

Wiltrud Lamm
Helmut Erzgräber-Lamm
Steingasse 8b
64404 Bickenbach

den 25.01.2017

An
Herrn Bürgermeister Martini
und den Gemeindevorstand
Darmstädter Straße 7
64404 Bickenbach

**Bickenbach, Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Darmstädter Straße“ 1. Änderung,
Stand 7.12.2016, Einwendungen und Bedenken**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Martini,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstands,

wir nehmen Bezug auf die Offenlegung zu o.a. Bebauungsplanentwurf und machen von unserem Recht Gebrauch, hierzu unsere Einwendungen und Bedenken vorzubringen.

Der Bebauungsplanentwurf ist offensichtlich davon geleitet, ein Bauvorhaben, das sich nach den Regelungen des § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, zu realisieren. Hierbei wird verkannt, dass auch in einem Bauleitplanverfahren die unterschiedlichen gemeindlichen und nachbarlichen Interessen gegeneinander abzuwägen sind. Diesem Abwägungserfordernis genügt der Bebauungsplanentwurf offensichtlich nicht. Er dient auch nicht der planerischen Konfliktbewältigung. Vielmehr würde durch die Realisierung des Bebauungsplanes eine planerische Konfliktsituation entstehen, die nach bestehendem Recht so nicht eintreten könnte.

Wichtige Grundsätze aus dem Bauplanungsrecht werden nicht oder nicht ausreichend beachtet. Das angewendete beschleunigte Verfahren ist unzulässig. Es dient in vorliegendem Fall ausschließlich der Sicherung eines privaten Investoreninteresses (Vorhabenträger). Für den Bebauungsplanentwurf selbst gilt das in gleicher Weise.

Die Wirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur und das vorhandene Ortsbild bleiben durch den Planentwurf völlig unberücksichtigt, eine notwendige Einfügung in das Ortsbild wird vernachlässigt. Eine Prüfung unter Umwelt- und Artenschutzgesichtspunkten hat nicht stattgefunden, obwohl sich das aus den örtlichen Gegebenheiten zwingend ergibt. Den Anforderungen an Klima- und Grundwasserschutz wird nicht Rechnung getragen. Das gilt auch für den Lärmschutz.

Mit der geplanten Tiefgarage wird die Parkplatzsituation auf dem Rathausplatz nicht entlastet. Durch die Planung wird die Ortsmitte nicht aufgewertet, sondern ihrer Seele beraubt. Durch die geplante Bebauung entsteht keine neue Ortsmitte, als zentrales Herzstück, sondern eine großstädtische, die Hauptstraße flankierende, schluchtbildende Bebauung. Die Nachverdichtung zur Innenentwicklung ist überzogen und daher unzulässig. Eine Stärkung und Belebung der Ortsmitte findet durch die geplante Bebauung nicht signifikant statt. Die propagierten Ziele werden durch die Planung nicht erreicht.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nicht öffentlich vorgestellt. Die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung bestand aus 2 Veranstaltungen, in welchen die Planungen des Vorhabenträgers vorgestellt und von den Gemeindevertretern inhaltlich verteidigt wurden. Der Entwurf des Bebauungsplans in seinen inhaltlichen Aussagen und Konsequenzen wurde hingegen nicht erläutert. Die Planung des Entwicklers wurde als gemeindliches Entwicklungsziel ausgegeben. Das Allgemeinwohl und das, der direkt betroffenen Nachbarn, welches nach den baurechtlichen Vorschriften in besonderer Weise zu berücksichtigen ist, wurden nicht bzw. nicht ausreichend beachtet.

Das angewandte Verfahren ist falsch gewählt. Es ist eine Bebauungsplanaufstellung nach § 2 BauGB unter Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB durchzuführen.

Durch die geplante Errichtung von Arkaden erwartet man eine städtebauliche Qualität schaffen zu können. Arkaden sind weder ortstypisch, noch geeignet, die formulierten gemeindlichen Zielsetzungen zu verwirklichen. Im Gegenteil, sie verhindern die Stärkung einer Einzelhandelsnutzung. Zur Veranschaulichung fügen wir Bilder aus Jugenheim bei, die belegen, wie sich eine vergleichbare Arkadensituation entwickelt hat (Anlage 1).

