



# GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan  
„Schöne Aussicht“

Begründung  
Satzung

Juni 2022

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Fon: 06254 - 542 989 0

mail@infrapro.de

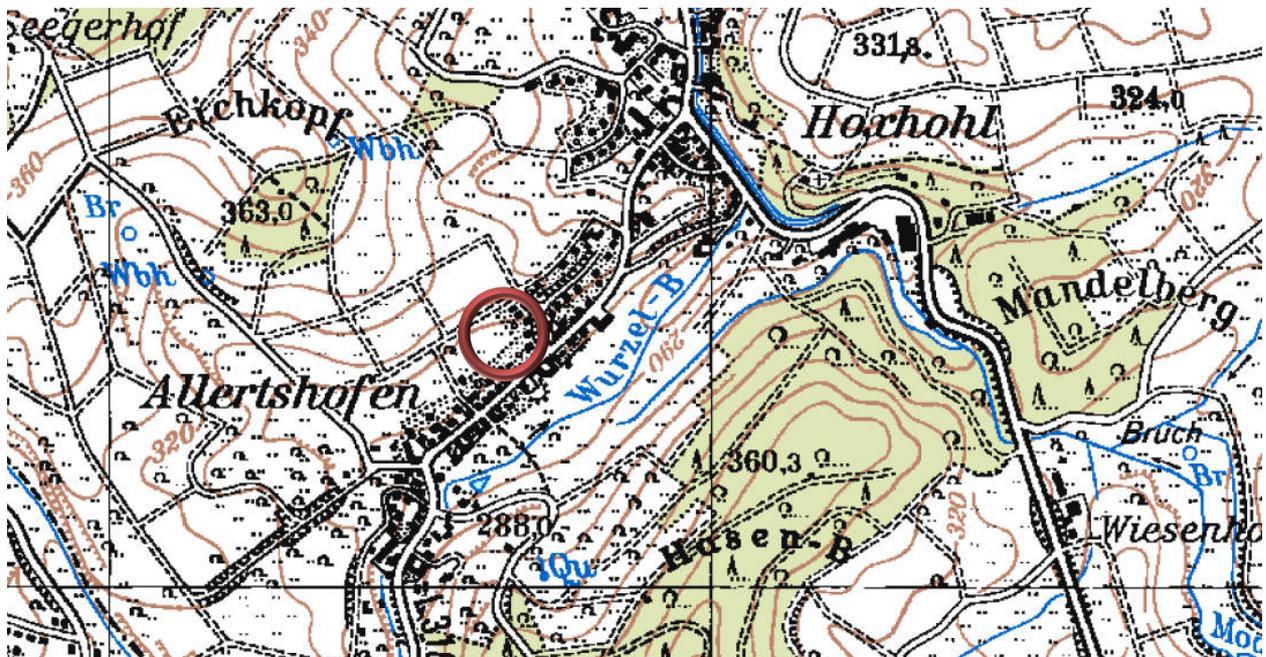
www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung .....</b>                              | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass und Planungserfordernis .....  | 4         |
| 1.2      | Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....                  | 6         |
| 1.3      | Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld .....        | 7         |
| <b>2</b> | <b>Planungen / planungsrechtliche Situation .....</b>                       | <b>11</b> |
| 2.1      | Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen .....                 | 11        |
| 2.2      | Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....     | 12        |
| 2.3      | Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan .....                            | 13        |
| 2.4      | Aufstellungsverfahren .....   | 13        |
| 2.4.1    | <i>Verfahrenswahl .....</i>   | <i>13</i> |
| 2.4.2    | <i>Verfahrensdurchführung .....</i>   | <i>15</i> |
| 2.4.3    | <i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes .....</i>   | <i>16</i> |
| <b>3</b> | <b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen .....</b>                  | <b>18</b> |
| 3.1      | Erschließungsanlagen .....  | 18        |
| 3.1.1    | <i>Technische Ver- und Entsorgung .....</i>                                 | <i>18</i> |
| 3.1.2    | <i>Verkehrsanlagen .....</i>  | <i>19</i> |
| 3.2      | Umweltschützende Belange .....  | 20        |
| 3.2.1    | <i>Umweltprüfung .....</i>  | <i>20</i> |
| 3.2.2    | <i>Bestandssituation .....</i>  | <i>21</i> |
| 3.2.3    | <i>Artenschutz .....</i>  | <i>24</i> |
| 3.2.3    | <i>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....</i>                        | <i>26</i> |
| 3.2.4    | <i>Bodenschutz .....</i>  | <i>27</i> |
| 3.2.5    | <i>Altlasten .....</i>  | <i>29</i> |
| 3.2.6    | <i>Denkmalschutz .....</i>  | <i>29</i> |
| 3.2.7    | <i>Immissionsschutz .....</i>   | <i>30</i> |
| 3.2.8    | <i>Energiewende und Klimaschutz .....</i>                                   | <i>30</i> |
| 3.3      | Wasserwirtschaftliche Belange .....   | 36        |
| 3.3.1    | <i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz .....</i>                       | <i>36</i> |
| 3.3.2    | <i>Wasserschutzgebiete .....</i>  | <i>36</i> |
| <b>4</b> | <b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte .....</b>         | <b>37</b> |
| 4.1      | <i>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</i>                               | <i>37</i> |
| 4.1.1    | <i>Art der baulichen Nutzung .....</i>                                      | <i>37</i> |
| 4.1.2    | <i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>                                      | <i>38</i> |
| 4.1.3    | <i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....</i> | <i>39</i> |
| 4.1.4    | <i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche .....</i>                              | <i>40</i> |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.1.5    | Stellplätze und Garagen .....  | 40        |
| 4.1.6    | Nebenanlagen.....  | 41        |
| 4.1.7    | Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....   | 41        |
| 4.1.8    | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....  | 41        |
| 4.1.9    | Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)..... | 42        |
| 4.1.10   | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....  | 42        |
| 4.2      | Auf Landesrecht beruhende Regelungen.....  | 43        |
| 4.2.1    | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....   | 43        |
| 4.2.2    | Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....   | 44        |
| 4.2.3    | Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge .....   | 44        |
| 4.2.4    | Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen .....  | 45        |
| 4.3      | Hinweise .....   | 46        |
| <b>5</b> | <b>Auswirkungen der Bauleitplanung .....</b>   | <b>46</b> |
| 5.1      | Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....   | 46        |
| 5.2      | Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....   | 46        |
| 6        | Flächenbilanz.....   | 47        |
| 7.       | Weitere Bestandteile der Bauleitplanung .....  | 47        |

## Übersichtslageplan



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;  
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Der Modautaler Ortsteil Allertshofen hat sich aus der Vergangenheit heraus, damals als ein eigenständiges Dorf, entlang der Straße „Alt Allertshofen“, welche in die Hügelsstraße übergeht, entwickelt. Im Laufe der fortschreitenden Siedlungsentwicklung erfolgte, ausgehend von der o.g. Dorfstraße in Richtung Norden und zum Teil in Westen, eine Nachverdichtung.



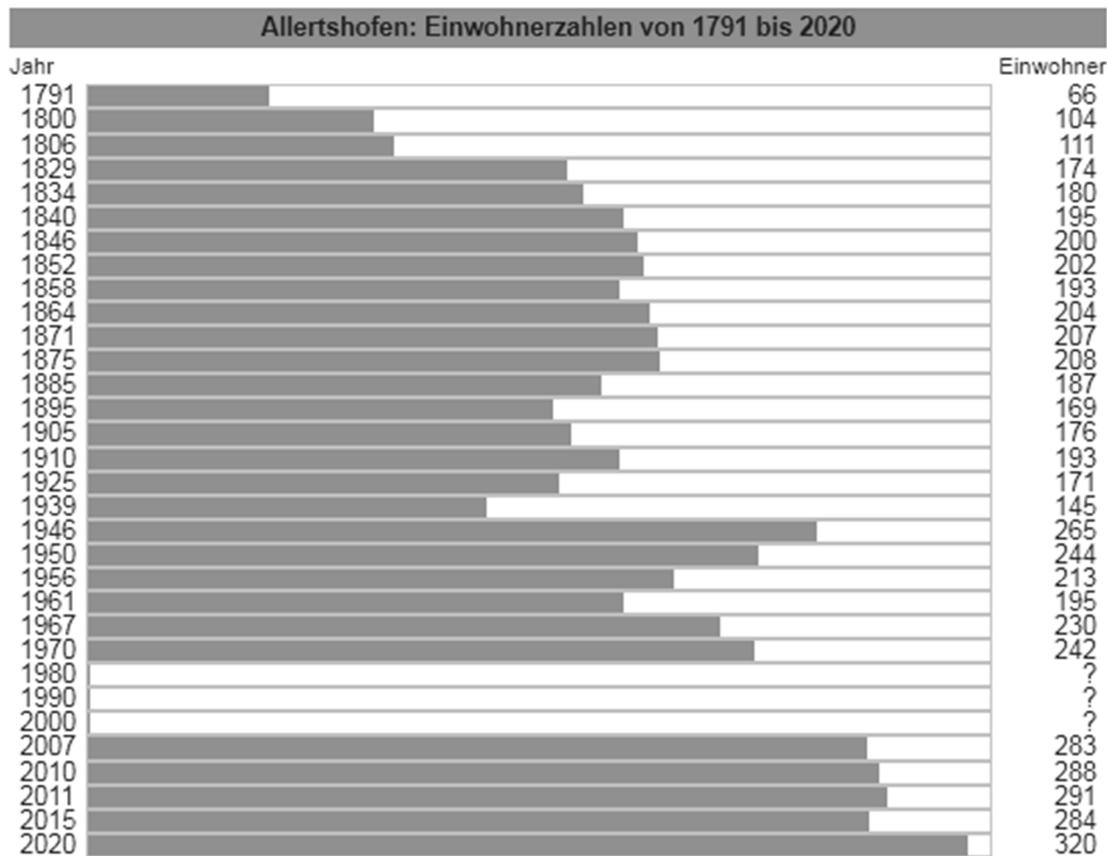
**Abbildung 1** Luftbildauszug mit Kennzeichnung der Durchgangsstraße in Gelb sowie des Plangebietes durch rote Umrandung (Quelle: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Aus dieser historischen, gewachsenen Dorfentwicklung heraus entstand die Bebauung an der Straße „Schöne Aussicht“. Westlich an die bebaute Ortsrandlage entlang der Straße „Schöne Aussicht“ angrenzend befindet sich ein derzeit unbebautes Garten- bzw. Wiesengrundstück auf der Parzelle 10/2 in der Flur 1 der Gemarkung Allertshofen, welches bereits durch die Straße „Schöne Aussicht“ erschlossen ist. Zudem grenzt das Grundstück an zwei Seiten bereits an



wohnbauliche Nutzung, sodass sich eine Arrondierung des bestehenden Ortsrandes um das in Rede stehende Plangrundstück für eine wohnbauliche Entwicklung gut eignet. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planungsabsicht ein neuer Ortsrand städtebaulich definiert und zur Deckung einer bestehenden Wohnraumnachfrage in Allertshofen beigetragen.

