mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Zudem sollten die Möglichkeiten für eine Verminderung des Spitzenabflusses durch Einsatz von durchlässigem Material bzw. Dachbegrünung vorgegeben werden. § 37 (4) HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung, z. B. durch Zisternen, ist somit die Regel. Es ist somit zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung ist zu begründen. Versickerung, die am Standort aus geologischen Gründen zudem nicht möglich ist, ist keine Verwertung im Sinne des Wassergesetzes.

Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für einen Vollsortimenter und ca. 950 m² für einen Lebensmitteldiscounter geschaffen werden. Damit einhergehend sind Lärmemissionen in Form von Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr sowie Lärm durch haustechnische Anlagen verbunden. Eine pauschale Aussage, dass bedingt durch den Abstand und Höhenprofil zu den umliegenden Wohnhäusern eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich ist, kann von meiner Seite nicht geteilt werden. Vielmehr ist durch die Größenordnung des Vollsortimenters und Discounters eine schalltechnische Untersuchung zwingend notwendig. Das zeigen auch vergleichbare Standorte.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich wie folgt Stellung:

Ein privater Investor beabsichtigt, neben der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (für den Betreiber EDEKA), auch die Verlagerung und Erweiterung

des in der Ortslage von Neustadt ansässigen Lebensmittel-Discountmarktes (Betreiber Netto Marken-Discount) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Neustadt, Flur 2, Nrn. 734/4 (teilweise), 736 (teilweise), 742, 743, 744, 745, 746, 760 (teilweise) und umfasst eine Fläche von ca. 21.550 m².

Der räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Breuberg beinhaltet die identischen Grundstücke, abzgl. der Verkehrsflächen Nr. 736 und 760.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Breuberger Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach mit Lage an der Landstraße L 3259 und der direkten Anbindung an die Bundesstraße B 426.

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) weist den Planbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus. Gemäß der Zielsetzung Z10.1-10 des RPS 2010 hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche Vorranggebiete sind i.S.d. RPS 2010 Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Grundlage der Festlegung der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen, der als Fachgutachten in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde (so weit aus der Begründung zitiert).

In der Begründung wird auf Seite 19 ausgeführt, dass mit der Lage des Plangebietes, eingerahmt von Siedlungsflächen, einer Kleingartenanlage im Norden und einer kleinteiligen landwirtschaftlichen Fläche südlich der Lindenstraße, das kleine Vorranggebiet für Landwirtschaft als entbehrlich zu beurteilen sei und sich, auch aufgrund der strategisch guten Lage zwischen zwei Stadtteilen, für die dringend benötigte Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Breuberg anböte.

Auf Seite 5 (unten) der Begründung wird ausgeführt, dass im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens seitens der Verwaltung auch die Belange der Regionalplanung in einem Erstgespräch am 19.03.2019 mit der Vertreterin des Regierungspräsidiums Darmstadt besprochen worden seien. Im Tenor würden der Planungsabsicht keine grundlegenden regionalplanerischen Anregungen entgegengestellt, sofern die maßgeblichen regionalplanerischen Vorgaben umgesetzt würden. Hierzu zähle insbesondere auch die Standortalternativenprüfung, welche bereits erbracht sei.

Aus Sicht der von mir im Dezernat V 51.1 zu wahrenen Belange **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Bei der Alternativenprüfung ist festzustellen, dass diejenige Alternative weiterverfolgt wird, die aus Sicht der Landwirtschaft i.V.m. mit der regionalplanerischen Ausweisung die größte Betroffenheit für die landwirtschaftlichen Belange mit sich bringt. Sollte die regionalplanerische Betrachtung und Beurteilung der Planung die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens ergeben, sollte aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur eine umfassende landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse im Rahmen der Antragsunterlagen erstellt werden. Zur Abstimmung des diesbezüglichen Inhalts und Umfangs stehe ich gerne zur Verfügung.

Auch ohne ein Zielabweichungsverfahren sollte in der Begründung die landwirtschaftliche Betroffenheit weit stärker betrachtet werden, auch im Sinne von § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB. Alternativfläche 1 beispielsweise wäre bereits durch die Ausweisung im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung, Planung vorgeklärt.

Abschließend möchte ich noch auf die Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Abteilung Landschaftspflege und Naturschutz, verweisen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** werden aus den vorgenannten Gründen bezüglich einer Inanspruchnahme des Vorranggebiets für Landwirtschaft bzw. landwirtschaftlicher Flächen für den vorliegenden Bebauungsplan **erhebliche Bedenken** erhoben, da die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten sind und dem ohnehin ständig fortschreitenden irreversiblen Verlust landwirtschaftlicher Flächen unbedingt entgegenzuwirken ist.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda@hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Verband Hessischer Fischer e.V.

