

GEMEINDE MODAUTAL

**Bebauungsplan
„Zwischen Römerberg und Mühlpfad“**

Begründung

Entwurf

Februar 2022

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser: InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Pulversheimer Straße 44
68229 Mannheim

Fon: 06254 – 542 989 0
www.infrapro.de

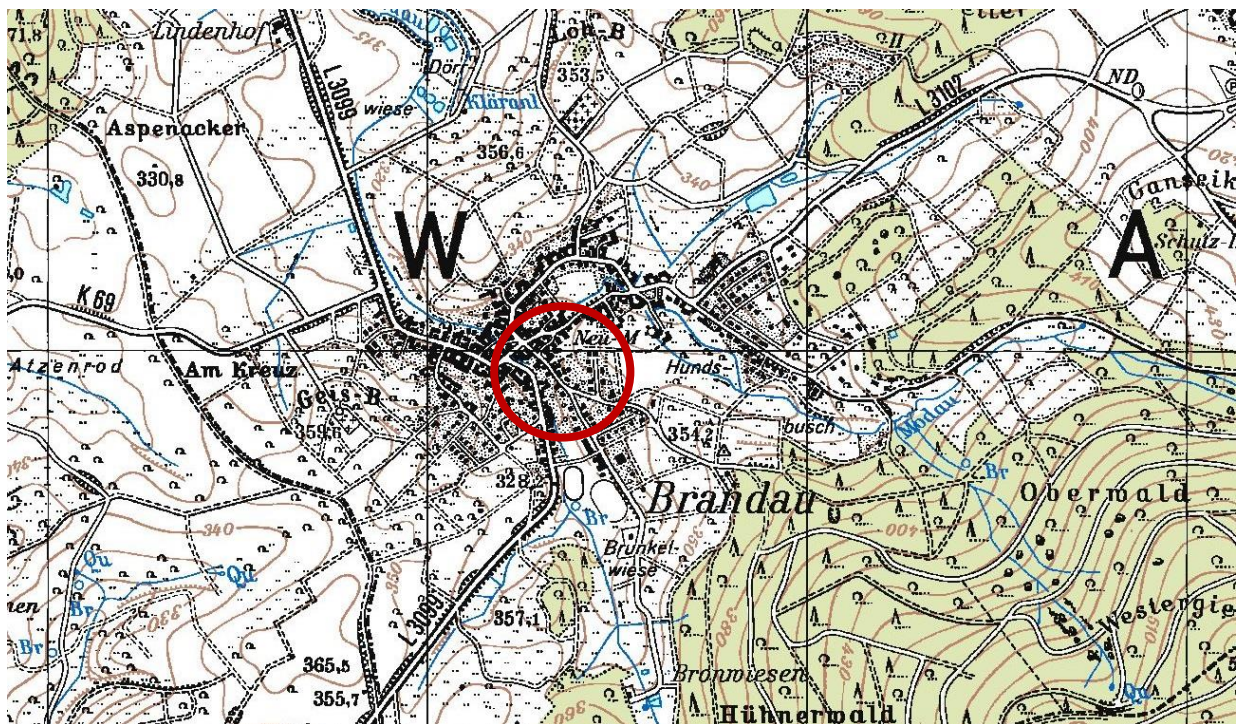
mail@infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	9
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	10
2.	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	12
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	12
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	14
2.3	Aufstellungsverfahren	14
2.3.1	Verfahrenswahl	14
2.3.2	Verfahrensdurchführung	17
2.3.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	18
3	Städtebauliche Nutzungskonzeption	18
3.1	Städtebauliches Konzept	18
3.2	Nachweis Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	21
4.	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	22
4.1	Erschließungsanlagen	22
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	22
4.1.2	Verkehrsanlagen	23
4.2	Umweltschützende Belange	23
4.2.1	Umweltprüfung	23
4.2.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung	24
4.2.3	Schutzgutbetrachtung	25
4.2.4	Artenschutz	29
4.2.5	Habitatpotenzialanalyse	30
4.2.6	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	36
4.2.7	Bodenschutz	37
4.2.8	Altlasten	37
4.2.9	Denkmalschutz	38
4.2.10	Immissionsschutz	38
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	38
4.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	38
4.3.2	Wasserschutzgebiete	38
4.3.3	Grundwasser und Geothermie	38
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes	39
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	39
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	39
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	40
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	42
5.1.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	44