Seit den 60er Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Allertshofen (mit Ausnahme der Jahre 1980, 1990 und 2000, da diese Perioden in der nachstehenden Darstellung des hessischen Statistischen Landesamtes nicht erfasst wurden) kontinuierlich gestiegen. Dies spiegelt sich in der Wohnraumnachfrage wider. Um diesen Bedarf zu decken, sollen im Gemeindegebiet auch geeignete einzelne Grundstücke für die Nutzung als Wohnbaufläche zugänglich gemacht werden.



**Abbildung 2** Bevölkerungsentwicklung in Allertshofen von 1791 bis 2020; (Quelle: Datenquelle: Historisches Gemeindeverzeichnis für Hessen: Die Bevölkerung der Gemeinden 1834 bis 1967. Wiesbaden: Hessisches Statistisches Landesamt)

Daher beabsichtigt die Gemeinde mit dieser Planung die Entwicklung von Wohnbauflächen, um dem anhaltenden nachhaltigen Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen und in diesem Zusammenhang auch mit größeren Gemeinden und Städten konkurrenzfähig zu bleiben. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist im Ortsteil Allertshofen erforderlich, da hier kaum Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie z.B. abnehmbare Leerstände, vorhanden sind. Demgegenüber steht eine erhöhte Nachfrage an Wohnbauflächen.



Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Modautal gerecht zu werden und somit zur Stärkung der Gemeinde Modautal als Wohnstandort beizutragen, werden nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Bauplatz geschaffen.

Für dieses Gebiet gibt es bisher keinen geltenden Bebauungsplan, sodass das Grundstück bisher planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusprechen ist, welcher nach den Regelungen des § 35 BauGB unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten - privilegierten - Vorhaben bereit stehen und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet zur Verfügung stehen. Dieser ist vor zweckfremder Nutzung zu schützen. Demnach wäre zunächst nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten keine wohnbauliche Nutzung im Plangeltungsbereich zulässig. Daher ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen, neben den planungsrechtlichen Grundlagen, auch städtebauliche Ordnungsmaßstäbe für eine maßvolle Entwicklung und Ortsrandarrondierung geschaffen werden. Als Zielsetzung wird, neben der städtebaulichen Integration von wohnbaulichen Strukturen, auch ein harmonischer Übergang von den bestehenden baulichen Strukturen bis hin in die freie Flur angestrebt.

Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen soll das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Ausführliche Hinweise zur Verfahrenswahl erfolgen im weiteren Verlauf der Begründung und speziell unter dem Kapitel „Verfahrenswahl“.

## **1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

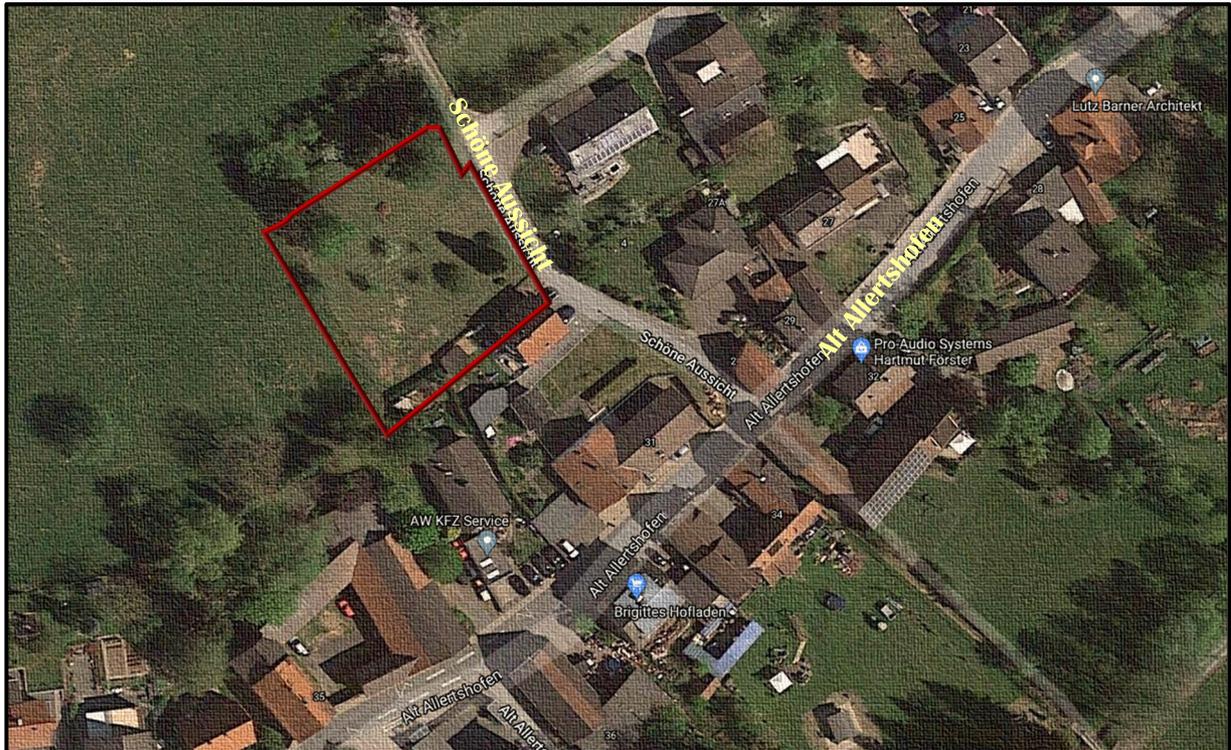
Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 1.807 m<sup>2</sup> (davon rd. 120 m<sup>2</sup> bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Schöne Aussicht“) und wird räumlich begrenzt durch:

- Die freie Flur im Norden,
- den bestehenden Siedlungsrand (wohnbauliche Nutzung) im Westen und Süden,
- und die freie landwirtschaftlich genutzte Flur im Westen.

Demnach grenzt zwar der Planbereich unmittelbar an den Innenbereich an, dennoch ist dieser als Außenbereich anzusprechen, welcher jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und somit als Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers angesehen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ betrifft gemäß nachstehender Abbildung die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Allertshofen, Flur 1, Flurstück 10/2 sowie 13 teilweise (öffentliche Verkehrsfläche; hier: Schöne Aussicht).





**Abbildung 4** Luftbildauszug mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (durch rote Umrandung) und Darstellung der näheren städtebaulichen Umgebung (Quelle: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Alt Allertshofen“ häufen sich vermehrt ältere landwirtschaftliche Höfe und Fachwerkhäuser. Die Gebäude sind zum Teil in der geschlossenen Bauweise und direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet. Zum Teil werden die Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche gewahrt. Die landwirtschaftlichen Höfe verfügen überwiegend über einen Innenhof, welcher von der Ortsdurchfahrtsstraße erschlossen und durch die Gebäude umzingelt wird. Die meisten Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse. Die Dachlandschaft wird durch Satteldächer mit roten und rotbraunen Ziegeln geprägt. Vereinzelt wurden auf den Dächern Photovoltaik bzw. Solaranlagen errichtet.

Alle Gebäude, welche unmittelbar und ohne Grenzabstand entlang der Ortsdurchfahrtsstraße errichtet wurden, wurden traufständig errichtet. Die Gebäude, welche einen Grenzabstand einhalten, wurden überwiegend giebelständig errichtet. Die Grundstücke entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Alt Allertshofen“ weisen einen höheren Versiegelungsgrad auf als die Grundstücke, welche am Ortsrand im Bereich der Straße „Schöne Aussicht“ liegen.



**Südlich an das Plangebiet angrenzendes Wohnhaus, Aufnahme-richtung: Nordwesten**



**Südwestlich an das Plangebiet angrenzendes Wohnhaus, Aufnahme-richtung: Norden**



**Östlich an das Plangebiet angrenzendes Wohnhaus, Aufnahme-richtung: Osten**



**Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt, Aufnahme-richtung: Von der Straße „Schöne Aussicht“ aus mit Blick in Richtung Süden**



**Blick vom höchsten Punkt der Straße „Schöne Aussicht“ in Richtung Ortsmitte, Aufnahme-richtung: Südosten**



**Bebauung entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Alt Allertshofen“, Aufnahme­richtung: Nordosten**



**Bebauung entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Alt Allertshofen“, Aufnahme­richtung: Südwesten**

**Abbildung 5:** Bilddokumentation zur städtebaulichen Umgebung des Plangebietes, Quelle: Eigene Aufnahmen

Das Plangrundstück selber wurde bisher als Garten- bzw. Wiesengrundstück genutzt. Es ist durch einen Maschendrahtzaun umrandet und wird somit vor der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Westen getrennt.



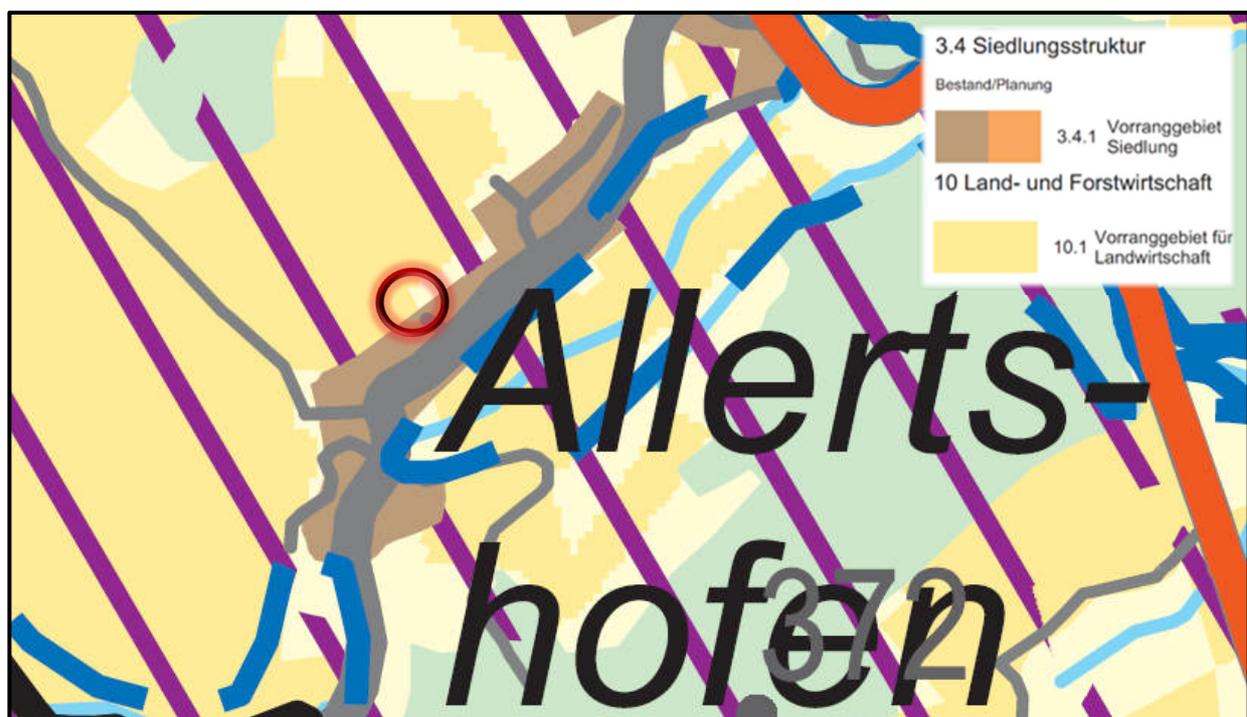
**Abbildung 6:** Das Plangebiet, Aufnahme­richtung Südwesten, Quelle: Eigene Aufnahmen

Im Norden ist das Grundstück durch eine Hecke von der freien Flur getrennt. An den übrigen zwei Seiten, im Osten und Süden, ist das Grundstück durch die bestehenden wohnbaulichen Strukturen geprägt. Es handelt sich hierbei um freistehende Einzelhäuser mit großzügigen Gartenbereichen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße „Schöne Aussicht“ und eine Maschendraht-Toröffnung im Zaun.