Weiterhin ist es illusionär zu glauben, dass mit an das Rathaus angelehnter Farbgebung und Holz-Fensterläden die notwendige Einfügung in das vorhandene Ortsbild erreicht werden kann. Für den wesentlichen Teil und damit Kern des Bebauungsplanes werden erstaunlicherweise keinerlei gestalterischen Vorgaben gemacht.

Die geplanten Gebäudehöhen und -formen sind für den Ortskern der Gemeinde Bickenbach absolut untypisch, von einigen eher abschreckenden Einzelbeispielen abgesehen, die damit als heranzuziehend ausscheiden. Als vergleichbares, mit den aktuell geplanten Festsetzungen legitimates, baulich vorprogrammiertes und leider abschreckendes Beispiel, fügen wir Bilder einer neuen Wohnbebauung an der Kreuzung Jugenheimer Straße / Alsbacher Straße in Bickenbach (Anlage 2) bei. Über die gestalterische Qualität erübrigt sich jegliche Aussage. Eine derartige Bebauung wäre nach dem Bebauungsplanentwurf im Innenbereich des Geltungsbereichs 2 möglich. Das kann von der Gemeinde vernünftigerweise nicht für die neue Ortsmitte gewollt sein.

Es geht uns keineswegs um eine Belassung des derzeitigen Zustandes, sondern um eine angemessene Bebauung, die dem Anspruch an eine ortsverträgliche, rücksichtsvolle bauliche Gestaltung und qualitätsvolle Architektur gerecht wird, die sich nicht nur den Interessen eines Investors beugt. Eine Architektur, die maßstäblich ist und identitätsstiftend (Erinnerungswert). Das ist zu schaffen und erreichbar, und kann durchaus eine moderne Architektursprache haben. Erprobte Instrumentarien für ein erfolgreiches Verfahren mit Bürgerbeteiligung stehen zur Verfügung inkl. des rechtlichen Rahmens.

Zu beachten sind bei den Planungsinhalten insbesondere:

Baugesetzbuch (BauGB)

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1, Abs.6, Nr.1)
2. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§1, Abs.6, Nr.4)
3. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§1, Abs. 6, Nr.5)
4. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes (§1, Abs. 6, Nr.7)
5. Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (§1a Abs.3,)
6. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für eine Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.
7. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt
8. Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.
9. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung

ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach §9 Abs. 2a oder 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren durchführen, wenn

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter bestehen

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 abgesehen werden.

10. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Sinne §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe genannten Schutzgüter bestehen.
11. § 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung
Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen.
Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen.
Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)

1. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen folgende Obergrenze nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	GRZ 0,4	GFZ 1,2
Mischgebiet (MI)	GRZ 0,6	GFZ 1,2
2. Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGB ÄndG 2013 Mustererlass) vom 20.9.2012

Nach der neuen Rechtslage ist eine Überschreitung also schon dann - aber auch nur dann - zulässig, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung rechtfertigen. Städtebauliche Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden. Private Investitionsinteressen, also die Interessen der Vorhabenträger etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-) Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, sind für sich allein keine städtebaulichen Gründe.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung werden regelmäßig in der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a, § 9 Absatz 8) darzulegen sein. Die Überschreitung muss durch (bereits vorhandene) Umstände ausgeglichen sein oder sie muss durch (zu treffende) Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan 2010

