

Herschbach, den 07.07.2024

An die
Verbandsgemeindeverwaltung Selters
Am Saynbach 5-7
56242 Selters
per E-Mail: bauleitplanung@selters-ww.de

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren in der Gemeinde Herschbach „Auf der Schütz“
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am Verfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Flurstückes Gemarkung Herschbach, Flur 24, Nr. 37.

Im vergangenen Jahr erreichte uns eine Einladung der Ortsgemeinde zu einer Informationsveranstaltung, in der uns erläutert wurde, dass unser Flurstück teilweise in einem Bereich liegt, welches für ein neues Wohnbaugebiet in Frage kommt. Der Gemeinderat hatte im Dezember 2022 einen Aufstellungsbeschluss für das neue Baugebiet „Auf der Schütz“ gefasst, in dessen Geltungsbereich sich unser Flurstück teilweise befand.

Nach der Eigentümerversammlung wurden wir angeschrieben, ob wir bereit sind, unsere Teilfläche für 30 €/m² an die Gemeinde zu veräußern. Dem haben wir beide schriftlich zugestimmt.

Etwas verwundert sind wir nun, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so verändert wurde, dass unser Flurstück nicht mehr im Baugebiet liegt. Stattdessen soll lediglich ein 5,0 m breiter Streifen entlang des Wirtschaftsweges Nr. 30 von unserem Grundstück überplant werden, der als Versickerungsmulde zu dem weiter außerhalb gelegenen geplanten Rückhaltebecken führt. Damit würde unser Flurstück, welches seit vielen Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt wird, ebenso wie die benachbarten Flurstücke von jedweder Erschließung abgeschnitten. Wir bitten diesbezüglich eine Überprüfung der Planung vorzunehmen, da wir mit dieser Ausweisung nicht einverstanden sind.

Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang der neuen westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze, die durchgehend an landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt, in einem 3,0 m breiten Streifen auf den zukünftigen Baugrundstücken eine zweireihige geschlossene Heckenpflanzung bestehend aus Pflanzen der Pflanzenlisten I und II vor, was in dieser Form negative Auswirkungen auf unser und alle anderen unmittelbar angrenzenden verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke haben wird.

Wir gehen zunächst davon aus, dass die aufgeführte Pflanzenliste I, die groß-, mittel- und kleinkronige Bäume auflistet, nicht für die Heckenpflanzung zum Tragen kommt, da keiner dieser Bäume in dem aufgeführten Pflanzenschema enthalten ist und empfehlen diese Liste aus den Festsetzungen herauszunehmen.

Die Abstände von Hecken zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in den §§ 45 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz RLP geregelt und richten sich insbesondere nach deren Endwuchshöhe. Der so ermittelte einzuhaltende Abstand zur Nachbargrenze verdoppelt sich zu landwirtschaftlichen Flächen.

D.h. vorliegend ist bereits für eine bis zu 2,0 m hohe Hecke ein Abstand von 1,50m einzuhalten. Eine Hecke von 2,50m Höhe muss einen Abstand von 2,50 m einhalten usw.

Da im Bebauungsplanentwurf keine Höhenbegrenzungen vorgegeben sind und die zur Auswahl in der Pflanzenliste II aufgeführten Pflanzen alle mind. 2-4 m hoch werden können, bitten wir den in der Planzeichnung eingetragenen 3,0 m breiten Pflanzstreifen zu überprüfen und entsprechend zu verschieben, damit privates und öffentliches Recht in Einklang gebracht werden.

Wir gehen davon aus, dass es nicht im Sinne der Ortsgemeinde ist, dass neben dem Wegfall von mehreren Hektar landwirtschaftlicher Fläche für das neue Baugebiet, für weitere landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Baugebietes die Bewirtschaftung erschwert wird bzw. auf Teilbereichen nicht mehr möglich ist und bitten um klare und konkrete Regelungen im Bebauungsplan zu Gunsten der außerhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Bebauungsplan schließt Einfriedungen in Form von Zäunen entlang der westlichen und nördlichen Grenze nicht aus, ebenso wie Stützmauern.

Da die geschlossenen Heckenpflanzungen aufgrund der Kompensation des Landschaftsbildes (so steht es in dem Fachbeitrag Naturschutz, die Begründung zum Bebauungsplan enthält noch keine Aussagen) erfolgen sollen, müsste konsequenterweise auch eine Regelung zu Einfriedungen in Form von Zäunen festgesetzt werden, da ohne eine solche Regelung nach öffentlichem Recht 2,0 m hohe blickdichte geschlossene Zäune und sogar Mauern entlang der kompletten Grenze zulässig wären, was die Begründung zur Heckenpflanzung doch sehr in Frage stellen würde.

Vor dem Hintergrund bitten wir die getroffenen Festsetzungen noch einmal einer kritischen Prüfung zu unterziehen, um zu vermeiden, dass öffentliches und privates Recht kollidieren und Nachbarstreitigkeiten vorprogrammiert sind.

Hinsichtlich des bisherigen Plankonzeptes geben wir folgende Anregung:

Die neue Planstraße, die von rd. 297 Höhenmetern kommend auf rd. 288 Höhenmetern am Wirtschaftsweg Nr. 30 trifft, dürfte ein ähnliches Gefälle wie die benachbarte Bleichstraße haben.

Der Auszug aus der Sturzflutkarte für außergewöhnliche Starkregenereignisse, abgebildet auf Seite 16 der Begründung, zeigt die Auswirkungen für die Bleichstraße und das Plangebiet auf.

Hier regen wir an, bereits mit planerischen Mitteln auf mögliche Starkregenereignisse zu reagieren. Beispielsweise könnten die Bauflächen südlich des Wirtschaftsweges Nr. 30 auseinander gezogen werden, damit im Falle eines Starkregenereignisses, das Wasser über die Planstraße möglichst schadensfrei auf unbebaute Flächen geleitet wird.

Wir regen weiterhin an, zu prüfen, ob das benötigte Regenrückhaltebecken hinter dieser Bebauung möglich wäre.

Dies hätte mehrere Vorteile. Zum einen könnte im erwähnten Starkregenfall das Wasser zwischen den Gebäuden bzw. Baugrundstücken in diese Richtung abgeleitet werden, zum andern wären die dort verbleibenden Ackerflächen genutzt und müssten nicht aufwendig neu erschlossen werden.

Die Lage des Rückhaltebeckens würde dort zudem „an die im Zusammenhang bebaute Ortslage“ anschließen, was Voraussetzung für Flächen ist, die nach dem *alten* § 13 b BauGB überplant werden konnten.

Diese Voraussetzung trifft auf die derzeitige geplante Lage des Rückhaltebeckens außerhalb jedweder 13a- oder 13b- BauGB-Lage nicht zu, sodass angezweifelt werden kann, ob diese Fläche überhaupt durch § 215a BauGB abgedeckt ist.

Abschließend möchten wir noch einmal unsere grundsätzliche Gesprächsbereitschaft hinsichtlich unserer Fläche erklären.

Wir sind nach wie vor bereit, unser Flurstück für die Baulandentwicklung zu den angebotenen Konditionen zur Verfügung zu stellen und bitten um entsprechende wohlwollende Prüfung und gerne auch Kontaktaufnahme.

Für die Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Erläuterungen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Selters bedanken wir uns ausdrücklich.

Mit freundlichen Grüßen