Anerkannte Naturschutzvereinigung

Verband Hessischer Fischer e.V. * Rheinstraße 36 * 65185 Wiesbaden



Referat Naturschutz

**Naturschutzbeauftragter für den Odenwaldkreis
12.07.2022**

**InfraPro Ingenieur GmbH Co. KG
Lautertal**

Per e-mail

Bauleitplanung der Stadt Breuberg;
hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im OT Neustadt
Bekanntmachung der Stadt Breuberg vom 07.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
diese Planung der Stadt Breuberg wird meinerseits nicht mitgetragen.
Am östlichen Ortsrand der Gemeinde Höchst, also in Richtung der Stadt Breuberg, bestehen Einkaufsmärkte des Lebensmittelbereiches. Aufgrund dessen habe ich keinerlei Verständnis dafür, dass man eine zusätzliche, nicht unerhebliche Fläche für dieser Art Bedarf zu versiegeln beabsichtigt.
Mit Grund und Boden sollte sparsam umgegangen werden.
Überdies ist es durchaus denkbar, dass diese Fläche in Zukunft wieder eine Nutzung zum Anbau im Rahmen der Lebensmittelerzeugung finden wird!
Mit freundlichem Grüße

(Ulm)

Naturschutzbeauftragter für den Odenwaldkreis:

Jörg Tom Ulm Am Drachenfeld 7 64711 Erbach 06062 630017 oder 01754011483

Hauptgeschäftsstelle:

Rheinstraße 36 Telefon: 0611-302080
65185 Wiesbaden Telefax: 0611-301974

eMail: vhf@hessenfischer.net
Internet: www.hessenfischer.net

ulmrambler@aol.com

Bankkonto:

Deutsche Bank Wiesbaden
Kto.-Nr. 300145 (BLZ 510 700 24)

Erbach, den 27.07.2022

Sachbearbeiter: Fr. Kaufmann
Ihre Nachricht vom: 17.06.2022
Ihr Zeichen: 63.01P

Bauleitplanung der Stadt Breuberg

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt

hier: Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Mack,

der Wasserverband Mümling ist von der o.g. Bauleitplanung betroffen, da das Plangebiet an den Breitenbach angrenzt. Für dieses Gewässer hat die Gemeinde Breuberg die Unterhaltungspflicht dem Wasserverband Mümling übertragen.

Wir bitten generell folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. **Klimawandel:** Aufgrund des Klimawandels ist in Zukunft mit wiederkehrenden Trocken- und Dürrezeiten und den daraus folgenden langzeitigen Niedrigwasserabflüssen zu rechnen. Die Wasserentnahme zur Bewässerung privater Gärten oder Teiche, stellt in diesen Zeiten ein großes Problem für den ökologischen Zustand der Gewässer dar. Da die Überwachung in der Praxis schwer bis unmöglich ist, bitten wir im Zuge der Ausweisung von Bauleitplänen die Errichtung von Wasserspeichern an Gebäuden im Sinne der Klimaanpassung einzubeziehen. Diese können sowohl zur Bewässerung von Grünflächen als auch als Brauchwasserspeicher genutzt werden.
2. **Biber:** Die Wiederkehr der heimischen Art Biber stellt vielerorts ein Problem für bestehende Anlagen am Gewässer dar. Da zur Zeit der Planung dieser Anlagen der Biber hierzulande ausgerottet war, wurde der Lastfall „Rückstau durch Biber“ entsprechend nicht berücksichtigt. Da mit einer weiteren Ausbreitung des Bibers zu rechnen ist, weisen wir darauf hin, dass neue Anlagen (bspw. Einleitungen von RÜ/RÜB, Drainagen, Oberflächenentwässerungen, usw.) so zu dimensionieren sind, dass deren Funktionsfähigkeit auch bei Vorhandensein des Bibers gegeben ist. Alle Nachweise der Entwässerungsanlagen müssen von einem bordvollen Gewässer ausgehen. Die Unterhaltung einer Anlage zur Sicherstellung ihrer Funktionsfähigkeit ist prinzipiell Aufgabe des Anlagenbetreibers und keine Aufgabe der Gewässerunterhaltung.

Da die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass die Bebauung näher an das Gewässer rückt, empfehlen wir mit Blick auf die o.g. Problematik auf eine Unterkellerung des Gebäudes zu verzichten.

3. **Gewässerrandstreifen:** Gemäß §23 HWG, sowie §38 WHG beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich im Sinne der §§30 und 34 des Baugesetzbuches 5 m. Im Gewässerrandstreifen sind nach § 23 HWG verboten:
- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 4 m.
 - Das Pflügen in einem Bereich von 4 m ab dem 01. Januar 2022.
 - Das Errichten oder wesentliche Änderungen von baulichen und sonstigen standortgebundenen Anlagen.
 - Die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch.

Darüber hinaus ist der Uferrandstreifen für die Arbeiten der Gewässerunterhaltung und die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zwingend erforderlich.

Die Gewässerrandstreifen sollten insbesondere innerorts in öffentlicher Hand liegen. Die Erfahrungen in der Gewässerunterhaltung zeigen, dass auf privaten Flächen unzulässige Anlagen wie Gartenhäuschen und Zäune errichtet werden oder Auffüllungen im Gelände stattfinden. Die Durchführung von Maßnahmen der Gewässerunterhaltung werden durch dieses Handeln oftmals stark behindert. Das Wassergesetz gibt hierbei dem Unterhaltungspflichtigen das Recht, sich den Mehraufwand vom Verursacher erstatten zu lassen.