1. Ebenso ist in der Flächennutzungsplanung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auch dieses Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 (4) BauGB).
2. Der ländliche Raum soll als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gestaltet werden; eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden. Seine wirtschaftliche Kompetenz ist zu stärken. Dazu ist/sind
 - die über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit vorrangig in den Mittelzentren zu konzentrieren und die Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen bei der weiteren Siedlungstätigkeit als begrenzende Faktoren zu berücksichtigen,
3. Als **Kleinzentren** werden ausgewiesen u.a.: **Bickenbach**
4. Unterzentren sollen das volle Spektrum von Einrichtungen des täglichen Bedarfs anbieten, **Kleinzentren** ergänzende Funktionen erfüllen.
5. Die weitere Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen der Ober- und Mittelzentren im Verlauf der Nahverkehrs- und Siedlungsachsen stattfinden.
6. Die Gliederung der Siedlungsstruktur soll durch Freiräume erfolgen, die insbesondere im Ordnungsraum durch die Ausweisung als Regionale Grünzüge gesichert werden.
7. In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile **erhalten**, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen.
8. Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar.
9. Aus wichtigen Gründen können in zentralen Ortsteilen weitere Wohnbauflächen –vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ – über die tabellarisch aufgeführten Werte hinaus ausgewiesen werden, sofern die Flächeninanspruchnahme landschaftsökologisch vertretbar ist und der raumordnerischen Konzeption nicht zuwiderläuft. Diese Kriterien gelten als erfüllt, wenn die zu beanspruchenden Flächen in einem Flächennutzungsplan enthalten sind, der nach dem 31.12.2002 genehmigt wurde. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.
10. Der Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und historische Ortsbilder sollen bei der Ausweisung von Baugebieten keine vermeidbaren Veränderungen erfahren.

11. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten:
 - im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
 - in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
 - im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
 Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.
 Ausnahmen sind insbesondere begründet
 - durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
 - durch die Eigenart eines Ortsteiles,
 - durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten
12. Max. Bedarf an Siedlungsfläche für Bickenbach für den Zeitraum 2002-2020 = 10 ha
13. Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.
14. Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.
15. Das Grundwasser als eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern.
16. Unversiegelte Flächen sind als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden soll weitgehend genutzt werden.
17. Die dauerhafte Sicherung der Wasserversorgung in der Region ist von großer Wichtigkeit und öffentlichem Interesse. Die WSG-Zonen I und II sind in den „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“ enthalten.

Hervorhebungen erfolgten durch uns. Auf einen Quellennachweis wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der Ersteller des Bebauungsplans die zitierten gesetzlichen Grundlagen und Vorschriften kennt.

Folgende Einwendungen und Bedenken werden vorgebracht:

1. Die zuvor erwähnten gesetzlichen und rechtlichen Grundlagen wurden bei der Erstellung von der Gemeinde nicht ausreichend beachtet oder fanden nur unzureichend Eingang in den B-Planentwurf. Bei der Berücksichtigung aller vorgenannten Kriterien ergäbe sich ein anderes Ergebnis. Der B-Planentwurf ist daher schon deshalb zurückzuziehen, zu überarbeiten und ein Verfahren gemäß §2 + §3 BauGB durchzuführen.
2. Bei Zurückweisung der Einwendung gemäß Ziffer1 werden hilfsweise und vorsorglich folgende Einwendungen vorgebracht:
 - 2.1. Der Bebauungsplan benachteiligt die Eigentümer des aktuell gültigen Bebauungsplans vom 14.09.1993. Dem in besonderer Weise zu berücksichtigenden Interesse der direkt angrenzenden Anlieger und Nutzer wird nicht Rechnung getragen. Eigentümer haben auf Grundlage und im Vertrauen auf den bestehenden B-Plan Grundstücke und Immobilien erworben. Der gültige Bebauungs- und Landschaftsplan basiert in seinen Grundzügen u.a. auf einem zentralen durchlaufenden von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünzug, so dass Aspekte der Frischluft, Ökologie, Ruhe, Besonnung usw. ausreichend gewährleistet sind.. Der Bebauungsplanentwurf vernichtet genau diese Grundlagen, ohne jedweden Ausgleich für die verlorene Funktion und Grünfläche. Die geplante, unangemessen hohe Bebauung führt zudem zur Verschattung der angrenzenden Grundstücke und Wohnungen. Die ausschnittsweise

Änderung des Bebauungsplanes stellt die Grundzüge des gesamten Planinhaltes des derzeit gültigen und in großen Teilen weiterhin gültigen Bebauungsplanes mit Landschaftsplan in Frage. Die neuen Festlegungen widersprechen denen des gültigen Bebauungsplanes in eklatanter Weise. Der Bebauungsplanentwurf ist unverhältnismäßig und unausgewogen. Insbesondere werden partikularen Interessen für die Planungsgebiete 1 und 2 des Entwurfs zur 1. Änderung einseitig stattgegeben und öffentliche Belange sowie die besonders zu beachtenden Rechte und Belange der sonstigen Eigentümer der Grundstücke innerhalb des „verbleibenden“ Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht beachtet. Das geplante Bauvolumen ist daher zurückzunehmen. Ein neuer Bebauungsplan ist vorzulegen, der den **gesamten** Geltungsbereich behandelt, unter angemessener Berücksichtigung der ursprünglichen Planungsziele sowie der öffentlichen Belange, und der den privaten Belangen eines Vorhabenträgers nicht einseitig Vorzug und Berücksichtigung einräumt.

- 2.2. Das geplante Teilgebiet 1 wird als Mischgebiet mit einer Grundfläche von 1.500 m² und einer Geschoßfläche von 4.500 m² ausgewiesen. Nach der Baunutzungsverordnung sind in Mischgebieten max. als Grundflächenzahl 0,6 und als Geschoßflächenzahl 1,2 zulässig. Eine Überschreitung ist nur ausnahmsweise aus städtebaulichen Gründen zugelassen, wenn durch entsprechende Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Beeinträchtigungen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt treten unstrittig ein. Es gibt keine städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung rechtfertigen. Wir bestreiten, dass ausreichende Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse und zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Umwelt getroffen werden. Im Teilgebiet 1 wird die Bebauung (ohne Staffelgeschoße) auf eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Das ist das **2,5-fache** des zulässigen Wertes nach der BauNVO. Durch diese hohe Verdichtung im Teilgebiet 1 und Teilgebiet 1.1 stellen sich negative Folgen ein, insbesondere Lärm, mangelnde Frischluftversorgung und eine Aufheizung der Ortsmitte. Entsprechende Prüfungen sind vorzunehmen und die Auswirkungen zu begrenzen.
- 2.3. Für das Teilgebiet 1.1 wäre nach den Vorschriften der BauNVO eine GFZ von 1,2 zulässig. Im Bebauungsplanentwurf beträgt die GFZ 1,4. Die Erhöhung ist unbegründet und unzulässig und gefährdet gesunde Wohnverhältnisse für Bewohner und angrenzende Grundstücke und Anwohner, wie zuvor unter 2.2. beschrieben.
- 2.4. Für das Teilgebiet 2.1 werden Festsetzungen über das Maß der dort vorhandenen Bebauung hinaus vorgenommen. Das ist unzulässig. Die Festsetzungen sind auf das Maß der vorhandenen Bebauung zu begrenzen. Die Gebäude befinden sich im Bereich einer unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlage, die alle Gebäude der westlichen Steingasse umfasst. Die Gemeinde verhält sich rechtsirrtümlich, wenn sie im B-Plan Festsetzungen für eine Neubebauung vornimmt. Sie berücksichtigt die Belange an das Ortsbild nicht und fördert durch den B-Plan nicht den Erhalt des Gebäudeensembles. Im Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen für eine Neubebauung vorgenommen, die einer Neubebauung Vorschub leisten. Das ist unzulässig. Es sind Baugrenzen in den B-Planentwurf aufzunehmen, die exakt die Außengrenzen der vorhandenen Gebäude umschreiben.
- 2.5. Die für das Teilgebiet 1 zugelassene abweichende Bauweise ist unzulässig, da sich der über 50m lange Baukörper nicht in das Ortsbild einfügt und auch nicht ortstypisch ist. Der Charakter des Ortes kann nur durch eine offene Bauweise aufrecht erhalten bleiben. Durch eine wie auch immer geartete Gliederung des Baukörpers, kann diese für dörfliche Strukturen typische Qualität niemals erreicht werden.
- 2.6. Die Anzahl der ermittelten zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet 1+2 ist falsch. Bei einer geschätzten Grundstückgröße von 6.000 m² ergibt sich selbst bei Zugrundelegung der vorgenommenen Einordnung nach dem Regionalplan Südhessen 2010 eine max. zulässige Zahl von 32 WE $((45+60)/2) * 6.000 / 10.000$. Mit der geplanten Verdichtung des Teilbereichs 1+2 könnte der Vorhabenträger in unzulässiger Weise eine hohe Anzahl von Wohnungen errichten und erhielte einen Wertzuwachs, zu Lasten der sonstigen Planungsgebietsteile und einer dort möglichen künftigen Nachverdichtung, die mit dem Argument bereits erreichter Dichte (siehe Regionalplan) abgelehnt werden könnte. Die Anzahl der max. Wohneinheiten nach den Dichtevorgaben sind daher auf das jeweilige Grundstück zu beziehen und zu ermitteln. Eine Abschöpfung eines Wertzuwachses als Ausgleich für die hohe Ausnutzung und