5.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	44
5.1.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	45
5.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	45
5.1.8	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	45
5.1.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	49
5.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	49
5.3	Kennzeichnungen	51
5.4	Hinweise	51
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	52
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	52
6.2	Allgemeinkosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	52
6.3	Flächenbilanz	52
7	Anlagen	52

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

Mit der hier vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht der Gemeinde Modautal sollen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung bisher unbebaute Grundstücke überplant und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden. Die Grundstücke befinden sich in einem Bereich der Straßen „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“ im Südwesten des Ortsteils Brandau.

Strukturell orientiert sich die Ortsbebauung im Ortsteil Brandau entlang der Odenwaldstraße, der von Süden kommenden Gadernheimer Straße und der im Ortskern nach Osten gehenden Lützelbacher Straße. Die Bebauung ist vielfach noch geprägt durch Hofreiten oder deren nachempfundene Gebäudestellung. Baustrukturen als „Hinterlieger in zweiter Reihe“ wurden in den meist tiefen Grundstücken bereits realisiert. Wie die Gebäudestruktur vermuten lässt, endete die historisch gewachsene Ortsbebauung zwischen Gadernheimer Straße und Römerberg einst etwa in Höhe des nach Osten angehenden Mühlpfades, südlich des Plangebietes. Der Bereich der Ortsbebauung südöstlich der Gadernheimer Straße, südlich des Mühlpfades und dem heutigen Ortsende im Süden ist in der jüngeren Vergangenheit entstanden, so dass die einst landwirtschaftlichen Ursprungs geprägten Hofreiten in diesem Bereich nicht vorzufinden sind. Dennoch sind die Grundstücke auch hier sehr tief und infolgedessen auch häufig durch eine Hinterliegerbebauung genutzt. Mit der Erschließung im Bereich der Straße Römerberg und dem Mühlpfad durch einen privaten Weg wird eine städtebauliche Überprägung in der Tiefe auch an dieser Stelle eröffnet. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich der Bereich durch seine räumliche Nähe zum zentralen Ortskern für eine Nachverdichtung besonders, da kurze Wege die Erreichbarkeit aller vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleisten.

Die Straße „Römerberg“ verzweigt sich ca. 50 m vor der Kreuzung Odenwaldstraße / Lützelbacher Straße und mündet in östlicher Richtung ebenfalls in die Lützelbacher Straße. Sie ist in Ihrem gesamten Verlauf beidseits bebaut. Der Einmündungsbereich der derzeitigen Hofeinfahrt des Grundstücks „Römerberg 2“ soll im Zuge der Planmaßnahme aufgeweitet werden und künftig als Einmündung in den privaten Weg zur Erschließung der geplanten Grundstücke dienen. Der Privatweg endet inmitten des Grundstückes, ein verkehrlicher Anschluß an den „Mühlpfad“ ist nicht vorgesehen, wenngleich vom Anwesen Mühlpfad 8 bereits ein Grundstückszugang von Süden her an den Mühlpfad besteht. Aus Gründen der Versorgungssicherheit ist lediglich in der Überlegung, einen Ringschluss mit der Wasserleitung zwischen „Mühlpfad“ und „Römerberg“ herzustellen.

Der Mühlpfad selbst ist nur als Schotterweg ausgebaut und zudem von geringer Breite, so dass eine zusätzliche Belastung durch Verkehr nicht praktikabel erscheint. Angedient werden kann der Mühlpfad nur von Osten her, er endet stumpf etwa in Höhe des hier vorliegenden Geltungsbereiches. Nach Westen wird der Mühlpfad ausschließlich als unbefestigter Fußpfad bis zur Straße „Römerberg“ geführt.