## 2 Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Regionalpläne dienen der Steuerung der räumlichen Entwicklung. Sie machen Vorgaben für die Flächennutzung und setzen damit den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung einer Region. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



**Abbildung 7:** Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt



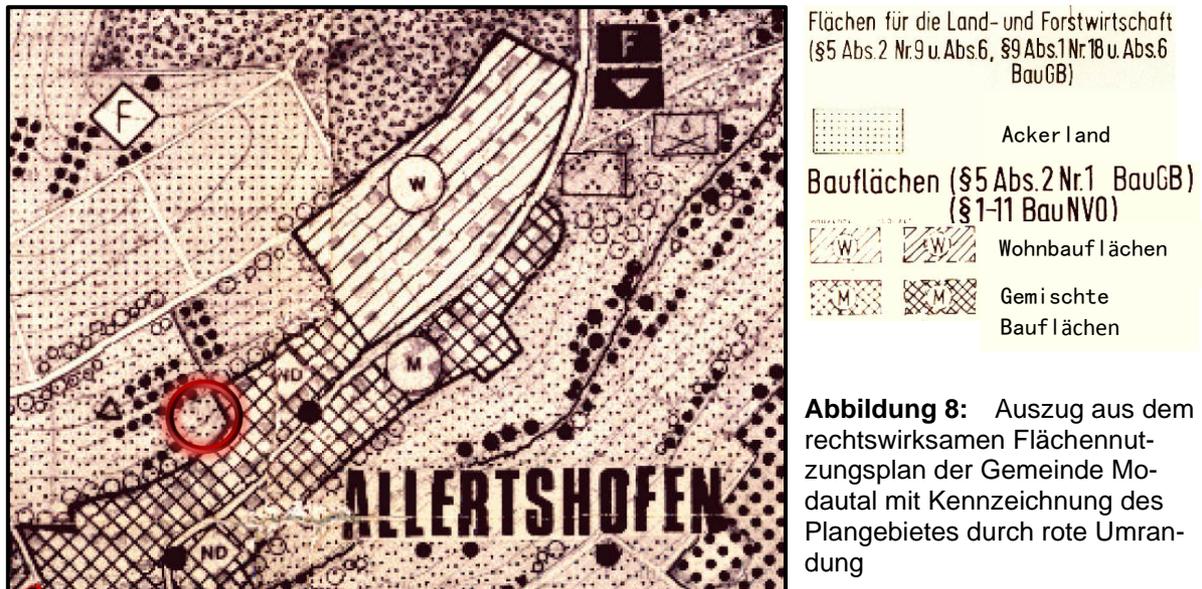
Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) weist die Fläche des Plangebietes als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus. Entsprechend dem Ziel Z10.1-10 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Im vorliegenden Fall wird lediglich die Bebauung, welche sich am Eckpunkt der Straßenverkehrsflächen „Schöne Aussicht“ und „Alt Allertshofen“ befindet, als Vorranggebiet Siedlung im Regionalplan 2010 ausgewiesen. Die übrige bereits bestehende Bebauung entlang der Straße „Schöne Aussicht“ befindet sich ebenfalls innerhalb des ausgewiesenen "Vorranggebiete für Landwirtschaft" bzw. „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“. Da es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine kleinteilige Ortsrandarrondierung (von einer Flächengröße mit 0,18 ha) und die bessere Ausnutzung der bereits bestehenden Verkehrsfläche handelt, wird seitens der Plangeberin, durch diese geringfügige Inanspruchnahme, keine Beeinträchtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gesehen. Zumal das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht, sondern als Garten- und Wiesengrundstück genutzt wird. Darüber hinaus wird aus Sicht der Plangeberin die Inanspruchnahme von rund 0,18 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft, für die Entwicklung von einer Wohnbaufläche, als vertretbar angesehen, da die Umsetzung des geplanten Vorhabens aufgrund der geringen Flächengröße keine raumbedeutsame Wirkung hat. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Abgrenzung der Nutzungsausweisungen im Regionalplan maßstabsbedingt nicht immer parzellenscharf auf die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes oder die Festsetzungen eines Bebauungsplanes übertragbar sind. Im vorliegenden Fall wird nicht die gesamte Bestandsbebauung entlang der Straßenverkehrsfläche „Schöne Aussicht“ im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1992 stellt für das Plangebiet im Rahmen der Darstellungen von „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ eine Ackerfläche dar. Im Bereich der Siedlungslage grenzt südlich und östlich eine gemischte Baufläche an den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung an. An den übrigen Seiten befinden sich ebenfalls dargestellte Ackerflächen.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stimmen zunächst mit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht überein. Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zunächst die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Wegen der Wahl des vorliegenden Planverfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB und in diesem Sinne der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann jedoch auf die teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB verzichtet werden. Nachdem von dieser Maßgabe vorliegend Gebrauch gemacht wird, soll die Anpassung

der Plandarstellung im Zuge der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Auswirkungen auf das vorliegende Aufstellungsverfahren ergeben sich hieraus nicht.



### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich außerhalb der bis dato rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Plangeltungsbereich ist aktuell als Außenbereich anzusprechen, welcher nach den Regelungen des § 35 BauGB unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten - privilegierten - Vorhaben bereit stehen und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet zur Verfügung stehen. Dieser ist vor zweckfremder Nutzung zu schützen. Demnach wäre zunächst nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten keine wohnbauliche Nutzung im Plangeltungsbereich zulässig. Daher ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“.

### 2.4 Aufstellungsverfahren

#### 2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine im Außenbereich liegende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar, die der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzge-



ber mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen und mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2021 dieses Verfahren verlängert.

Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2022 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren eingeleitet und bis zum 31. Dezember 2024 fertiggestellt werden.

Die Regelung verweist auf § 13a BauGB, somit bringt § 13b BauGB entsprechende Folgen mit sich:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§13 Abs. 3),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3,4 Abs. 1 kann abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;
- die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor Änderung des Flächennutzungsplanes möglich, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung muss sich auf Wohnbauflächen beziehen, ✓ *dies trifft vorliegend zu*
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen, ✓ *das Plangebiet ist deutlich kleiner*
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und ✓ *dies trifft vorliegend zu*
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. ✓ *es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass die o.g. Gebiete beeinträchtigt werden.*

### **Ergänzende Erläuterungen zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB**

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Das BauGB stellt ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen ab.

Im o.g. Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden sich auf wohnbauliche Nutzungen beschränken, was zugleich Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB ist. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.



Auch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Rahmen der Ortsrandarrondierung / Lückenschluss liegen die Zulässigkeitsmerkmale eindeutig vor. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt sowohl im Süden als auch im Osten an die Siedlungslage in Allertshofen an. Gleichsam sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung zulassen. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan soll der allgemeine Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung nochmals restriktiv ausgelegt werden. [Der Gesetzgeber indes hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Nach herrschender Auffassung müsse bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Plangeberin über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.] Diese zuvor stehenden Inhalte sollen im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden, sodass hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.

#### 2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- 31.01.2022:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ (Aufstellungsbeschluss).
- 31.01.2022:** Beschlussfassung über die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB
- 31.01.2022:** Billigung und Beschlussfassung des vorgelegten Entwurfes zum Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.
- 18.02.2022:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 18.02.2022:** Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter Angabe des Auslegungszeitraums und -ortes.
- 15.02.2022:** Anschreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach dem BauGB vorgesehenen Verfahrens zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis einschließlich **18.03.2022**. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.
- 28.02.2022 bis einschließlich 31.03.2022:** Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten



damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

**30.05.2022:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

### 2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Gemeindevertretung, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **förmlichen Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Schöne Aussicht“. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

#### Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- Es ergaben sich keine Änderungen, die Auswirkungen auf die Planzeichnung haben.

#### Begründung zum Bebauungsplan:

- Das Kapitel 3.2.6 der Begründung wurde um Ausführungen zu Denkmälern in der Umgebung des Plangebietes ergänzt.
- Das Kapitel 3.1.2 wurde um Aussagen zur ÖPNV-Anbindung ergänzt.
- Die Begründung wurde im Kapitel 3.2.4, um die Informationen aus der Erosionskarte sowie zur Bodenfunktionsbewertung des Bodenvierer Hessen ergänzt.

#### Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- In der Festsetzung A.7.3 wurde der Bodenabstand von Einfriedungen um 5 cm erhöht.

Fassung vom: 25.04.2022  
fertiggestellt am: 22.06.2022

Seite 17

- Der Hinweis Nr. C.2 zum Schutz von Versorgungsleitungen wurde um die Aussage, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden, ergänzt.
- Der Hinweis Nr. C.4 wurde zur Angabe der Löschwassermenge redaktionell korrigiert und um eine Angabe zum Wasserdruck ergänzt.
- Der Hinweis Nr. C.5 zum Bodenschutz wurde zum Einbringen von Materialien in den Boden ergänzt.
- Der Hinweis Nr. C.5 zum Bodenschutz wurde um eine Empfehlung zur Erstellung eines Gründungs- und Versickerungsgutachtens ergänzt.
- Der Hinweis Nr. C.9 zum Grundwasser wurde im Abschnitt C um Informationen zur Grundwasserförderung ergänzt.
- Die Pflanzart Polygonum aubertii (Schlingknöterich) wurde aus der Pflanzliste im Abschnitt C entfernt.

#### Bestandskarte zum Bebauungsplan:

- Es ergaben sich keine Änderungen, die Auswirkungen auf die Bestandskarte haben.



## 3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

### 3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der örtlichen öffentlichen Verkehrsfläche „Schöne Aussicht“ weitgehend vorgegeben. Zur unmittelbaren Erschließung der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ist an die örtlich bereits vorhandenen Anlagen der Hausanschluss zu ergänzen.

#### 3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Schöne Aussicht“ ausreichend gegeben. Der Kanal ist bereits bis in Höhe des Plangrundstückes vorhanden.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserentwässerung des Grundstückes besteht, neben einer Versickerung des Niederschlagswassers, auch die Möglichkeit einer Verwertung auf dem Grundstück selbst. Sollte weder eine Versickerung noch eine Verwertung aus gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Gründen möglich sein, besteht weiterhin die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

#### Wasserversorgung:

Um eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes zu erstellen, müssen zunächst die erwarteten Einwohnerzahlen berechnet werden. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Wohngebiete: 25 Wohneinheiten<sup>1</sup> / ha,  
2,05 Einwohner / Wohneinheit<sup>2</sup>

WA Gebiet: 1.807 m<sup>2</sup>

Einwohner: = 0,181 ha \* 25 WE/ha = 4,53 WE \* 2,05 E/WE = 9 **Einwohner**

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann<sup>3</sup> berechnet:  
Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 120 l

Einwohner:

Mittlerer Tagesbedarf (Qd):  $9 \text{ E} * 120 \text{ l/Ed} = 1.080 \text{ l} = 1,08 \text{ m}^3$

Jahresbedarf:  $1,08 \text{ m}^3 * 365 \text{ d} = \mathbf{394,2 \text{ m}^3}$

Tagesspitzenbedarf (Qd max): Spitzenfaktor  $f_d = 2,05$

$1,08 \text{ m}^3 * 2,05 = \mathbf{2,21 \text{ m}^3}$

<sup>1</sup> Dichtewerte nach Regionalplan Südhessen: 25WE – 40WE pro ha im ländlichen Bereich.

<sup>2</sup> Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2012, Quelle: Hessisches statistisches Landesamt.

<sup>3</sup> Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden : Vieweg.

Aufgrund des geringen Mehrbedarfs an Trinkwasser kann hinreichend gesichert angenommen werden, dass die Wasserversorgung für das Gebiet über das bestehende Netz sichergestellt ist.

### 3.1.2 Verkehrsanlagen

Die **Ortsdurchfahrtsstraße „Alt Allertshofen“** ist die Hauptdurchfahrtsstraße in Allertshofen (vgl. Abbildung 1). Hierüber ist der Ortsteil im Westen / Nordwesten an Hoxhohl und Brandau sowie die übrigen Ortsteile Modautals und im Süden an Lautertal angeschlossen. Die Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche weist in Höhe der Stichstraße „Schöne Aussicht, welche zum Plangebiet führt, eine Breite von ca. 6,50 m auf, sodass Begegnungsverkehr möglich ist. Der Straßenraum gliedert sich in einen beidseitigen Gehweg und die Fahrbahn. Die beidseitigen Gehwege sind teilweise sehr schmal, sodass Fußgängern Begegnungsverkehr erschwert wird. Der ruhende Verkehr findet abschnittsweise straßenbegleitend Raum. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen bleibt nicht mehr ausreichend Spielraum für Verbreiterungen im Straßenraum. Unter anderem daher gibt es auch eine Geschwindigkeitsbeschränkung bei 30 km /h.



**Straßenraumquerschnitt „Alt Allertshofen“ in Höhe der Stichstraße „Schöne Aussicht“; Aufnahme von Südwesten**



**Straßenraumquerschnitt „Alt Allertshofen“ in Höhe der Stichstraße „Schöne Aussicht“; Aufnahme von Nordosten**

**Abbildung 9:** Bildokumentation zum Straßenraum „Alt Allertshofen“, Quelle: Eigene Aufnahmen

Von der Ortsdurchfahrtsstraße „Alt Allertshofen“ geht die **Stichstraße „Schöne Aussicht“** ab, welche das vorliegende Plangebiet erschließt. Bei dieser öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um eine Anlieger Erschließungsstraße, welche nur dazu dient, 4 Grundstücke zu erschließen. Die Straßenverkehrsfläche weist im Einmündungsbereich zur Verkehrsfläche „Alt Allertshofen eine Breite von ca. 5,00 m auf. In Richtung Plangrundstück wird die Verkehrsfläche schmaler, sodass ca. ein Breite von 3,50 m vorhanden ist.

Einen separaten Gehweg für den Fußgängerverkehr gibt es nicht. Daher dient die o.g. Straßenverkehrsfläche sowohl dem Fußgängerverkehr als auch dem motorisierten Individualverkehr,

was für diese Art von Stichwegen innerhalb des Ortsteils Allertshofen ortstypisch und ausreichend ist. Die Straßenverkehrsfläche hört ungefähr in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes auf und geht in einen Feldweg über. Der ruhende Verkehr findet hauptsächlich innerhalb der privaten Grundstücke Raum, sodass die öffentliche Verkehrsfläche nur den fußgänger- und Kfz-Verkehr vorbehalten bleibt.



**Straßenraumquerschnitt „Schöne Aussicht“ -  
nördlicher Straßenabschnitt;  
Aufnahmerichtung: Nordwesten**



**Straßenraumquerschnitt „Schöne Aussicht“ -  
südlicher Straßenabschnitt;  
Aufnahmerichtung: Nordwesten**

**Abbildung 10:** Bildokumentation zum Straßenraum „Schöne Aussicht“, Quelle: Eigene Aufnahmen

Der Plangeltungsbereich befindet sich rund 100 Meter von der Haltestelle „Alt Allertshofen“ entfernt, die von den Buslinien O und 664 (VRN) vorwiegend im Schülerverkehr bedient wird.

## 3.2 Umweltschützende Belange

### 3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.



Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für Bebauungspläne, welche im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

### **5.2.2 Bestandssituation**

Die plangegenständliche Fläche befindet sich im Nordwesten angrenzend an den Siedlungsrand des Ortsteils Allertshofen und ist demnach von Siedlungsstrukturen umgeben und anthropogen vorgeprägt. Das natürliche Gelände fällt leicht in Richtung Südwesten ab.

Die Biotoptyp-Bestandssituation im Geltungsbereich wird aus der anliegenden Bestandskarte ersichtlich. Bei dem Plangrundstück handelt es sich um eine gärtnerisch gepflegte Anlage, welche über einen intensiv gepflegten Rasen sowie regelmäßig geschnittene Büsche und Hecken verfügt. Das gesamte Gebiet ist frei von baulichen Anlagen und ist deutlich durch die Gartenutzung geprägt, da das gesamte Grundstück intensiv gepflegt wird. Mittig auf dem Grundstück befindet sich eine Feuerstelle, welche in regelmäßigen Abständen genutzt wird, sodass auch hierdurch das Grundstück durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze trennt eine nicht heimische Hecke mit Formschnitt das Gartengrundstück von der freien Flur. Die Hecke wird intensiv gepflegt und mindestens einmal jährlich geschnitten. Im Übergangsbereich zur freien Flur, jedoch außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches befinden sich voll entwickelte Büsche bzw. Gehölzstrukturen. Da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind diese von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen - sie werden jedoch vollständigheitshalber im Rahmen der vorliegenden Bestandsdokumentation erfasst. Angrenzend an diese Heckenstrukturen befinden sich drei heimische Fichten sowie weitere nicht heimische Weymouth Kiefern. Eine weitere Weymouth Kiefer ist im südöstlichen Grundstücksteil vorhanden.

Darüber hinaus stehen inmitten des Grundstückes vier niederstämmige Obstbäume, welche nicht intensiv gepflegt sind, sowie zwei Ahornbäume. Beide Ahornbäume befinden sich in einer Schiefelage, wodurch diese nicht mehr stabil sind, sodass die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist. Bei den Büschen im südöstlichen Teil des Grundstückes handelt es sich, genauso wie bei der Hecke, um nicht heimische Gewächse.

Das gesamte Grundstück ist durch einen Maschendrahtzaun umzäunt, sodass eine klare räumliche Abgrenzung von den westlich bzw. südwestlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Großteil der auf dem Grundstück vorhandenen Bepflanzung nicht heimisch ist und die vom Eingriff beanspruchte Gartenfläche aufgrund der intensiven Nutzung sowie der siedlungsnahen Lage artenarm ausgeprägt ist. Daher bietet diese Fläche nur eine geringe Vielfalt an Lebensraumstrukturen.



**Das Plangrundstück, Aufnahme in Richtung Süden**



**Niederstämmiger Obstbaumbestand, Aufnahme-  
richtung Südwesten**



**Feuerstelle und im Hintergrund die nördliche  
Formschnitthecke, Aufnahme-  
richtung Nord-  
westen**



**Nördliche Grundstücksgrenze mit der Formschnitthecke und davorliegenden Nadelbäumen, Aufnahme­richtung: Norden**



**Weymouth Kiefer sowie nicht heimische Büsche, Aufnahme in Richtung Süden**



**Ahornbäume, Aufnahme­richtung Westen**

**Abbildung 11:** Bilddokumentation zur Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung; Quelle: Eigene Aufnahmen am 06.12.2021

Grundsätzlich sind nicht bebaute Flächen im Außenbereich auf die Eignung als Nahrungsraum und Habitatraum von Vögeln, Insekten und Kleinsäu­gern zu prüfen.

Vorliegend handelt es sich, wie zuvor beschrieben, um ein intensiv gepflegtes Gartengrundstück. Aufgrund der Nähe zur Siedlung und der intensiven Pflege des Grundstückes werden keine störungsempfindlichen Arten erwartet. Eine essenzielle Bedeutung der Gartenfläche, insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung substanzieller Habitatfunktionen und den Erhalt von Populationen streng oder besonders geschützter Tierarten, wird nicht erwartet, da es sich bei dem Plangebiet um eine siedlungsnahen Fläche handelt, welche komplett eingezäunt und somit von der freien Flur abgeschnitten ist.



### 5.2.3 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Allgemein unterliegt die Tierwelt im Plangebiet und dessen Umfeld störoökologischen Effekten durch Siedlungsrandeinflüsse, so dass vor allem mit Vorkommen störungsempfindlicher Arten zu



rechnen ist. Zudem ist das Gebiet durch die südlich angrenzende Siedlung sowie den vorhandenen Maschendrahtzaun zerschnitten, was wiederum für wenig mobile Tierarten eine Barriere Wirkung darstellt. Hinzu kommt eine starke Störwirkung durch Lärm und Bewegungsunruhe aufgrund der siedlungsnahen- und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind nur für gehölzbezogene und freibrütende Vögel nutzbar, weil örtlich keine Baumhöhlen vorhanden sind. Zur Vermeidung der Zerstörung von Brutstätten oder der Tötung von brütenden Jungvögeln, werden Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit festgesetzt.

Zu beachten ist auch, dass sich die überbaubare Fläche (Baufenster) auf den Bereich entlang der Straßenverkehrsfläche „Schöne Aussicht“ bezieht und sich in diesem Bereich wenige und hauptsächlich nicht heimische Bäume und Büsche befinden.

Trotz einer möglichen Rodung von vorhandenen Gehölzen auf dem Grundstück bleiben die wichtigen Habitatstrukturen in Form natürlich gewachsener Gebüsche im Norden, erhalten, da diese durch die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen rechtsverbindlich zu erhalten, zu pflegen und störungsarm zu halten sind. Überdies bleiben die Gehölze, welche direkt an den Geltungsbereich angrenzen, erhalten, da sie nicht von dem Eingriff, welcher durch die vorliegende Bauleitplanung zugelassen wird, betroffen sind. Somit erfüllen die nördlich vorhandenen Gehölze weiterhin wichtige Habitatfunktionen. Durch den Erhalt dieser nördlichen Gebüsche ist davon auszugehen, dass es zu keiner populationsrelevanten erheblichen Zunahme von Vergrämungs- oder Störungseffekten kommt.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG wurde auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen und Lebensraumpotenzialen beurteilt. Eine systematische Artenerfassung erfolgte nicht, da keine Hinweise auf eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Grünlandfläche vorlagen.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung wurde das Plangebiet begangen und auf Grundlage der vorliegenden Nutzungsstrukturen auf mögliche Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bewertet.

Aufgrund des intensiv gepflegten Charakters der Gartenfläche bieten die vom geplanten Eingriff betroffenen Flächen wenig Potenzial für die Ansiedlung bemerkenswerter Arten. Daher können folgende Aussagen, bezogen auf weitere Arten, getroffen werden:

### **Insekten**

Für artenschutzrechtlich betroffene Arten fehlen im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen. Es fehlt diesbezüglich anpassenden Altholz-(Eichen)beständen (z.B. für Heldbock, Hirschkäfer), Fließ- oder Stillgewässern (z.B. für Libellen) oder erforderlichen Nahrungspflanzen (z.B. für Schmetterlinge).

### **Amphibien**

Da das Plangebiet keine für Amphibien geeigneten Feuchthabitate oder Gewässer zur Verfügung stellt, sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen dieser Tiergruppe grundlegend ausgeschlossen.



### Reptilien

Innerhalb der Planfläche fehlen geeignete Strukturen, die auf ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten schließen lassen. Insbesondere ein Auftreten von Mauer- und Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden, da es an erforderlichen Habitaten (besonnte Freiflächen, sandige Eiablagestellen, strukturierte Kraut-/Unterholzsäume, Altgras-/Totholzpunkte) mangelt.

### Säugetiere

Da im Vorhabenbereich keine Habitatstrukturen mit Quartiereignung gefunden werden konnten, kann eine Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte für Fledermäuse oder Bilche vollständig ausgeschlossen werden. Eine Eignung als Jagdhabitat ist jedoch anzunehmen. Durch die Lage am Siedlungsrand finden Fledermäuse Leitlinienstrukturen wie Hecken, Säume oder Baumreihen, an denen sie sich bei der Jagd bevorzugt orientieren.

Anzeichen für das Vorhandensein von Nagetieren oder Hasenartigen im Allgemeinen (z.B. Wühlgänge, Baueingänge) fehlen. Laut dem Boden Viewer Hessen sind edaphische Feldhamster-Vorkommen nicht vorhanden.

### **5.2.3 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

| <b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs</b>  | <b>Fachliche Begründung</b>  |
|---|--|
| Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden   | Erhalt der belebten Oberbodenschicht   |
| Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Nebenanlagen   | Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit.   |
| Ausschluss von Kupfer als Material für Dacheindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre sowie zur Fassadengestaltung | Schutz von Boden und Grundwasser vor Schwermetalleinträgen   |
| Bei Zaunanlagen: Festsetzung eines Bodenabstands von mind. 10 cm  | Vermeidung Barrierewirkung für Kleintiere  |
| Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit                      | Vermeidung der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna                                      |
| Rückhaltung und Versickerung bzw. Wiederverwendung von abfließendem Niederschlagswasser                           | Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf<br>Vermeidung einer Mehrbelastung der Vorfluter |



|   |  |
|---|--|
| <p>Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen als Grün- und Gartenflächen</p> <p>Festsetzung von Baumpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten auf den Grundstücksfreiflächen</p> <p>Einfriedung durch Heckenpflanzungen: Ausschluss von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken</p> | <p>Optische Einbindung der neuen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild</p> <p>Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Fauna und Flora im Siedlungsrandbereich</p> <p>Erhalt und Schaffung klimatisch ausgleichender Vegetationsstrukturen, Beschattung von Stellplätzen</p> |
| <p>Zeichnerische Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Erhaltung der nördlich vorhanden Gehölzen</p>  | <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen der heimischen Flora und Fauna</p>  |
| <p>Festsetzung insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender LED-Beleuchtung für die Beleuchtung der Außenflächen</p>  | <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen der heimischen Fauna</p>  |
| <p>Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung, gestalterische Festsetzungen der Gebäude</p>  | <p>Einfügen in das Siedlungsgefüge, Vermeidung negativer Fernwirkung der baulichen Anlagen</p>   |
| <p>Festsetzung einer Begrünung von Dachflächen</p>  | <p>Vermeidung von Hitzeinseleffekten sowie Beitrag zur Klimatisierung von Siedlungsflächen und zur besseren Niederschlagswasserversickerung</p>  |
| <p>Empfehlung zur Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren</p>  | <p>Förderung der Habitataignung für heimische Vogel- und Fledermausarten</p>   |
| <p>Hinweis auf das Erfordernis zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei Umsetzung des Bebauungsplans</p>   | <p>Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG</p>  |

Darüber hinaus wird als freiwillige Ausgleichsmaßnahme entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für die Anpflanzung einer maximal zweireihigen Hecke festgesetzt. Hierdurch entstehen nicht nur zusätzliche Habitatstrukturen, sondern es wird gleichzeitig ein harmonischer Übergang in die freie Flur geschaffen.

### 3.2.4 Bodenschutz

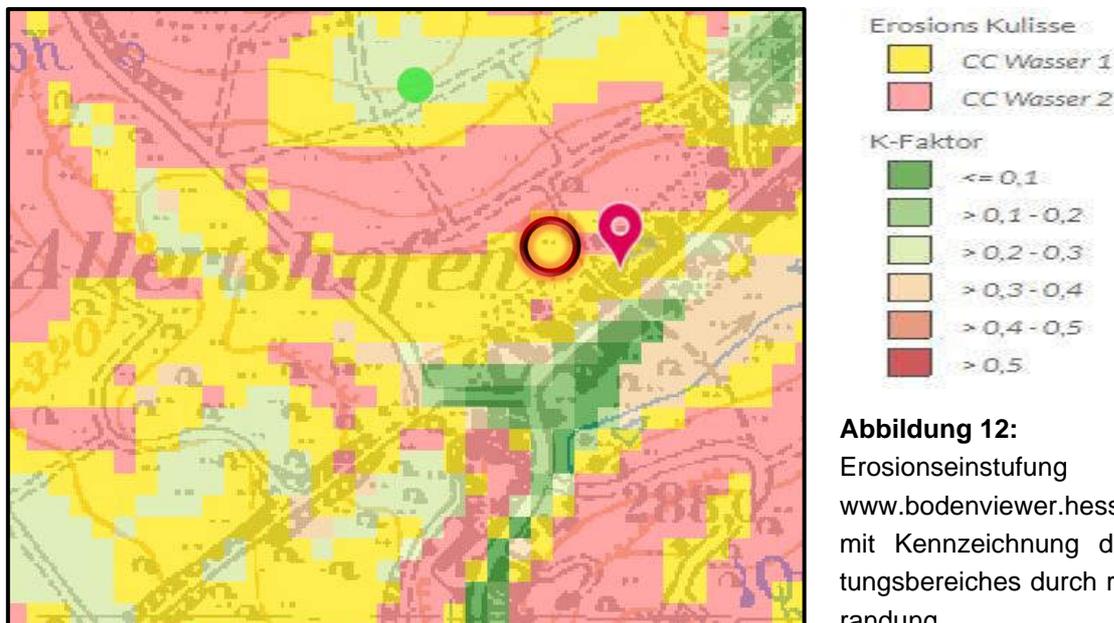
Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

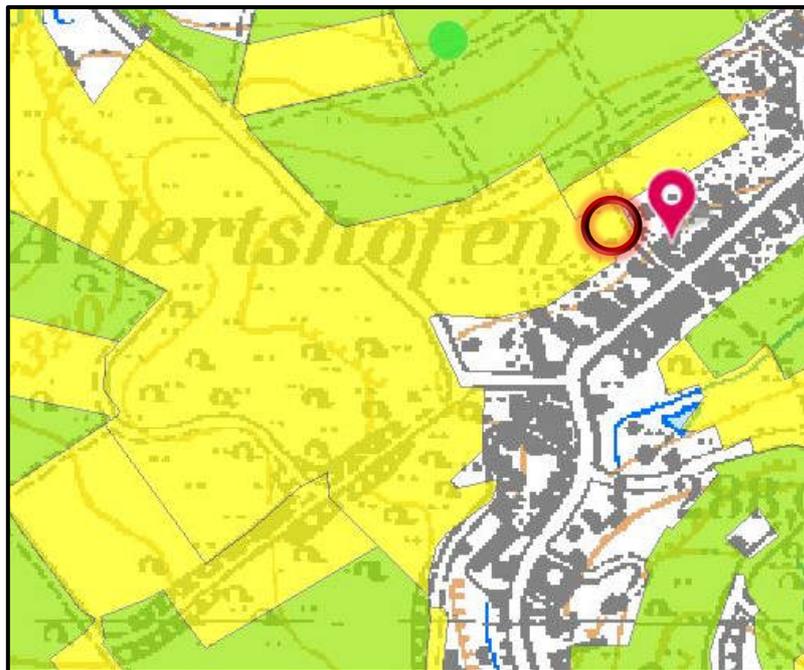
Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Das Plangebiet ist in die Erosions-Kulisse „CC Wasser 1“ eingestuft und es erhält eine Bodenfunktionsbewertung von „3 - mittel“. Demnach ist das Plangebiet zwar erosionsgefährdet, jedoch nicht stark -gefährdet. Die Maßnahmen, welche durch diese Einstufung einhergehen, betreffen die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Im vorliegenden Fall wird das Plangrundstück weder aktuell landwirtschaftlich genutzt noch ist landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.





#### Bodenschutz in der Planung

#### Bodenfunktionsbewertung

#### Funktionserfüllungsgrad

|   |                    |
|---|--------------------|
| ■ | 0 - nicht bewertet |
| ■ | 1 - sehr gering    |
| ■ | 2 - gering         |
| ■ | 3 - mittel         |
| ■ | 4 - hoch           |
| ■ | 5 - sehr hoch      |

#### Abbildung 13:

#### Bodenfunktionsbewertung

(Quelle: [www.bodenvierer.hessen.de](http://www.bodenvierer.hessen.de)) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches durch rote Umrandung

### 3.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

### 3.2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

In direkter Umgebung des o.g. Bauvorhabens liegen nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

- Modautal-Allertshofen, Alt Allertshofen 35; Hofanlage mit einem großen, zweigeschossigen, giebelständigen Fachwerkwohnhaus aus der Zeit um 1850 sowie zugehörigen Wirtschaftsgebäuden.



- Modautal-Allertshofen, Alt Allertshofen 37; Traufständiges, etwas von der Kurve der Ortsdurchgangsstraße zurückgesetztes, zweigeschossiges Fachwerkhaus des 18. Jhs. Mit steilem Satteldach.

Alle baulichen Maßnahmen sind aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **3.2.7 Immissionsschutz**

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart, hier: Allgemeines Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen, da diese ebenfalls aus wohnbaulicher Nutzung besteht. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

### **3.2.8 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

#### **Rolle der Kommunen**

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

#### **Zielsetzung**

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete geht es in energetischer Hinsicht im Kern um zwei Ziele:

- 1.) Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden insbesondere durch
  - kompakte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf) und hohe städtebauliche Dichte,
  - technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste (Wärmedämmung) mit Regelungen zum energetischen Gebäudestandard analog zu den Energieeffizient-Standards der einschlägigen KfW-Förderprogramme,

- eine auf eine optimale passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen ausgerichtete Stellung der Baukörper (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung) sowie
- die Vermeidung von Verschattung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung).

2.) Möglichst CO<sub>2</sub>-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfes entweder durch

- die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.),
- Optimal ausgerichtete Dachformen zur Nutzung von Solarthermie (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).
- CO<sub>2</sub>-minimierte Heizsysteme oder
- durch die Nutzung von Wärmenetzen (Nah- oder Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplungsanlagen oder anderen Wärmequellen).

Zusätzlich spielt auch die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien, wie z.B. durch Photovoltaikanlagen oder Kleinwindkraftanlagen zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz eine Rolle. Eine autarke Versorgung aus erneuerbaren Energien ist hierdurch nur schwer möglich, da der Strom hieraus in der Regel in das öffentliche Stromnetz gespeist wird und dem „Energie-Mix“ im öffentlichen Stromnetz zugeführt wird, von dem wiederum die Haushalte versorgt werden.

### **Instrumente zur Sicherung von Maßnahmen zur Klimaanpassung**

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes und zur planungsrechtlichen Sicherung der zuvor genannten Ziele sieht das BauGB seit der Novellierung im Jahr 2011 mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Darüber hinaus können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO zur Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen, zur Sicherung von Maßnahmen im Hinblick auf die zuvor genannten Ziele, getroffen werden. Zum Teil werden zur Vermeidung von Verschattung durch Vegetation auch Bepflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Sodann ist es mit diesen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und



energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

### **Rolle und Grenzen der Bauleitplanung**

Dennoch kommt dem Bebauungsplan bei der rechtsverbindlichen Festlegung energetischer Ziele (bei Neubaugebieten) nur eine zweitrangige Rolle zu. Lediglich das Bestreben, ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) sowie eine zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung möglichst günstige Stellung der Baukörper zu erreichen, lässt sich in den Festsetzungen der Bebauungspläne grundsätzlich berücksichtigen. Grundsätzlich darf die Erreichung von energetischen Zielen mit Hilfe von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht deren rechtliche Tragfähigkeit beeinflussen. Zudem muss stets der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (vgl. VG Leipzig, Urteil vom 22. März 2017 - 4K 969/15 -, juris Rn. 12) gewahrt werden. In diesem Sinne dürfen z. B. keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, die zu sehr in die grundrechtlich geschützte Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) der zukünftigen Bauherrschaft eingreifen und diese somit einschränken.

Zudem ist im Hinblick auf Festsetzungen zur Klimaanpassung zu beachten, dass es kein sogenanntes Festsetzungsfindungsrecht gibt. Daher gilt der Katalog des § 9 BauGB für die Formulierung von Festsetzungen abschließend, d. h. andere Festsetzungen als die hier genannten sind den Kommunen verwehrt. Eine Ausnahme besteht bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB, diese sind allerdings an ein Vorhaben gebunden, welches zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits vorhanden sein muss. In der Auseinandersetzung mit der Thematik zur Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung ist ebenfalls zu beachten, dass eine Pflicht seitens der Bauherren zur Errichtung und zum Betrieb der Anlagen, welche nach § 9 Abs. 1 BauGB Anlagen festgesetzt werden können, nicht einhergeht. Daher gelten städtebauliche Verträge als wichtiges ergänzendes Instrument zur rechtsverbindlichen Umsetzung der energetischen und klimaschutzbezogenen Ziele bei der Entwicklung neuer Baugebiete. Bereits aus dem Wortlaut des § 11 BauGB ergibt sich, dass Regelungen zur Umsetzung der energetischen und klimaschutzbezogenen Ziele Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein können.<sup>4</sup>

### **Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung**

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht und somit zur unter Punkt 1.) und 2.) genannten Zielerreichung beigetragen.

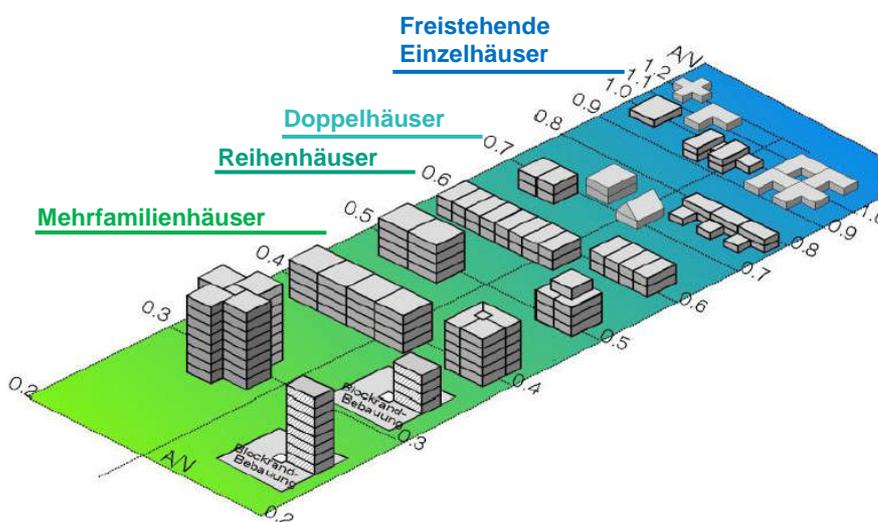
#### 1.) Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden

Der Heizenergiebedarf eines Gebäudes wird maßgeblich durch dessen **Kompaktheit** beeinflusst. Zu dessen Ermittlung wird das Volumen (V) in Verhältnis zur Außenfläche (Hüllfläche A)

---

<sup>4</sup> Bericht: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, difu - Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin, Juli 2017

gesetzt (A/V). Das Volumen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse (Höhe), die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe bestimmt. Je geringer das A/V-Verhältnis, desto geringer ist der Wärmeverlust eines Gebäudes. Bezogen auf die vorliegende Bauleitplanung werden hierfür Maße angenommen, welche nahezu die gesamte Breite des Baufensters (unabhängig von der Gebäudeorientierung) ausnutzen (10 m x 18 m) und Höhenfestsetzung zur Traufwandhöhe (TWH 7,50 m) herangezogen. Bei der Ausnutzung der o.g. überbaubaren Fläche hätte das geplante Wohngebäude ein Volumen (V) von 1.350 m<sup>3</sup> und eine Außenfläche (Hüllfläche A) von 420 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein A/V-Verhältnis von 0,30 für das geplante Wohnhaus. Grundsätzlich ergibt sich bei Einfamilienhäusern ein günstiges A/V-Verhältnis bei 2 Vollgeschossen mit einem Dachgeschoss. Hinsichtlich der Gebäudelänge sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ca. 20 m optimal. Im Gegensatz hierzu gewährleistet eine Gebäudetiefe von 12 - 14 Metern eine noch ausreichende Belichtung mit Tageslicht, ohne die Verursachung von einem stark steigenden Heizwärmebedarf. Das typische A/V-Verhältnis für Einzelhäuser ist zwischen einem Wert von 0,8 bis 1,2.<sup>5</sup> Im vorliegenden Fall liegt der ermittelte Wert bei 0,3 und befindet sich somit in dem grünen Bereich, welcher eher die geringen Werte für Mehrfamilienhäuser darstellt. (Vgl. nachstehende Abbildung) Dieser geringe A/V-Wert der vorliegenden Planungsabsicht ist auf Möglichkeit zur länglichen Bauweise und die zwei Vollgeschosse zurückzuführen. Somit kann trotz der Planungsabsicht zur Errichtung eines freistehendes Einzelhauses ein geringer A/V-Wert erzielt werden.



**Abbildung 14:** Einordnung unterschiedlicher Baukörper hinsichtlich ihres A/V-Verhältnisses; Quelle: © Goretzki in Solarfibel Baden-Württemberg 2007: 33; Ergänzung durch InfraPro

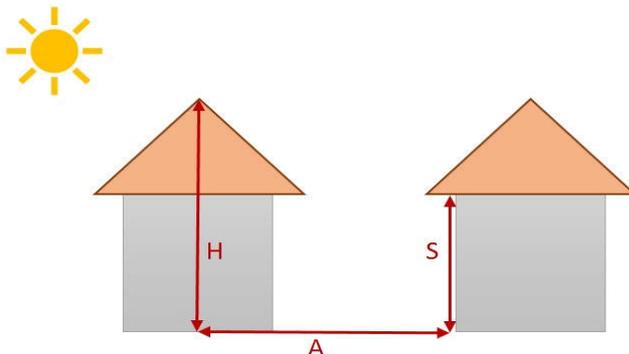
Gleichzeitig wurde bei der Festlegung der überbaubaren Flächen darauf geachtet, dass noch eine Gebäudetiefe erreicht werden kann, die eine noch ausreichende Belichtung mit Tageslicht ermöglicht und einen stärkeren Heizenergiebedarf vermeidet. Unter diesem Aspekt ist ein noch niedrigerer A/V-Wert nicht zieleffektiv.

<sup>5</sup> <https://www.baunetzwissen.de/glossar/a/a-v-verhaeltnis-724354>

Grundsätzlich sind **technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste** im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu treffen bzw. die energetischen Gebäudestandards sind zu berücksichtigen. Bautechnische Standards befassen sich mit dem Energiebedarf eines Gebäudes und sind von der Bauweise losgelöst zu betrachten. Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) wird die Untergrenze des bautechnischen Standards definiert. Es kann umso mehr Energie eingespart werden, je stärker diese Mindestanforderungen unterschritten werden. Der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches im § 9 verfügt für Festsetzungen solcher Art jedoch über keine Gesetzesgrundlage, sodass diese in einem Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden können.

Zur Reduzierung des Heizenergiebedarfs ist die **Ausrichtung der Baukörper** zur möglichen Nutzung von Sonnenenergie über die Hauptfassade relevant. Im vorliegenden Fall wird die Stellung baulicher Anlagen nicht explizit beschränkt und kann frei gewählt werden. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baufenster) lässt ansatzweise eine Nord-Süd-Ausrichtung zu.

Im Hinblick auf die **Verschattung durch andere Baukörper** ist die Höhe des anderen Gebäudes (H) und der Abstand zwischen den Gebäuden (A) entscheidend. Demensprechend muss zur Minimierung der Verschattung und der bestmöglichen Nutzung von Solarenergie der Abstand zur Solarfassade (S) umso größer werden, je höher ein Gebäude ist. Da die Höhe eines Gebäudes die Verschattungskante bestimmt, sollte der Abstand zwischen zwei Gebäuden mindestens das 2,4fache der Höhe der Verschattungskante betragen, um eine geringe Verschattung zu erzielen. Hierbei sind die Topografie und die Vegetation zu berücksichtigen.



**Abbildung 15:** Kenngrößen, welche die Verschattung einer baulichen Anlage durch andere Baukörper beeinflussen; Quelle: eigene Darstellung

Bezogen auf die vorliegende Bauleitplanung ist im Hinblick auf die Verschattung lediglich das freistehende Einzelhaus südlich des Plangebietes relevant, da die östliche Bebauung durch die Straßenverkehrsfläche getrennt wird und somit ein hoher Abstand vom Bestandsgebäude zum festgesetzten Baufenster vorhanden ist. Daher bezieht sich der Nachweis zur Verschatten nur auf das südliche Nachbargebäude. Das Gebäude verfügt zwar über zwei Vollgeschosse - allerdings ist das zweite Vollgeschoss auch das Dachgeschoss, sodass die Traufwandhöhe ein wenig niedriger ist als bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss. Zudem ist das Nachbargrundstück topographisch ein wenig niedriger gelegen und das Nachbargebäude ist giebelständig zur Straßenverkehrsfläche errichtet. Aus diesen Gründen wird eine Gebäudehöhe von 6,00 m des Nachbargebäudes angenommen. Für die Erzielung einer geringen Verschattung müsste der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem südlichen Nachbargebäude 14,40 m betragen. Im vorliegenden Fall ist dieser Abstand, durch die Festsetzung von einem quadratischen Baufenster, welches Spielraum für die Errichtung und Orientierung von baulichen Anlagen lässt, möglich.



## 2.) Möglichst CO<sub>2</sub>-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfes

Zur bestmöglichen **Nutzung der Solarenergie** sollte das Dach idealerweise nach Süden ausgerichtet sein. Im vorliegenden Fall wird die Stellung baulicher Anlagen nicht explizit beschränkt und kann frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt ansatzweise eine Nord-Süd-Ausrichtung zu.

Die **Nutzung von erneuerbaren Energien** kann mit dem Instrument des Bebauungsplanes nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden. Es kann zwar nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB in Belastungsgebieten ein Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe festgesetzt werden und nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können bestimmte bauliche und technische Maßnahmen festgesetzt werden, die bei der Errichtung von Gebäuden getroffen werden müssen. Hiervon wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, sodass rechtsverbindlich geregelt ist, dass bei der Errichtung jedes Wohngebäudes Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mindestens 5 kWp auf den Dachflächen zu errichten sind. Mit einer Nutzungspflicht bestimmter Energieträger ist dies dennoch nicht gleichbedeutend.

Abgesehen von den zuvor genannten Maßnahmen wurde auf die weitere verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Zudem müssen jegliche Festsetzungen städtebaulich begründbar sein. Die Begründung für die Festsetzung weitergehender Maßnahmen ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht gegeben, da es sich hierbei um die Bebauung von lediglich einem Grundstück handelt. Im Verhältnis zum Aufwand der Realisierung von weiteren bindenden klimaschutzrelevanten Maßnahmen ist die zu erzielende Wirkung, bei lediglich einer Grundstücksumnutzung, sehr gering. Die Wirkung der Festsetzungen müsste die bereits für Bauherren verbindlichen Vorgaben der Energienutzungsverordnung (EnEV) überschreiten, damit deren Aufnahme in den Bebauungsplan und somit die Einschränkung der zukünftigen Bauherrschaft begründet werden kann. Zudem muss auch der Grenzertrag der energetischen Optimierungsmaßnahmen beachtet werden. Daher bedarf es häufig einer differenzierten Befassung mit den Kosten und Amortisationszeiten. Im vorliegenden Fall steht allerdings das Vorhaben noch nicht fest, da es sich hierbei um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt. Aufgrund dieser fehlenden Verhältnismäßigkeit ist es nicht zumutbar, die zukünftige Bauherrschaft im Rahmen deren Gestaltungsspielraumes dermaßen einzuschränken bzw. ihnen hohe zusätzliche finanzielle Aufwendungen aufzubürden. Aus diesem Grund wird von weiteren verbindlichen Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB abgesehen.

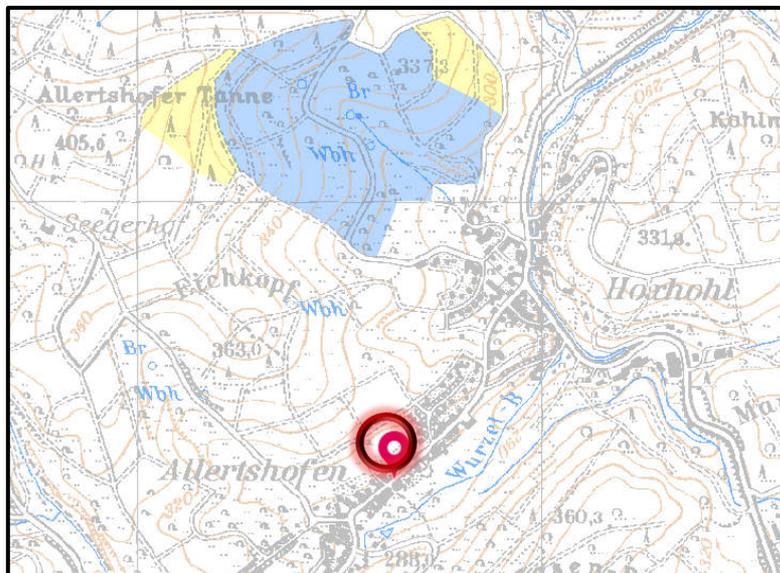
### 3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

#### 3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete mit dem Status „festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete“ sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.



Trinkwasserschutzgebiete (TWS)

TWS\_TOPO

TWS\_TK

■ Zone II

■ Zone III bzw. IIIA

**Abbildung 16:**

Trinkwasserschutzgebiete  
(Quelle: <http://wrrl.hessen.de/>)  
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches durch rote Umrandung



## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des örtlichen Bestandes. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet. Folgende Nutzungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die, nach § 4 Abs 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

Die Umgebung des Plangebietes ist stark durch die Wohnnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aus diesem Grund wurden kleinere nicht störende Betriebe sowie der Versorgung dienende Läden nicht ausgeschlossen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass der festgesetzte Gebietscharakter gewahrt werden muss. Daher ist das vorliegende Plangebiet auf jeden Fall auch wohnbaulich zu Nutzen.



#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung im Ortsteil Allertshofen.

Die zulässige **Grundflächenzahl GRZ** als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,3 wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze nicht erreicht, da sich das Plangebiet in Ortsrandlage befindet und das Grundstück groß ist, wird eine GRZ aus städtebaulichen Gründen und Rücksicht auf die Umgebungsbebauung als zu hoch erachtet. Darüber hinaus wird eine GRZ-Überschreitung im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB auf eine Überschreitung der GRZ von bis zu insgesamt einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

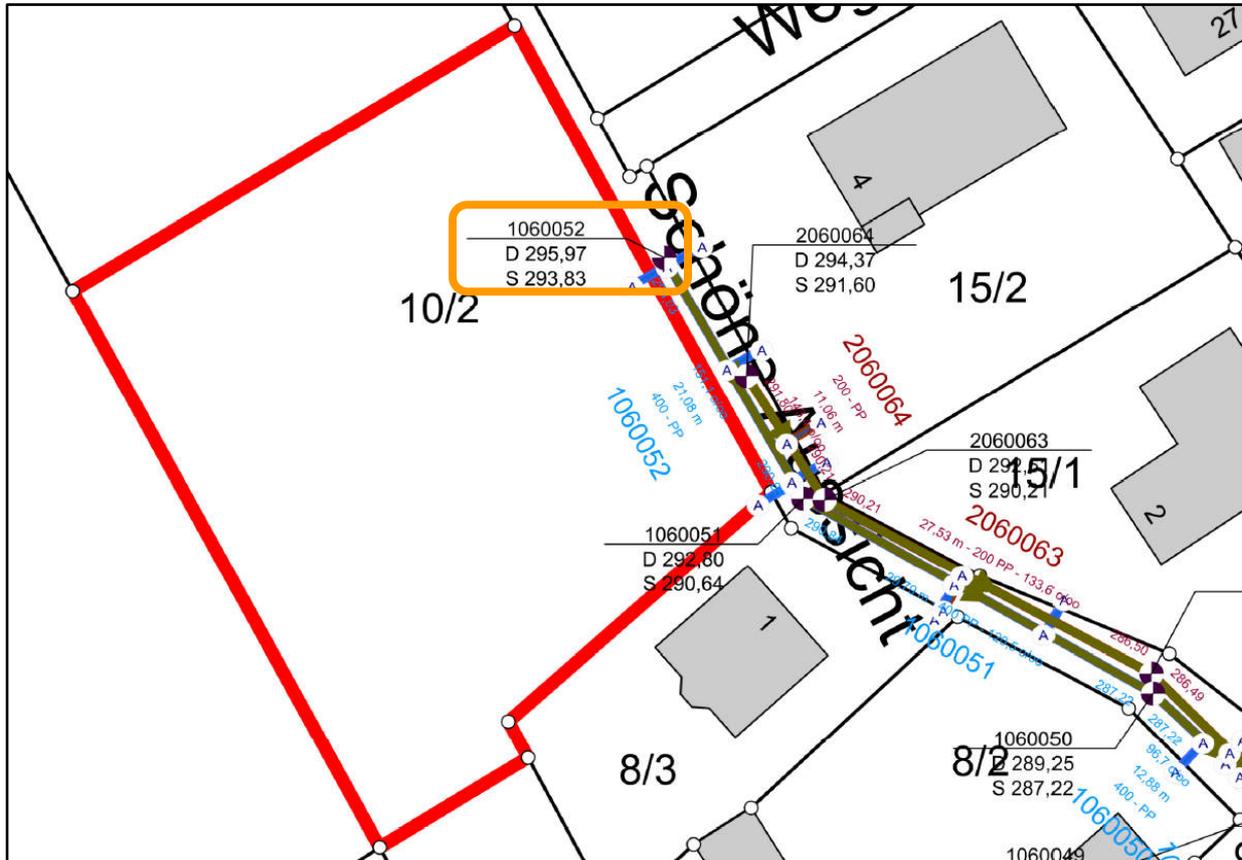
Als weiterer Festsetzungsparameter der baulichen Nutzung wird die höchste zulässige **Zahl der Vollgeschosse** gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf II Vollgeschosse für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Mit Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird einerseits der Gebietscharakter des Ortsteils Allertshofen gewahrt und zugleich ein harmonischer Übergang zu der ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes erreicht, da das östlich angrenzende Gebäude über ein Vollgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss verfügt und das südlich gelegene Gebäude zwei Vollgeschosse (mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss) aufweist. Somit fügt sich die Bebauung mit zwei Vollgeschossen gut in die Umgebungsbebauung ein. Zudem ist die Firsthöhe so gewählt, dass bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen nur ein flaches Satteldach errichtet werden kann und die bauliche Anlage hierdurch insgesamt nicht zu hoch wird.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt die Festsetzung der **First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH)**. Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet. So sind die Höhenfestsetzungen auf eine maximale Traufwandhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m beschränkt. Bei der Angabe der TWH und der FH in der Nutzungsschablone ist der Höhenunterschied vom Bezugspunkt (=Kanaldeckel in Höhe des Plangrundstückes „Schöne Aussicht“) bis zum natürlichen Gelände des Plangrundstückes berücksichtigt, sodass faktisch allein das Gebäude die maximal zulässige Höhe von TWH = 7,50 m und FH = 9,50 m nicht erreichen kann, da der leichte Anstieg im Gelände mit gerechnet wird.

Durch diese Abstufung kann gewährleistet werden, dass sich die baulichen Anlagen in das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild einfügen und ein harmonischer Übergang vom Allgemeinen Wohngebiet bis in die Bestandsbebauung des Ortsteils gewahrt werden kann.

Als **Bezugshöhe** für die Höhenfestsetzung wird gemäß der Eintragung in der Planzeichenerklärung und der Verortung in der Planzeichnung eine fixe geodätische Höhe über Normalnull von 295,97 m ü. NN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der Höhe des örtlich vorhandenen und in Höhe des Plangrundstückes - innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Schöne Aussicht“ -

gelegenen Kanaldeckels. Die Ermittlung der Höhe erfolgte an Hand des Auszuges aus dem Kanaldeckelplan der Gemeinde Modautal (vgl. nachstehende Abbildung)



**Abbildung 17:** Ausschnitt aus dem Kanaldeckelplan der Gemeinde Modautal mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches (rote Umrandung) und der festgesetzten Bezugshöhe (orangener Kasten); Quelle: Gemeinde Modautal, Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Aktualität: ALKIS: 01.10.2021; Aktualität Kanal: Juni 2018

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind. Hierdurch werden diese baulichen Anlagen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht vordergründig wahrgenommen und die Flexibilität bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Hinblick auf untergeordnete Bauteile kann gewahrt bleiben.

#### 4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei wird

ein quadratisches Baufenster, welches über die öffentliche Verkehrsfläche „Schöne Aussicht“ erschlossen wird, festgelegt. Hierdurch ist eine Nord-Süd-Orientierung des zukünftigen Gebäudes möglich, sodass die Nutzung von Solarenergie begünstigt wird. Gleichzeitig profitierten die natürliche Belichtung und Aufheizung der baulichen Anlage hiervon. Gleichzeitig greift das zeichnerisch festgesetzte Baufenster die östlich bestehende Gebäudeflucht auf, sodass der bereits bestehende Ortsrand nicht weiter ausgedehnt und eine sogenannte „fingerförmige Entwicklung in den Außenbereich“ vermieden wird. Aufgrund des bestehenden städtebaulichen Charakters in der Umgebung sowie der randlichen Ortslage wird die offene Bauweise festgesetzt. Für alle Gebäude in der **offenen Bauweise** gilt, dass sie maximal 50 m lang sein dürfen und einen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. An dieser Stelle ist jedoch festzuhalten, dass aufgrund der zeichnerischen Festsetzung des Baufensters lediglich eine maximal Gebäudelänge von 18,55 m (bei Ausnutzung der gesamten Länge des Baufensters) erreicht werden kann.

**Eine Überschreitung** der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, Balkone, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Durch diese Festsetzung wird eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung sowie der baulichen Gestaltung von Gebäuden gewahrt. Dennoch wirkt sich die Überschreitung nicht beeinträchtigend auf das städtebauliche Bild aus, da die untergeordneten Bauteile in deren Tiefe und Breite eingeschränkt werden.

#### 4.1.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die zur Baugebieterschließung erforderliche Verkehrsfläche „Schöne Aussicht“ wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Unter anderem auch durch diese Festsetzung entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

#### 4.1.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ (St/Ga) zulässig. Zudem ist bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von Garagen von mind. 5,00 m zur Straßengrenze (Grenze der Straßenparzelle) einzuhalten. Durch diese Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf dem zukünftig privaten Grundstück und demnach dem Stellplatznachweis entgegenstehen. Diese Festsetzung trägt somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) bei.



#### **4.1.6 Nebenanlagen**

Um den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken gering zu halten und zu gewährleisten, dass nicht zu große Nebenanlagen entstehen, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwar zulässig, allerdings nur wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hierdurch wird zudem der Charakter einer untergeordneten Nebenanlage gewahrt. Darüber hinaus sind Zisternen ohne eine Volumenbeschränkung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung gilt auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen. Hierdurch wird der Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) unterstützt. Zudem trägt die Maßnahme zu einer zeitgemäßen Klimaanpassung bei, indem das Niederschlagswasser zunächst auf privaten Grundstücken verwertet wird und hierdurch eine Inanspruchnahme von Frischwasser vermieden wird. Gleichzeitig wird das öffentliche Kanalnetz vor einer Überlastung geschützt.

#### **4.1.7 Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, hier zwei Wohnungen pro Wohngebäude, wird begrenzt. Grund hierfür ist eine Begrenzung bzw. Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie eine dem Gebiet nicht angepasste Einwohnerdichte.

#### **4.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Weiterhin sind im Straßenbereich blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insekten- und Fledermausfauna.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in der Umgebung wird auch ein Abstrahlwinkel in Richtung Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Durch die Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie die Beschränkung der Zeiten zur Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wird der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) entgegenge wirkt und somit eine Vermeidung des Eintretens möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG begünstigt.



#### **4.1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB besagt, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Der Klimaschutz und Klimawandel finden somit direkten Eingang in die Bauleitplanung. Der Gesetzgeber hat den § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen. Hiernach können in Bebauungsplänen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Neben bestimmten baulichen Maßnahmen können also auch sonstige technische Maßnahmen festgesetzt werden. Dieser Festsetzungsmöglichkeit bedient sich die Gemeinde Modautal im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung und setzt fest, dass auf den Dachflächen der entstehenden Wohngebäuden Photovoltaikablagen mit einer Leistung von mindestens 5 kWp zu errichten sind (Festsetzung mit baulicher und technischer Komponente). Moderne Anlagen dieser Größenordnung bedürfen etwa 25 bis 30 m<sup>2</sup> Dachfläche. Daher wird die Umsetzung als realistisch angesehen. Diese Maßnahme steht im Sinne des Klimaschutzes und für eine zeitgemäße und nachhaltige Siedlungsentwicklung, auch wenn sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines Anschluss- und Nutzungszwangs ergibt.

Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen, im Sinne einer zukunftsorientierten und klimaangepassten Siedlungsentwicklung der Gemeinde, getroffen. Erneut ist die planungsrechtliche Aufgabenbestimmung des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zu nennen, die der Bauleitplanung die Aufgabe zuweist, positive Beiträge zum Klimaschutz zu leisten (hier u.a. Luftreinhaltung). Der Klimaschutz ist durchaus als städtebauliche Aufgabe anzusehen. Daher wird der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer PV-Anlage nach Ansicht der plangebenden Gemeinde nicht verletzt.

#### **4.1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Erhöhung optischer Gestaltung der Wohnbauflächen, zur langfristigen Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation werden verbindliche Festsetzungen zur Erhaltung der Baum- und Heckenstrukturen im nördlichen Bereich, der Anpflanzung einer Hecke im westlichen Bereich



sowie Baumpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück getroffen. Zudem werden durch das Anlegen von Grünflächen und Baumpflanzungen die Bodenversiegelung und der daraus resultierende Hitzeinseleffekt reduziert. Daher wurde festgesetzt, dass pro angefangene 250 qm nicht überbaubare Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Erhalt von Bäumen kann auf die Mindestpflanzfestsetzung angerechnet werden. Ebenfalls kann die zuvor festgesetzte Heckenpflanzung (A.9.2) auf die Festsetzung zur Mindestbepflanzung angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Der Erhalt von Gehölzen kann hierauf angerechnet werden.

Zusätzlich erfolgt ein Ausschluss von Steingärten und -schüttungen. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen.

## **4.2 Auf Landesrecht beruhende Regelungen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

### **4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung und baulichen Gliederung von Dachgauben sowie Zwerchhäusern getroffen, um somit die Errichtung einer harmonischen Dachlandschaft innerhalb des Plangeltungsbereiches zu gewährleisten. Diese Einschränkungen bei der Ausbildung und Anordnung der Dachaufbauten ist städtebaulich damit zu begründen, dass infolge der unangemessenen Massierung nicht der optische Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses innerhalb der Dachfläche entstehen soll und diese auch deutlich abgerückt von der äußeren Begrenzung des übrigen Baukörpers angeordnet werden sollen. Es sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°. Diese Dachformen fügen sich in die vorhandene Dachlandschaft der näheren Umgebung ein. Da Flachdächer verbindlich begrünt werden müssen, tragen diese zu einer Durchgrünung der städtischen Innenräume bei und fügen sich unter dem Aspekt der Klimaanpassung in das gesamtstädtische Konzept ein. Das städtebauliche Gefüge wird hierdurch, aufgrund der Dachbegrünung, nicht negativ beeinträchtigt.

Zudem wird die Materialwahl für die Dachflächen sowie Dachrinnen und Regenfallrohre insoweit eingeschränkt, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort ver-



sichert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Diese Festsetzung soll dem Schutz des Bodens und des Grundwassers dienen.

Zur Wahrung eines harmonischen und ansprechenden Straßenbildes sind Standplätze für Abfallbehälter bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

#### **4.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, sodass auf der Mauer ein zusätzlicher Zaun angebracht werden kann. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen innerhalb von Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken sind hiervon ausgenommen. Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen innerhalb von Abstandsflächen von benachbarten Grundstücken sind auch innerhalb von Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Bestehende Stützmauern sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) sind bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Einfriedungen als geschnittene Hecken sind zu mindestens 70% aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. gemäß der Artenliste (Textteil zum Bebauungsplan, Hinweise Teil C) zulässig.

Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Gleichzeitig soll das bestehende Straßenraumbild gewahrt werden und das Entstehen eines Korridors durch massive oder geschlossene Einfriedungen vermieden werden.

#### **4.2.3 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit nur teilversiegelt, mit wasserdurchlässiger Oberfläche in ungebundener Bauweise oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien), ausgeführt werden. Unter der ungebundenen Bauweise wird die Verlegung von Pflastersteinen bzw. Platten verstanden, wobei Bettung und Fugenfüllung ohne Zusatz von Bindemitteln hergestellt werden.

Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeigneter ist.



Ziel dieser Festsetzung soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) so wie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

#### **4.2.4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind vollständig versiegelte Flächen grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise auszubilden. (z.B. Breittufenpflaster, Rasengittersteine etc.) Die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. Auch durch diese Festsetzung sollen die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser be- oder überlastet werden.

Zusätzlich wird damit auch den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen und im Hinblick auf das lokale Kleinklima dem Aufheizen von Flächen entgegengetreten. So wird durch diese Festsetzung nicht nur der Wärmeineffekt und der Eingriff in den Boden minimiert, sondern auch optisch ein harmonischer Übergang von den bebauten Strukturen bis in die freie Flur geschaffen. Zudem sind Vorgärten zu mindestens 30% als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu nutzen. Als „Vorgarten“ gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze, in der sich der Hauptzugang des Gebäudes befindet. Diese Festsetzung soll einer gewissen Durchgrünung des Wohngebietes dienen und gleichzeitig zur Vermeidung von Hitzeineffekten beitragen.

#### **4.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser**

Im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG ist anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün-/ Gartenflächen zu versickern. Dazu wird festgesetzt, dass Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen sind. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Zudem ist eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Dazu ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und kann vorrangig z. B. als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für dieses Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal) nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf eine maximale Abgabe von 1 l/s an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden können. Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen. Ziel dieser Festsetzungen ist es im Sinne des o.g. § 37 Abs. 4 HWG die Versickerung bzw. Verwendung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu fördern und gleichzeitig somit das gemeindliche Abwassersystem zu entlasten.



### **4.3 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Pflanzlisten
- Artenschutz
- Grundwasser
- Verwendung regenerativer Energien

## **5 Auswirkungen der Bauleitplanung**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht zwangsläufig eine Neuaufteilung des Grundstückes erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

### **5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Modautal durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.



## 6 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                    | ca. 1.687 m <sup>2</sup> |
| <i>davon:</i>   |                          |
| <i>Baufenster</i>   | ca. 416 m <sup>2</sup>   |
| <i>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen</i> | ca. 172 m <sup>2</sup>   |
| <u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>                  | ca. 120 m <sup>2</sup>   |
| Fläche Geltungsbereich                                    | ca. 1.807 m <sup>2</sup> |

## 7. Weitere Bestandteile der Bauleitplanung

Neben der vorliegenden Begründung liegen dem Bebauungsplan folgende Unterlagen bei:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Bestandskarte

aufgestellt

Lautertal, den 25.04.2022

aufgestellt

Lautertal, den 22.06.2022

i. A. M.Eng. Katharina Mack