die Anzahl der Wohnungen wurde auch nicht vorgenommen. Ganz im Gegenteil soll oder wurde bereits das Grundstück Darmstädter Straße 12 (Zur Rose) von der Gemeinde weit unter Wert veräußert (300 €/m²). Die hohen unüblichen Ausnutzungsziffern blieben bei der Preisfindung offensichtlich unberücksichtigt.

- 2.7. Vorsorglich erfolgt Einspruch gegen die vorgenommene Einordnung. Durch die Eigenart des Ortsteiles und dem Vorliegen ökologischer und klimatologischer Besonderheiten sind Ausnahmen zur Unterschreitung der Dichtevorgaben ausdrücklich zulässig und wären anzuwenden gewesen. Die Ausnahmetatbestände sind gegeben, so dass eine Reduktion auf eine Anzahl von zwischen 25-40 WE/ha (ländlicher Siedlungstyp) und max. 35-50 WE/ha (verstädterte Besiedlung) nach dem Regionalplan zwingend vorzunehmen war. Nach § 9 Abs.1 Ziffer 6 BauGB kann außerdem die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden..
- 2.8. Eine Unterbauung des Planungsgebiete 1+2 zu 100 % ist unzulässig. Nach BauNVO beträgt die GRZ 0,6 bzw. 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Durch Tiefgaragen darf die GRZ auf 0,8 erhöht werden. Eine weitere Überschreitung verbietet sich aus Gründen des Bodenschutzes und weiteren umweltrechtlichen Gesichtspunkten. Die Richtigkeit der angegebenen Anzahl der Stellplätze gemäß Satzung der Gemeinde Bickenbach als zu schaffende Stellplätze für das Plangebiet 1+2 wird bestritten. Darüber hinaus ergibt sich aus der vorzunehmenden Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten und der Ausnutzung (GFZ) zwangsläufig ein geringerer Stellplatzbedarf. Auch die proklamierte Entlastung von Parkflächen des Rathausplatzes tritt nicht ein, denn es werden im B-Planentwurf keine Festsetzungen zur öffentlichen Nutzung von TG-Stellplätzen vorgenommen. Eine Unterbauung des Planungsgebietes 1+2 zu 100 % ist darüber hinaus aus ökologischen und umweltrechtlichen Gründen nicht zulässig. Der bestehende und noch rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 ist im Hinblick auf Umweltgesichtspunkte zu beachten und kann nicht durch eine Teilfortschreibung in seinen Inhalten völlig verkehrt werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass heute, 23 Jahre später, den Umweltaspekten viel weitreichender Rechnung zu tragen ist. Ein z.B. bereits 1993 als schutzwürdig erkannter Baumbestand, kann heute schlechterdings als nicht mehr schutzwürdig definiert werden.
- 2.9. Die für das Planungsgebiet 2.1 getroffenen Festlegungen sind nicht zulässig. Das Planungsgebiet unterliegt dem Ensembleschutz nach Denkmalrecht. Die vorhandenen Gebäude sind zu erhalten. Vorsorglich wird ausdrücklich gegen die in nördlicher Richtung getroffene Festlegung einer Baulinie Einspruch erhoben. Sie benachteiligt in unangemessener Weise die Interessen der nördlich angrenzenden Grundstücke. Diese Grundstücke müssten aufgrund der Bauvorschriften Abstandsflächen auf ihren Grundstücken übernehmen und würden bei Bauabsichten große wirtschaftliche Nachteile haben. Das Rücksichtnahmegebot wird verletzt. Diese unangemessene Benachteiligung ist aufzuheben. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind daher in den Bebauungsplanentwurf einzubeziehen und es wäre eine Anbaumöglichkeit entlang der Baulinie zu schaffen. Eine solche Möglichkeit scheidet jedoch aus, da damit die genehmigte Erschließung des Grundstücks Steingasse 6 nicht mehr gesichert wäre. Die Baulinie ist daher entweder zu entfernen oder auf die südliche Grundstücksgrenze zu verlegen. Zu den Baugrenzen als Planfestsetzung verweisen wir auf Ziffer 2.4. Eine an der nördlichen Baulinie neu herzustellende Außenwand müsste bauordnungsrechtlich als Brandwand ausgebildet werden. Bei einer Zweigeschossigkeit mit Kniestock kann von einer Höhe von circa 6,5-7,5 m bis zur Traufe ausgegangen werden. Die geplante Baulinie verläuft über die gesamte Länge des Grundstücks. Eine Brandwand in der Länge der Baulinie und bei dieser Höhe würde eine geschlossene Wand bei einer Neubebauung von 187,5 m² bedeuten. Das ist vollkommen unangemessen und unstreitig ortsuntypisch und verstößt gegen alle Regeln hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse, der Belichtung und der Besonnung! Auch aus vorgenannten Gründen ist die nördlich gelegene Baulinie, an die angebaut werden muss, unzulässig. Ergänzend und vorsorglich wird verlangt, dass eine Traufhöhe festgelegt wird und bereits festzulegen war. Eine solche fehlt und ist notwendig, um für eine angemessene Kubatur zu sorgen, damit sich neue Baukörper in das Ortsbild und die unter Ensemble- und Denkmalschutz stehenden Gebäude einfügen und die besonderen Interessen der direkt angrenzenden Grundstückseigentümer gewahrt werden. Ein Kniestock für ein Dachgeschoss ist als nicht zulässig auszuschließen. Die Tiefgarage aus Teilgebiet 1 und 2 wird östlich über die Grundstücksgrenze bis an die historische, unter

Ensembleschutz stehende Scheune, Teilgebiet 2.1 herangeführt. Das ist unzulässig. Ein Schutzabstand von mind. 3m ist einzuhalten. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht beachtet. Mit dem Heranrücken einer Tiefgarage, die bis auf circa 8 m ausgeschachtet werden soll, wird die zu erhaltende Scheune in ihrem Bestand grundlegend gefährdet. Der Gemeinde ist bekannt, dass die Scheune über ein Kellergewölbe verfügt. Sollte es zugelassen werden, dass die Tiefgarage unmittelbar an die Scheune rückt, ist von einem Einsturz des Gewölbes, vermutlich sogar der gesamten Scheune auszugehen. Das würde die Gemeinde bei der Verabschiedung des Planes in der vorliegenden Form billigend in Kauf nehmen. Die Tiefgarage ragt auch über die Geltungsgrenze des Gebietes 2 sowie die geplante Grundstücksgrenze hinaus. Damit müssten Unterbaurechte zugesagt werden. Eine sinnvolle Planungsabsicht oder ein gemeindlicher Vorteil wird nicht dargelegt und ist auch nicht erkennbar, verschärft aber die Situation für den angrenzenden Grundeigentümer. Entscheidend ist jedoch, dass bei der Planung die Belange des Denkmalschutzes nicht beachtet werden. Die Heranführung einer Tiefgarage bis an eine unter Ensembleschutz stehende Scheune ist unzulässig. Die in der Begründung zur Beschlussvorlage der Gemeinde Bickenbach vom 23.11. 2016 vorgegebene Absprache mit der Denkmalpflege ist nicht zutreffend. Die Beschlussfassung basiert auf falscher Grundlage.

- 2.10. Der Erhalt des Gebäudes „zur Rose“ in der Darmstädter Straße 12 aufgrund seiner Historie, seines Erinnerungswertes und weiteren Gesichtspunkten des Denkmalschutzes wird nicht in Betracht gezogen. Eine Prüfung und Abstimmung mit den für den Denkmalschutz zuständigen Behörden erfolgte nicht. Eine vordergründig schlechte Bausubstanz ist kein ausreichendes Argument für den Abriss des historisch wertvollen Gebäudes aus dem 19. Jahrhundert.
- 2.11. Die Gebäudehöhen sind nach Entwurf 13,5 m und 9,5 m und lassen weitere Gebäudeerhöhungen zu z.B. für Attiken und etwa für Aufzugsüberfahrten und Aufzugsmaschinenräume. Das ist zu unterbinden. Vorgenannte Gebäudeerhöhungen, die ohnehin noch zu reduzieren sind (siehe oben zur Ausnutzung usw.), sind in absoluten Gebäudehöhen unterzubringen, um damit schützenden Faktoren zur Belichtung und Besonnung nachzukommen und eine zusätzliche Verschattung zu verhindern.
- 2.12. Bestehende artenschutzrechtliche Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans es nicht beachtet. In dem Planungsgebiet leben und brüten seltene Tiere, die zu schützen sind. Bei einer frühzeitigen Prüfung hätten entsprechende Erkenntnisse gewonnen werden können. Das beschleunigte Verfahren ist auch daher falsch gewählt und der Bebauungsplanentwurf unzulässig.
- 2.13. Das Planungsgebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Klima nach dem Regionalplan. Es ergeben sich Prüferfordernisse zur Berücksichtigung beziehungsweise der Beachtung der Ergebnisse für einen zu erstellenden Bebauungsplan. Eine entsprechende Prüfung fand nicht statt, so dass Erkenntnisse zur Einhaltung der Klimaschutzziele für das im Vorbehaltsgebiet liegende Planungsgebiet nicht eingeflossen sind. Eine diesbezügliche Bearbeitung ist notwendig. Das durchgeführte beschleunigte Verfahren scheidet deshalb als Verfahrensweg aus.
- 2.14. Das Planungsgebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Grundwasser nach dem Regionalplan. Es ergeben sich Prüferfordernisse zur Berücksichtigung beziehungsweise der Beachtung der Ergebnisse für einen zu erstellenden Bebauungsplan. Eine entsprechende Prüfung fand nicht statt, so dass Erkenntnisse zur Einhaltung der Grundwasserschutzziele für das im Vorbehaltsgebiet liegende Planungsgebiet nicht eingeflossen sind. Eine diesbezügliche Bearbeitung ist notwendig. Das beschleunigte Verfahren scheidet deshalb als Verfahrensweg aus.
- 2.15. In dem Bebauungsplanentwurf werden für die Planungsgebiete 1.1 und 2.1 umfangreiche Anforderungen formuliert, bis hin zu Farben und auszubildenden Kämpfern in Fenstern. Für den Außenbereich werden detailliert Vorgaben zu Einfriedigungen usw. gemacht. Für die Planungsgebiete 1 und 2 werden lediglich transparente Treppenhäuser verlangt. Gerade für die in den Teilplangebiet 1 und 2 geplanten massive Bebauungen sind strenge Anforderungen an die Gestaltung zu stellen, damit eine ästhetische Qualität geschaffen wird, die identitätsstiftend ist und Atmosphäre schafft. Es sind daher ausdrücklich Anforderungen an die Gestaltung und die Auswahl der Materialien zu formulieren. Das gebietet auch der Gleichheitsgrundsatz. Insbesondere ist die Verwendung von Kunststoffen zu untersagen und

es sind für die Fassaden hochwertige Materialien aus Naturstein und Mauerwerk vorzuschreiben.