4. **Kompensationsmaßnahmen:** Prinzipiell besteht die Möglichkeit Kompensationsmaßnahmen im Gewässer, in Form von Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie, zu erbringen. Die Maßnahmen reichen hierbei von der Beseitigung von Wanderhindernissen über Ausweisung von Uferrandstreifen, bis hin zu strukturverbessernden Maßnahmen im und am Gewässer. Der große Vorteil bei diesem Vorgehen ist, dass zum einen nicht zwangs-läufig zusätzliche Fläche verbraucht werden (Herstellen der linearen Durchgängigkeit im Gewässer), die Pflege in der regulären Gewässerunterhaltung umgesetzt werden kann und gleichzeitig dem gesetzlichen Auftrag der Umsetzung der WRRL nachgekommen wird. Weitere Informationen zum Ausgleich am Gewässer kann die zuständige Naturschutz-behörde geben.
5. **Einleitungen:** Einleitungen in das Gewässer sind aufgrund der Verlandungsgefahr nicht Sohlgleich auszuführen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Räumung von Einleitungen kein Gegenstand der Gewässerunterhaltung ist, sondern Teil der Anlagen-unterhaltung ist.

Vor dem Hintergrund der unter 2. genannten Aspekte sind alle Anlagen, die der Entwässerung Richtung Breitenbach ausgeführt werden, mit Rückstauklappen bzw. Absperreinrichtungen zu versehen.

6. **Dachentwässerung:** Prinzipiell ist das Einleiten von Niederschlagswasser nach § 19 HWG Bestandteil des Gemeindegebrauchs und damit genehmigungsfrei. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Anschluss an das Gewässer innerhalb der Gewässerparzelle stattfindet und somit auf öffentlichen Flächen geschieht. Um das Konfliktpotential bzgl. der Gewässer-unterhaltung zu minimieren, legen wir daher nahe, die Lage der Einleitung zu dokumentieren und gegenüber der betroffenen Kommune sowie dem Eigentümer der Gewässerparzelle und dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers anzuzeigen. Eine sach- und fachgerechte Einbindung ins Ufer werden vorausgesetzt. Die Ausführung ist mit dem Wasserverband abzustimmen. Darüber hinaus empfehlen wir, eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen der betroffenen Kommune als Eigentümer des Gewässers und dem Anlieger zu vereinbaren.

7. **Rückstau durch Graben:** Wir weisen darauf hin, dass der Graben, Flurstücksnummer 734/4 und 735, kein Verbandsgewässer ist. Es ist im Zweifelsfall mit einem Rückstau durch die Breitenbach zu rechnen.
8. **Hochwasser-Risiko:** Die Hochwasser-Risikolinie nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt lediglich für die Mümling. Darin sind keine Seitengewässer, wie in diesem Fall die Breitenbach, betrachtet. Wir verweisen auf das Hochwasser in der Breitenbach im Jahr 2021, von dem die Wohnanlage (iB), gegenüber liegend, betroffen war.

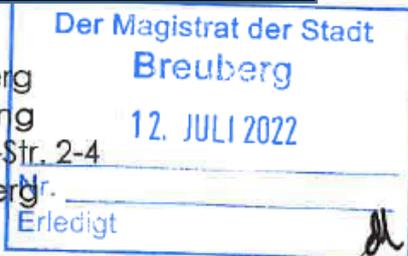
Können Sie uns schließlich eine genauere Aussage über das geplante RÜ geben? Ist hierfür eine Einleitung in das Verbandsgewässer geplant?

Mit freundlichen Grüßen

C. Kaufmann

Kaufmann
Verbandsingenieurin

Stadt Breuberg
Bauverwaltung
Ernst-Ludwig-Str. 2-4
64747 Breuberg



10.07.2022

Betr.: Widerspruch zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, werden meine Grundstücke der Parzelle Gemarkung Neustadt, Flur 2, Flurstücke 747 und 748 „Am Breitenbacher Fahrweg“ in hohem Maße beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Maßnahme entstehen für meine Grundstücke erhebliche ökologische Werteverluste infolge von erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgasen.

Es wäre schön und geboten gewesen, wenn Sie sich im Vorfeld der Planung mit den angrenzenden und betroffenen Grundstückseigentümern in Verbindung gesetzt bzw. diese über das geplante Bauvorhaben ausreichend informiert hätten.

Sinnvoll wäre es sicherlich auch gewesen, wenn alle Grundstücke bis zum Trafohäuschen in der Lindenstraße in den Bebauungsplan einbezogen worden wären.

Da Ihre derzeitige Planung nur Nachteile und Beeinträchtigungen für mich bzw. meine Grundstücke bringt, erhebe ich hiermit Widerspruch zu dem im Betreff aufgeführten Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen