



BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ  
DEUTSCHLAND (BUND)

**Anerkannter Verband nach § 3  
Umweltrechtsbehelfsgesetz**

Landesverband Hessen e.V.

---

Planungsbüro Hendel+Partner  
Gustav-Freytag-Strasse 15  
65189 Wiesbaden

Absender dieses Schreibens:

BUND Ortsverband Heidenrod  
1.°Vors. Monika Wiegand

**Per Email:  
post@planungsbuero-hendel.de**

info@bund-heidenrod.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
17.08.2020

Unsere Zeichen  
**B-Plan Kemel Süd**

Datum  
**30.09.2020**

## **Bauleitplanung der Gemeinde Heidenrod Bebauungsplan Kemel-Süd im Ortsteil Kemel**

### **Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4(1) BauGB haben Sie die Träger öffentlicher Belange und die nach § 3 UmRbG anerkannten Naturschutzverbände angeschrieben. Dort heißt es:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Allerdings haben Sie ihr Schreiben nicht explizit damit verbunden, Beiträge über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung anzufordern. Gleichwohl erhalten Sie mit unserem Schreiben eine Einschätzung des Vorhabens sowie unsere Anforderungen an die Umweltprüfung gemäß BauGB.

Anzumerken ist, dass Ihre Formulierung im Anschreiben, dass Sie davon ausgehen würden, dass der BUND mit der Planung einverstanden sei, wenn keine Stellungnahme erfolgen würde, eine reine Unterstellung ist, die zudem keine rechtliche Grundlage hat. Der BUND hat als nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannter Verband weitere Rechte zu Stellungnahmen und rechtlichen Schritten im weiteren Bauleitverfahren, auch wenn an dieser Stelle keine Stellungnahme erfolgen würde. Wir bitten Sie, solche rechtlich nicht abgesicherten Formulierungen nicht weiter in die Anschreiben aufzunehmen.



## **Stellungnahme des BUND Heidenrod zur Konzeption eines Städtebaulichen Konzeptes für das Baugebiet Kemel-Süd in Heidenrod, Ortsteil Kemel**

Vorwegzuschicken ist, dass noch kein Entwurf eines Bebauungsplans vorliegt, sondern nur eine Konzeption. Unsere Stellungnahme bezieht sich daher nur auf die Vorlage der Konzeption. Weitere ergänzende Stellungnahmen zum Bebauungsplan behalten wir uns vor.

Der BUND sieht die vorgesehene Entwicklungsfläche für das Baugebiet Kemel Süd im Vergleich in Heidenrod als die unproblematischste Fläche an.

Das Gebiet erfordert aber nach Größe und Lage sehr gediegene und substantielle Festsetzungen im Bebauungsplan, die die erforderlichen Umweltbelange für dieses große Projekt dauerhaft sicherstellen. Es stünde der Gemeinde Heidenrod hier gut an, an Beispielprojekt für die Region mit maßgeblichen modernen Umweltstandards zu etablieren. Anzuregen ist dazu ein öffentlicher zeitnaher Diskurs und auch die Konsultation beispielhafter Gemeinden in der Region. Die Planung soll sowohl den sozialen wie den ökologischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung dienen.

Dies gilt sowohl für die Dichte der Bebauung, die auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs abzielen sollte, ebenso für die Bauweise, bei der die Bauleitplanung der Stadt Nidderau im Main-Kinzig-Kreis vorbildhaft ist, die durch vorherigen Aufkauf der Grundstücke und Festsetzung im Kaufvertrag eine Wohnsiedlung mit Passivhausbauweise umgesetzt hat.

Der Aufbau von Photovoltaikanlagen sowie solarthermischen Anlagen sollte nicht nur „zugelassen“ sein, sondern wesentlicher Bestandteil der Energieversorgung zum Heizen und der Warmwasserbereitung sein. Technisch sind inzwischen alle Dachausrichtungen von Ost über Süd bis West hierfür geeignet. Ähnlich wie andere Kommunen es schon vor vielen Jahren umgesetzt haben, können Festsetzungen in Kaufverträgen oder im B-Plan mit gezielten Beratungsangeboten der Kommune verbunden werden.

### Anforderungen an die Umweltprüfung und Planung

- Notwendig ist eine fundierte Bestandsaufnahme aller Umweltparameter, der naturschutzrelevanten Tatbestände und des vorhandenen Grünsystems.
- Das Gebiet soll mit klaren Maximen und Fristen in drei Abschnitten sukzessive und aufbauend entwickelt werden, um so boden- und flächensparend vorzugehen.
- Alle separierten Ausgleichsflächen sollen öffentlich gewidmet sein. Bereits vorhandenen Ausgleichsflächen sind zu erhalten.



### Materielle Umwelt:

- Vorhandene Grünstrukturen sollen erhalten und weiterentwickelt werden.
- Ziel ist ein hoher Kompensationseffekt im Baugebiet selbst.
- Die dann noch erforderliche Kompensation ist flächenmäßig in Heidenrod sicherzustellen und soll vorher mit den interessierten Kreisen abgestimmt werden.
- Eine gut dimensionierte Durchgrünung und eine öffentliche breite Eingrünung und landschaftliche Einpassung des Gebietes zum Wispergebiet ist sicherzustellen.
- Maßnahmen zum Artenschutz, Biotopverbund und speziell zum Insektenschutz sind zu gewährleisten (Pflanzung, Ansaaten mit regionalen Saatmischungen, Blühpflanzen).
- Die Straßenbeleuchtung sollte gemäß den Erfahrungen der Stadt Fulda und des Sternenparks Rhön mit nach oben nicht abstrahlenden LED-Lampen mit Farbtemperatur unter 2700 K (amber) erfolgen.
- Dachbegrünung für Flachdächer sollen obligatorisch festgesetzt werden
- Für alle Süd, West und Ost exponierten Dachflächen sind Solaranlagen verbindlich vorzuschreiben. Dies betrifft PV-Stromanlagen, solarthermische Anlagen oder PVT-Anlagen bei denen Solarthermie und Photovoltaik kombiniert sind.
- Vorzusehen sind Passivhäuser für Ein- bis Zweifamilienhäuser.
- Baukomplexe mit höherem Gesamtwärmebedarf sollten mit KWK versorgt werden. Der Strom, der im Gebiet aus KWK und PV erzeugt wird, sollte im Rahmen eines Arealnetzes der Gemeinde Heidenrod im Baugebiet verwendet werden (Beispiel: Hattersheim)
- Wesentlich sind Maßgaben zum Wasserhaushalt durch eine geringstmögliche Versiegelung und Flächenversickerung. Regenwasser ist durch Zisternenvorschrift und Nutzungspflicht zu verwenden. Es ist zu prüfen, inwieweit dies durch ein gemeinsames Betriebswassernetz auszubauen ist.
- Das Abwassernetz ist als Trennsystem auszulegen.
- Maßgeblich sind hohe Verdichtungswerte nach BauNVO.
- Gärten sind naturnah anzulegen, die maximale Versiegelung ist anzugeben. Vegetationslose Gartenflächen sind auszuschließen.
- Ein Gesamtkonzept zur Wärmenutzung und Energienutzung ist erforderlich. Falls nicht flächendeckend die Passivhausbauweise umgesetzt werden kann, sollte ein Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser durch Abwärme der Firma Kopp mittels Nahwärmeleitung gedeckt werden.



- Die Entwicklung des Baugebietes soll von Beginn der Planung bis zum Abriss unter der Maxime der ökologischen Nachhaltigkeit und stofflichen Wiederverwertbarkeit stehen

#### Verkehr:

- Der Individualverkehr ist zu begrenzen. Vorzusehen sind Parkplätze für 1 PKW unter Flur oder zentrale Parkplätze in einzelnen Bereichen; Parkplätze ebenerdig oder Garagen am Haus sind auszuschließen. Parkplätze sollen begrünt sein und mit PV-Anlagen überstellt werden können. Die Gemeinde sollte von Beginn an das Baugebiet mit dem Aufbau eines Car-Sharing-Systems mit Elektroautos und Strom aus zertifiziertem Ökostrom (z.B. nach Grüner Strom Label des BUND, NABU, Eurosolar) verbinden.
- Stellflächen am Haus sollen nicht erfolgen können.
- Die Häuser sollen auch für die Zufahrt von PKW erschlossen sein.
- Alle öffentlichen Straßen sind auf Tempo 30 und als Spielstraße mit heimischen Großbäumen, Grünstreifen und geringer Versiegelung auszulegen.
- Das Gebiet ist gut in Zeiträumen von 5-8 Min. an den ÖPNV anzuschließen oder eine Buslinie durchzuführen.

#### Nutzung:

- Neben EFH sind vor allem ein relevanter Anteil an Mehrfamilienhäusern vorzusehen.
- Eingebunden werden sollen auch hinreichend dimensionierte Mietwohnungen.
- Wichtig ist die Garantie erschwinglicher Kaufpreise und Mieten.
- Die Nutzungen sollen auch variabel erfolgen können, um Anpassungen im Lebenszyklus der Familien zu ermöglichen.

Infrastrukturen wie Kindergarten, Altenwohnungen, gemeinschaftlich nutzbare Räume etc. sollen Bestandteil der Planung sein.

Für den BUND Heidenrod

1.°Vorsitzende Monika Wiegand

info@bund-heidenrod.de

29.09.2020