- 2.16. Für das Teilplangebiet 1 und 2 ist pro 200 m² Grünfläche ein Einzelbaum zu pflanzen. Nach dem gültigen Bebauungsplan ist je 100 m² Gartenfläche einen Baum zu pflanzen. Die Reduktion des Anteils eines Einzelbaums pro Quadratmeter benachteiligt die Eigentümer des nicht der 1. Änderung unterliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ist daher anzupassen oder ersatzweise die Anzahl von Einzelbäumen für das Teilgebiet 1 und 2 auf einen Einzelbaum / 100 m² anzuheben. Darüber hinaus ist eine weitere Erhöhung vorzunehmen, da die Ausnutzung höher ist, als für die im gültigen Bebauungsplan enthaltenen Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanentwurfs der 1. Änderung. Weiterhin sind alle im gültigen Bebauungsplan als erhaltenswert eingestuft Einzelbäume zu erhalten, einschließlich der Baumgruppe im rückwärtigen Bereich hinter der zu erhaltenden Scheune. Schließlich sind für zu pflanzende Einzelbäume im Teilgebiet 1 und 2 Vorgaben zum Stammdurchmesser zum Zeitpunkt der Bepflanzung zu machen. Der Durchmesser hat mindestens 25 cm zu betragen. Darüber hinaus ist festzusetzen, dass durch nachweislich geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass die geplanten Einzelbäume gedeihen können.
- 2.17. Die Übernahme der vom Vorhabensträger beigebrachten Stellungnahme zur Einleitung von anfallendem Schmutzwasser und Oberflächenwasser ist unzulässig. Die Gemeinde hat eine eigene Prüfung unterlassen, die jedoch zwingend eine Voraussetzung darstellt für die Erstellung eines Bebauungsplanes mit einer solch umfangreichen hochverdichteten Bebauung mit Großgarage. Entsprechende Prüfungen sind vorzunehmen und die Ergebnisse in einem noch zu überarbeitenden Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.
- 2.18. Rampen, Stütz- und Außenwände von Tiefgaragen sollen nach dem Bebauungsplanentwurf innerhalb von Abstandsflächen zulässig sein. Die Zulässigkeit wird bestritten. Es benachteiligt in unzulässiger Weise die Rechte von Eigentümern der Grundstücke, die an die Tiefgarage angrenzen. Die Abstände nach der Bauordnung sind einzuhalten und können nicht einseitig zu Gunsten der Teilgebiete 1 und 2 abbedungen werden.
- 2.19. Im Planungsgebiet 2 sind für zwei Häuserblocks Staffelungen nach Norden von zwingend mindestens 1,0 m festgesetzt. Eine solche Staffelung nach Norden ist ebenso für die übrigen Wohnblöcke, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilgebiets 2 (vier Häuser) herzustellen. Die Staffelung muss in allen Fällen mind. 2m betragen. Nur so kann den Interessen der anderen, nördlich der Bebauung gelegenen Grundstücken Rechnung getragen werden. Der Gleichheitsgrundsatz ist anzuwenden.
- 2.20. Für die Teilgebiete 1,1, 2.1 und der Fläche für den Gemeinbedarf fehlt als Materialangabe für die Bekleidung von Fassaden und Dachaufbauten und Kaminen Naturschiefer. Das Material ist ortstypisch, historisch begründet und häufig verwendet.

Durch die zahlreichen Abwägungsmängel wird der Bebauungsplan einer Normenkontrolle wohl kaum standhalten. Für den Fall, dass der Bebauungsplanentwurf ohne Änderung und Berücksichtigung der zuvor bemängelten Inhalte als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden sollte, behalten wir uns vor, ein Normenkontrollverfahren anzustrengen und auf den Bebauungsplan gestützte Baugenehmigungen durch Widerspruch anzufechten.

Zur Erläuterung der Einwendungen und Bedenken stehen wir der Gemeinde jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen