

Verbandsgemeinde Selters
Herrn Frank Wahler
Am Saynbach 5-7

56242 Selters/Westerwald

Mail: bauleitplanung@selters-ww.de

Bebauungsplanentwurf "Auf der Schütz" Ortsgemeinde Herschbach
Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich zeige an, dass mich die Interessengemeinschaft
aus

bestehend

mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Auf mich lautende
Vollmachten füge ich bei.

Die Grundstücke der Mitglieder der Interessengemeinschaft grenzen sämtlich an
das Plangebiet des Entwurfs "Auf der Schütz". Sie sind daher Beteiligte im Sinne
des Planverfahrens.

Namens und im Auftrag meiner Auftraggeber/innen werden folgende
Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf „Auf der Schütz“ der
Verbandsgemeinde Selters für den Ortsteil Herschbach, veröffentlicht durch
amtliche Bekanntmachung vom 10.6.2024, erhoben:

1. Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB:

Soweit in der Begründung unter Punkt 1., Erforderlichkeit, vgl. Seite 3 der
Begründung, erstellt von der beauftragten Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann +
Partner ausgeführt wird, es herrsche eine große Nachfrage nach Bauflächen
zur Wohnnutzung, entspricht dies aus hiesiger Sicht nicht den Tatsachen.

Im Gemeindegebiet stehen nicht etwa, wie im Begründungsteil ausgeführt,
„vereinzelte Grundstücke“, sondern ca. 50 geeignete Bauplätze zur Verfügung,
die einer eventuell bestehenden Nachfrage vollauf genügen.

Bedingt durch die demographische Entwicklung und die gesunkene Nachfrage
nach Baugenehmigungen erschließt sich die hier angeführte Erforderlichkeit der
beabsichtigten Schaffung von zusätzlichen 100 Wohneinheiten nicht.

Mail: bauleitplanung60320@nueckell.de FRANKFURT
AM MAIN

ROSEGGGERSTR. 32

WOLF H. NÜCKELL (1) †
CORNELIA NÜCKELL (7)
MORITZ NÜCKELL

TEL: +49 69 560090-0

FAX: +49 69 56009099

EMAIL: CORNELIA@NUECKELL.DE

EMAIL: MORITZ@NUECKELL.DE

HOME: WWW.NUECKELL.DE

HOME: WWW.SILFA.DE

USD: DE 113901582

EU-UMSATZST IDNr. DE112036151

GLÄUBIGER ID: DE11ZZZ00001348847

In Kooperation

(non assoc. of counsel)

Dr. Friedrich Mathern

Rechtsanwalt und Notar

Guillettstr. 17

60325 Frankfurt am Main

Kooperationsbüros SILFA

(Staubach Int. Law Firm Alliance):

15711 KÖNIGS WUSTERHAUSEN

SABINE CHURS (2 + 4)

JÖRG HAMMERSCHMIDT (3 + 5)

81667 MÜNCHEN (*AG Mq. PR 1105)

GÖTZ NISSEN

ASTRID NISSEN

65183 WIESBADEN (*AG FFM PR1758)

DR. RAINER STAUBACH (1a.D.)

MARGIT RAAB-WILTHEISS (1)

SAMANTHA GERLACH (1)

WILMA DRZMYLLA (10)

WILHELM WILTHEISS (11)

(1) NOTAR/NOTARIN

(2) FACHANWALT ARBEITSRECHT

(3) FA BAU- u. ARCHITEKTENRECHT

(4) FA FAMILIENRECHT

(5) FA MIET- u. WOHNLINGSEIGENTUMSRECHT

(6) FA HANDELS- u. GESELLSCHAFTSRECHT

(7) FA VERWALTUNGSRECHT

(8) FA INSOLVENZRECHT

(9) FA GEWERBL. RECHTSCHUTZ

(10) ANGESTELLTER RECHTSANWALT

(11) EXTERNER COUNSEL

(*) PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT mbB

B- 1050 BRÜSSEL + BEIJING

OLF DEWITT LAW OFFICE

H-1037 BUDAPEST

DR. GÁBOR MUSKOVICSZKY pp

U.A.E. DUBAI

AL SHARIF ADVOCATES & LEGAL

CONSULTANTS

RA. JÖRG SEIFERT

CH- 6900 LUGANO

ANDREA LENZIN

GB- LONDON EC4V 3DS

ANTHONY SEDDON & CO

I-20123 MILANO

STUDIO LEGALE DELLA BERTA

RUS- 121019 MOSKAU

DR. ANDREY GORODISSKY pp

E- 07012 PALMA DE MALLORCA

LÓPEZ & RAMON

CZ-11000 Prag 1

ANTHONY SEDDON, Seddonis v.o.s.

PL 00-585 WARSCHAU

MAG. ZOFIA MICHALSKA pp

A- 1010 WIEN

DR. VERENA SCHMID pp

CY- NIKOSIA

C. SAMIR

Das weiter angeführte Argument, diese Baugrundstücke befänden sich in Privathand, weshalb die Gemeinde hierauf keinen Zugriff habe, ist nicht nachvollziehbar.

Nach aktuellen Informationen steht auch das ausgewählte Gebiet im Privateigentum.

Am mangelnden Zugriff könnte sich selbst dann nichts ändern, wenn das Areal von privater in öffentliche Hand wechselte. Die Art der Nutzung wird im Textteil des Bebauungsplanentwurfs als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

2. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, von Familien, § 1 Abs. 6 Nummer 3 BauGB

Sollte die Gemeinde nach Abwägung der vorgetragenen Einwendungen gleichwohl am Bebauungsplan festhalten wollen, so verstößt der Entwurf gegen § 1 Abs. 6 Nummer 3 BauGB.

Schon jetzt sind nicht annähernd ausreichende Maßnahmen zur Infrastruktur, insbesondere zur Versorgung von Familien mit Kindergartenplätze und Schulen vorhanden.

Die Kapazitätsgrenze des existierenden Kindergartens ist seit Jahren überschritten. Dies gilt im Zweifel ebenso für Plätze in der zuständigen Grundschule.

Der Planentwurf geht auf diese Problematik nicht ein und sieht insbesondere keine planerischen Lösungen vor:

3. Belange des Hochwasserschutzes, § 1 Abs. 6 Nummer 12, des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Nummer 7e, 7g BauGB.

- a. **Hochwasserschutz:** Abgesehen von einem Wasserrückhaltebecken im Planbereich B, das den anstehenden Naturereignissen nicht genügen wird, enthält der Bebauungsplanentwurf keinerlei Maßnahmen zum Regenwassermanagement. Die bei Durchführung des Planentwurfs entstehende zusätzliche hohe Versiegelung der Flächen führt dazu, dass Regenwasser nicht versickern kann und stattdessen oberirdisch abfließt, mit den allseits bekannten Konsequenzen.

Von planbedingter Neuversiegelung sind insbesondere die Bestandsgebäude der Anlieger betroffen. Durch die abschüssig geplante Straße werden die Wassermassen zum tiefsten Punkt bei Flurstück 2/7 geführt.

Die Hälfte des Neubaugebiets wird entgegen den Darstellungen im Planentwurf nicht Richtung Schimmelbach geleitet; dies ist durch die vorliegenden topographischen Gegebenheiten nicht möglich.

- b. **Reliefveränderungen** Laut UVP Vorprüfung, Seite 8, verursacht die Durchführung des Planentwurfs im Planbereich A vor allem durch die Wohnbauten, die Straßenanbindung und den vorgesehenen Lärmschutzwall erhebliche Reliefveränderungen. Im Planbereich B werden die Auswirkungen, bedingt durch die Abgrabungen für die Schaffung des Rückhaltebeckens, sowie die Aufschüttungen im Gutachten als „mäßig hoch“ beschrieben. Diese Wertung ist angesichts der klimabedingten Wetterveränderungen nur als optimistisch zu bezeichnen; sie wird den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht.

Keine Ausführungen finden sich zu den Konsequenzen der Reliefveränderung durch Starkregen, wie er bekanntlich zunehmend auftritt. In beiden Planbereichen spielen die Versiegelung und der Verlust von offenen Flächen eine Rolle, die keine flankierenden Maßnahmen im Entwurf vorsieht.

- c. **Versiegelung:** Die Festsetzungen unter Punkt 1.8. entsprechen nicht den Empfehlungen der Naturschutz/UVP Vorprüfung.

Die Festsetzung unter Punkt 1.8.1 des Textes begnügen sich mit den Verboten reiner Steinschüttungen und geben pro Quadratmeter Steinschüttung 50 % Vegetation vor.

Diese Festsetzung widerspricht § 10 Abs. 4 der LBauO, wonach nicht überbaute Flächen von bebauten Grundstücken wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Die zitierte 50 % Regelung steht im Widerspruch hierzu.

Als weitere flankierende Maßnahme wäre das Verbot von Schottergärten unerlässlich.

Die in den Gutachten empfohlene Maßnahme der Dachbegrünung fehlt ebenso, wie die in der UVP Vorprüfung auf Seite 17 empfohlenen Bepflanzungen für den Lärmschutzwall mit Regiosaatgut und autochthonen Gehölzmischungen; auch grünordnerische Festsetzungen für öffentliche Grünflächen fehlen. Weiter fehlen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Fläche für die Regenrückhaltung.

Die Festsetzungen leiden darüber hinaus an dem Mangel, dass sie lediglich empfohlen und nicht verbindlich vorgeschrieben wurden. Auf diese Weise ist das gesetzte Ziel nicht zu erreichen. Es fehlt an der Durchsetzbarkeit.

Die Realisierung des Bebauungsplanentwurfs in seiner derzeitigen Fassung geht naturgemäß einher mit einer weiträumigen Versiegelung, deren Folgewirkungen durch die Festsetzungen nicht annähernd aufgefangen werden können.

- d. **Lärmschutz, § 1 Abs. 6 Nummer 7e**
zunächst ist die Wahl des Standortes des Plangebiets unter dem Aspekt des Lärmschutzes nicht nachvollziehbar, was die Eignung des gewählten Gebietes für die vorgesehene WA - Nutzung infrage stellt.

Dies ergibt sich aus Folgendem:

Der drohende Gewerbelärm und die Lärmemission, die von der B 413 ausgeht, werden die dB Belastung des geplanten WA Gebietes über das zulässige Maß hinaus anhaltend und nachhaltig überschreiten. Als allgemeine Wohngebiete weitaus besser geeignet wären die Gebiete „Baumbach“, „Auf der Hohl“, „Auf dem Sterling“ und „Im Roßmorgen“.

Im Begründungsteil finden sich keine Ausführungen zu dieser Problematik, insbesondere wird keine Begründung für die Entscheidung zugunsten des gewählten Standorts gegeben. Angesichts der Tatsache, dass wie dargelegt, zahlreiche Gebiete zur Verfügung stünden, die weitaus besser dafür geeignet wären, gesunde Wohnverhältnisse für die Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen, stellt sich die Tatsache der aktuellen Wahl als Abwägungsdefizit heraus.

Diese Abwägung ist im Sinne der Einhaltung des rechtsstaatlichen Transparenzgebot darzulegen bzw. nachzuholen.

Darüber hinaus sind zwischen den Gutachten der beauftragten Ingenieurgesellschaft und dem Planentwurf Unstimmigkeiten entstanden. Offenbar wurde die Bezeichnung der Lärmpegel vertauscht. Dies führt zu einer fehlerhaften Darstellung. Darüber hinaus wurde der Gewerbelärm nicht angemessen berücksichtigt.

- e. Unter dem Aspekt des **Klimaschutzes**, vgl. UVP Vorprüfung, Seite 13, entfielen bei Durchführung des Planentwurfs insbesondere im Plangebiet A die dort existierende sogenannte Kaltluftzone mit erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen.

4. Verfahren gemäß § 215a BauGB; Vorbelastung des Plangebiets durch Klärschlamm, § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7c BauGB;

Bekanntlich wurde im Bereich des Planungsgebiets in den achtziger und neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts Klärschlamm auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht. Zu der Kontamination verbunden mit Gesundheitsschäden für die Bevölkerung und auch die Fauna finden sich weder im Planentwurf noch in den durchgeführten Vorprüfungen wie auch immer geartete Ausführungen. Die Vorgaben des BBodSchG sowie der Altlastenverordnung des Bundes wurden offenbar nicht beachtet. Derzeit ist die Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen für die Bevölkerung nicht gewährleistet.

Aus diesem Grund steht die gewählte Verfahrensart auf der Basis der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts: mit Blick auf die Sonderregelung des § 215a BauGB infrage.

5. Verkehrsplanung, § 1 Abs. 6 Nummer 9 BauGB

Die Kreuzung Bleichstraße/Am Walde stellt bereits heute ein gefährliches Nadelöhr dar. Durch die geplante versetzte Kreuzung wird diese Situation noch verschärft; insbesondere angesichts der geplanten Errichtung von 100 Wohneinheiten. Dies wird zu einem drastischen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen.

Die geplanten Maßnahmen sind nicht geeignet, dieses Problem zu entschärfen oder gar zu beseitigen.

Darüber hinaus ist die planübergreifende Verkehrsplanung mangelhaft, da sie in der vorgesehenen Form nicht möglich ist: Der unmittelbar benachbarte Bebauungsplan „Bierberg 2“ sieht eine Verkehrsanbindung an ein zukünftiges Baugebiet zwischen den Flurstücken 2/4 und 2/5 vor. Die Planung des Bebauungsplans „Auf der Schütz“ hingegen setzt die Verkehrsanbindung zwischen den Flurstücken 2/5 und 2/7 fest und kann bei Fortbestand der benachbarten Planung mangels Eignung so nicht aufrechterhalten werden.

6. Städtebauliche Festsetzungen

Der derzeitige Entwurf wird das charakteristische Ortsbild und die Wohnqualität des betroffenen Bereichs durch die Festsetzung unter 1.2.4 erheblich verändern wird.



Bislang ist es geprägt von Ein – bis Zweifamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten.

Die geplante Zulassung einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern insbesondere im Bereich WA 2 fielen daher aus dem Rahmen.

Tauf- sowie die Gebäudehöhe sollte sich am angrenzenden Bebauungsplan „Bierberg 21“ orientieren. Dort sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von maximal 9 m vorgesehen. Diese Gestaltung entspricht auch dem derzeit bestehenden Baugebiet. Auf diese Weise würde die städtebauliche Gesamtkonzeption geschützt.

Cornelia Nückell, Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

...