

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ  
DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und  
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz**

**Ingenieurbüro Zillinger**

**35396 Gießen**

**Per email: [info@buero-zillinger.de](mailto:info@buero-zillinger.de)**

Absender dieses Schreibens:

BUND Kreisverband Wetterau

Dr. Werner Neumann

Stammheimer Str. 8 b

63674 Altenstadt

Tel. 0172 66 73 815

Ihre Zeichen  
IZ 1610

Ihre Nachricht vom  
16.10.2017

Unsere Zeichen  
B-Plan Oberau Süd III

Datum  
24.11.2017

## **Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt, Ortsteil Oberau**

### **Bebauungsplan Nr. 71 „Oberau Süd Teil III“**

#### **Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Zillinger,

Im Auftrag der o. g. Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Verbände im Wetteraukreis ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis gemäß § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz.

#### **1. Ablehnung der Änderung des FNP**

Im zeitgleich Ihnen zugestellten Schreiben zur FNP-Änderung lehnen wir weiterhin die Änderung des FNP, insbesondere im Bereich Grünfläche/Friedhof ab. Der Bebauungsplan hingegen setzt diese Änderung schon voraus.

Insofern nehmen wir Stellung zum vorgelegten Entwurf des B-Plans mit einer Erweiterung, die wir nicht für erforderlich halten.

Änderungen im Entwurf, insbesondere die Verlegung der Fahrzeugausfahrt aus dem südwestlichen – den NATURA 2000-Gebieten angrenzenden – Bereich nehmen wir zustimmen zur Kenntnis. Ebenso begrüßen wir die Korrektur einiger von uns aufgeführter formeller Fehler im Entwurf.

#### **2. Grundlegende Mängel und Abwägungsfehler des B-Plan-Entwurfs**

2.1 Die dem B-Plan zugrundeliegende Abschätzung der künftigen Bewohnerzahl ist fehlerhaft.

Das Baugebiet wird bei vollem Ausbau einen Bevölkerungszuwachs von mind. 700, oder auch bis zu 1400 Personen umfassen. Das Planungsbüro setzt hier die untere Grenze an, die aber nur bei einer flächendeckenden Bungalowbebauung erreicht werden könnte, was städteplanerisch bedenklich wäre und auch unwahrscheinlich ist, da Investoren interessiert

sind, Baugrundstücke hinsichtlich der Wohnfläche im planerischen Rahmen auszunutzen. Bei der Abschätzung der Personenzahl wurden fälschlicherweise Durchschnittsangaben verwendet, die auf das Baugebiet nicht angewendet werden können. So weist die Hessische Statistik zwar eine Belegung von 2 Personen pro Wohneinheit auf, bei ebenfalls durchschnittlich 40 qm pro Person ergeben sich 80 qm Wohnfläche pro Wohneinheit. Hier liegen aber bei pro Grundstück Flächen von ca. 200 qm pro Wohneinheit vor, die mit 3-4 Personen belegbar sind. Bei 2 WE pro Grundstück mit 200 qm und 3-4 Personen ergibt sich bei 156 Grundstücken dann eine Bewohnerzahl zwischen ca. 950 und 1200.

- 2.2 Wenn schon eine Umwandlung der dem Friedhof angrenzenden Grünfläche in einen Teil des Baugebietes erfolgen soll, wäre es sinnvoll und geboten, im Baugebiet eine Fläche zu schaffen, die beispielsweise in der Mitte des Gebiets mehreren gemeinschaftlichen und öffentlichen Funktionen auch zum Naturschutz dienen könnte.

Eine solche Einrichtung einer Gemeinschaftsfläche wurde auch im Rahmen der vom BUND durchgeführten Bürgerbeteiligung vorgeschlagen. Dort könnten Gemeinschaftsräume auf einem Grundstück entstehen, Räume für Vereine, ein Treffpunkt, ein Café, die Organisation einer Gemeinschaftseinrichtung für Mobilität (Car- und BIKE-Sharing, wie in Jesberg) usw. Dieses Zentrum für das Gebiet könnte auch mit der Einrichtung eines kleinen Parks, Sitzgelegenheiten, Naturflächen kombiniert werden. Auch könnten hier Spielflächen für Kinder realisiert werden.

Der Hinweis, dass auf den privaten Grundstücken insgesamt 4-5 ha an Freiflächen und Bepflanzungen geplant sind, enthebt nicht davon auch gemeinschaftliche und öffentliche Grünflächen zu schaffen.

Insbesondere sollten die nach der Berechnung der Kompensationsverordnung fehlenden Wertpunkte nicht in Form einer Bezahlung oder Verrechnung erfolgen, sondern sollten primär im Baugebiet zu einem realen Ausgleich verwendet werden.

- 2.3 Nicht nur aufgrund des Pariser Übereinkommens zum Klimaschutz, des Klimaschutzplans der Bundesregierung, des Klimaschutzplans der hessischen Landesregierung ist es geboten für Baugebiete entsprechend den Vorschriften des BauBG (§ 1) den Klimaschutz sowohl hinsichtlich der Emissionen als auch hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Klimaschutz ist bekanntlich auch ein wesentlicher Beitrag zum Naturschutz.

Leider wurden entsprechende Vorschläge durch das Planungsbüro abgelehnt.

Es fehlt daher neben einer realistischeren Abschätzung der künftigen Zahl der Bewohner als Grundlage für weitere Berechnungen, ein Energiekonzept hinsichtlich des Bedarfs und der Versorgung mit Strom und Wärme. Hierbei sollte ein Vergleich zwischen der Passivhausbauweise, wie sie flächendeckend in einem Baugebiet in Nidderau realisiert wurde mit anderen aufwändigen Versorgungslösungen erfolgen. Die angedachte Versorgung mit „kalter Fernwärme“ wird kritisch gesehen, da sie neben einem hohen zusätzlichen Stromverbrauch vorrangig auf die Einbringung von bis zu 100 m tiefen Bohrungen setzt, ohne dass zuvor Auswirkungen auf das Grundwasser geprüft wurden und nicht klar ist, über welchen Zeitraum hier Grundwasserwärme überhaupt nutzbar ist. (dies betrifft auch das Bodenschutzgesetz sowie das Wasserhaushaltsgesetz)

es fehlt nach aktuellen Angaben der Gemeinde auch ein Abwasserkonzept, hier besteht noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich des Anteils eines Trennsystems,

es fehlt ein Verkehrskonzept, auch mit Darstellung der möglichen Emissionen (CO<sub>2</sub>, Stickoxide, Feinstaub, Lärm) was neben der Planung der Anbindung des ÖPNV auch künftig stärkere Nutzung von Elektromobilen sowie gemeinschaftlich genutzten Fahrzeugen aller Art berücksichtigt.

Bedauerlich ist, dass konstruktive Vorschläge, wie die Optimierung des Baugebiets mit dem System GOSOL aus dem Grunde abgelehnt wurden, dies sei „kostenintensiv“, was zum einem bezogen auf die gesamten Planungskosten nicht stichhaltig ist und nicht mit dem Vorteilen der passiven und aktiven Nutzung der (kostenlosen) Solarenergie in den Gebäuden abgewogen wurde.

#### 2.4 Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen Ziffer 7. schlagen wir vor:

In jedem Grundstück ist mindestens ein Obstbaum, bevorzugt alte und seltene Apfelsorten zu pflanzen.

Hierdurch könnte in dem Gebiet Oberau Süd III eine Art „Streuobstwiese im Wohngebiet“ entstehen, was der Zielsetzung des Hess. Naturschutzgesetzes und der Zielsetzung der Gemeinde Altstadt zum Erhalt von Streuobstwiesen (vgl. Logo der Gemeinde Altstadt mit Apfel) entsprechen würde. Zugleich könnte durch die Vielfalt der Obstbäume eine Art „Genbank“ zum Erhalt und der Weiterverbreitung vieler seltener Obstbaumsorten entstehen. Die Gemeinde Altstadt könnte die Auswahl und Pflanzung der Bäume fachlich und organisatorisch unterstützen.

Zudem sollte festgesetzt werden, dass standortfremde Nadelgehölze und Zypressengewächse (z.B. Thuja aus dem Baumarkt) nicht angepflanzt werden dürfen.



Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Werner Neumann**

(BUND Kreisverband Wetterau)

[werner.neumann@bund.net](mailto:werner.neumann@bund.net)

24.11.2017