Das vom Geltungsbereich betroffene Grundstück „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“, Grundstück Nr. 139, ist mit nur einem, ehemals zu Wohnzwecken genutzten, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bebaut. Eine in der Vergangenheit östlich des Wohngebäudes zur Nachbarbebauung „Lützelbacher Straße 7“ gelegene Scheune wurde vor einigen Jahren bereits abgebrochen. Seither besteht dort eine Baulücke. Wegen des über viele Jahre schon anhaltenden Leerstandes ist das Gebäude „Römerberg 2“ durch die eingetretenen Mängel an der Bausubstanz derzeit nicht bewohnbar.

Das Gebäude „Römerberg 2“ zählt zum einstigen historischen Kern des selbstständigen Ortes Brandau. In der nachfolgenden Abbildung sind grün die Gebäude gekennzeichnet, die vor 1740 erbaut wurden, gelb diejenigen in den Jahren von 1740 bis 1840 und rot solche, die in den Jahren zwischen 1840 und 1940 erbaut wurden.

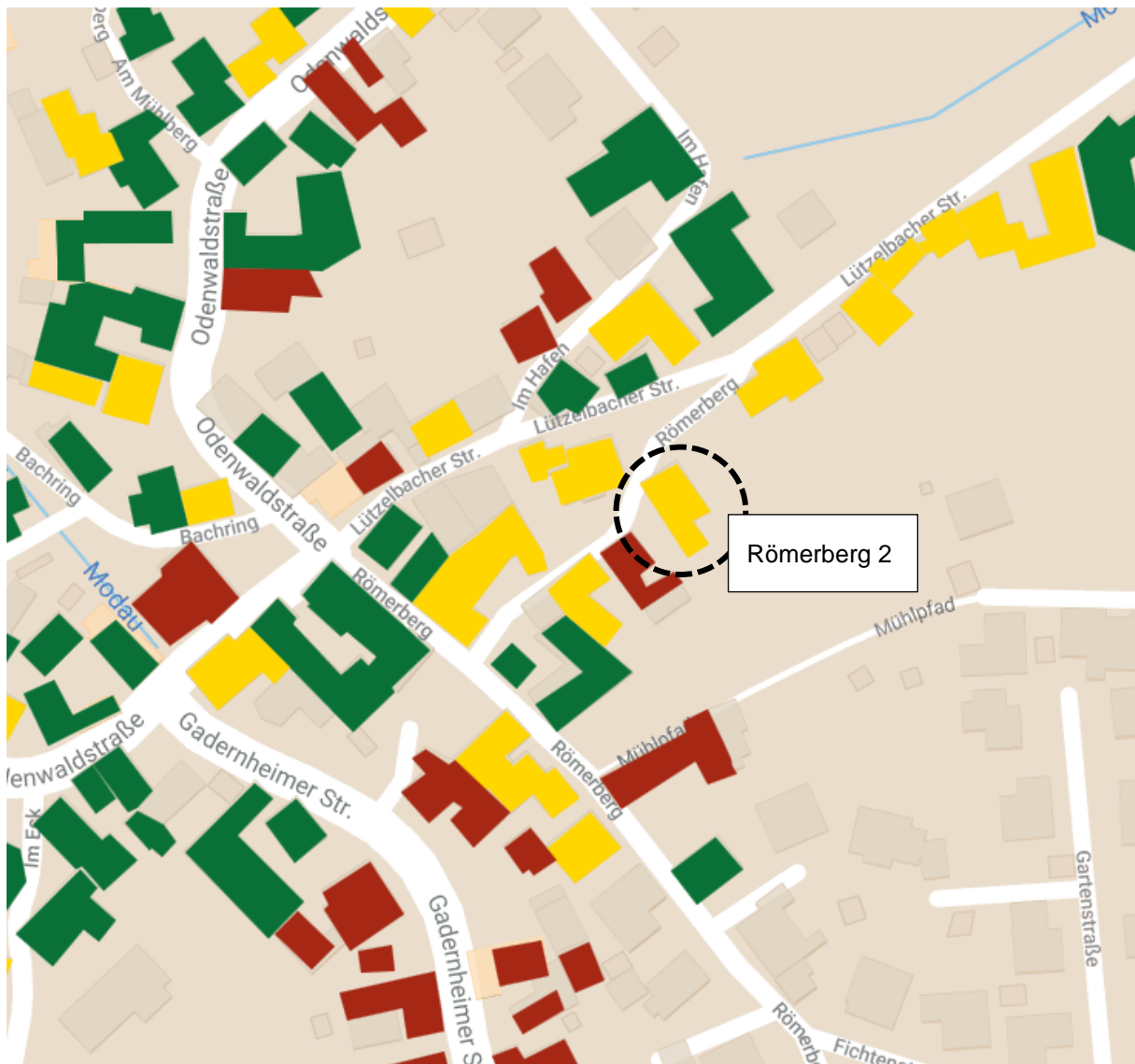


Abbildung 1: Auszug aus dem Ortsplan Brandau (Quelle: www.brenner-kerb.de/geschichte/familien-geschichte/bauzeit-der-haeuser/; Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (© 2009, Google maps)



Nach Recherche (Quelle: www.Brenner-Kerb.de, Häuserlisten) kam das Gebäude „Römerberg 2“ ab dem Jahre 1792 erstmals in den Besitz der Eheleute Joh. Georg und Anna Elis. Fried. Kuhlmann, die es offenbar auch erbaut haben. Im Jahre 1840 ging das Gebäude in den Besitz der Eheleute Knöll (Hausname „Bärg-Knelle“, Knöll – Haus am Berg über und wurde an nachfolgende Generationen weitergegeben, bis es 1935 an die Eheleute Georg Jakob und Anna Schellaas übergang. Zuletzt wurde das Gebäude mit Grundstück im Jahr 2021 an die heutige Eigentümerin veräußert, die beabsichtigt, das historische Gebäude grundhaft zu sanieren und ggf. mit einem denkmalgerechten Anbau zu versehen, um dort für eigene Wohnzwecke zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.



Wohnhaus Straßenansicht von Nord

Bildquelle: www.brenner-kerb.de

Wohnhaus Straßenansicht von Nordost

Bildquelle: eigene Aufnahmen im Jahr 2019



Ehemalige Scheune, Ansicht von Nordost

Bildquelle: Privatarchiv Fam. Rettig, Gadernheim

Ehemaliges Seitengebäude zur Scheune

Bildquelle: Privatarchiv Fam. Rettig, Gadernheim



Auf der Fläche der ehemaligen, zur Straße Römerberg orientierten Scheune, zwischen den Bestandsgebäuden „Römerberg 2“ und „Lützelbacher Straße 7“ wurde im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage gestellt, welche sowohl von der unteren Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg unter Denkmalschutzaufgaben als auch von der unteren Naturschutzbehörde positiv beschieden wurde. In diesem Sinne besteht dort bereits Baurecht, derzeit nach § 34 BauBG.

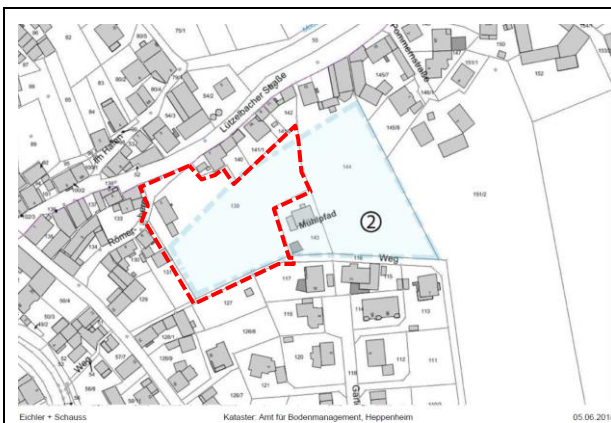
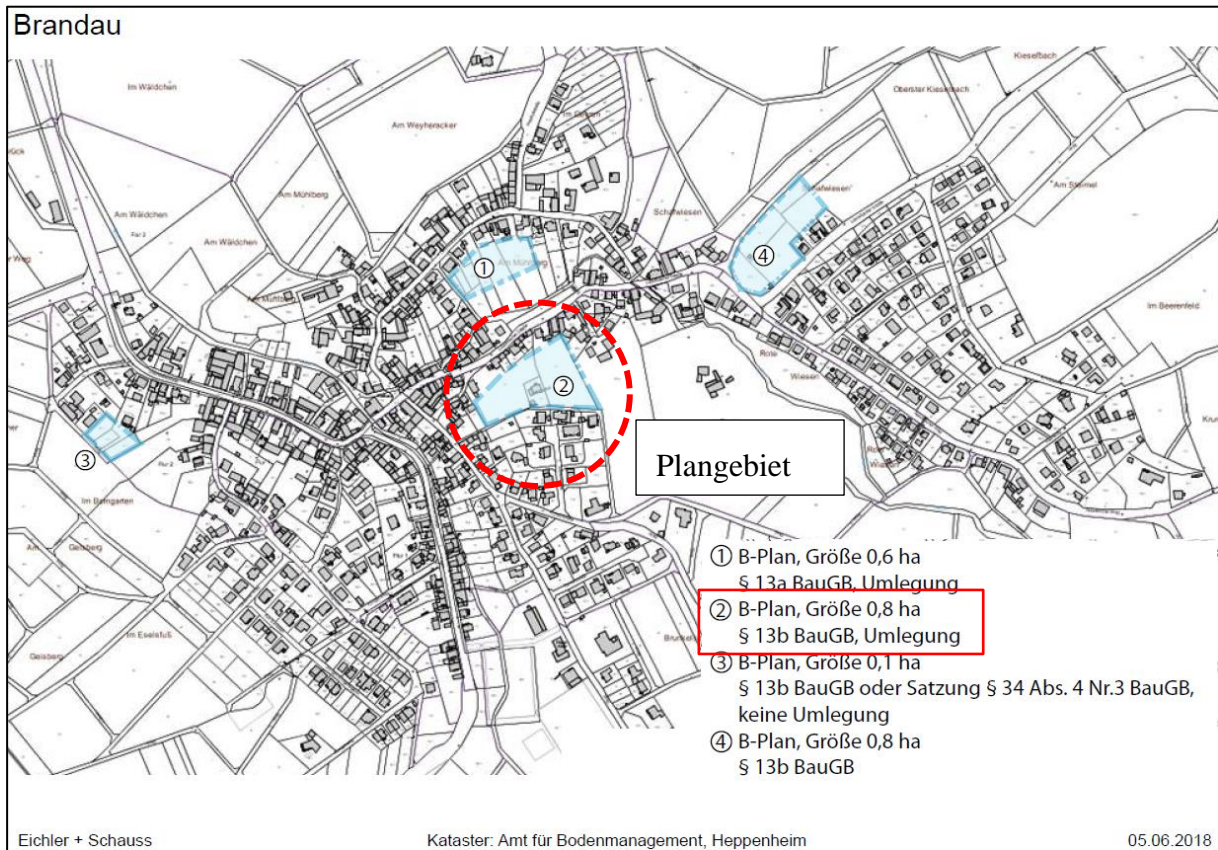
Dem hingegen ist eine weitere Bebauung „in die Tiefe“ nach Auffassung der Bauaufsicht nicht auf der Grundlage des § 34 BauBG zulassungsfähig. Für eine erneut für ein Vorhaben neben dem bestehenden Anwesen „Mühlpfad Nr. 8“ im Südosten des hier vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches gestellte zweite Bauvoranfrage konnte von der Unteren Bauaufsicht kein positiver Bescheid in Aussicht gestellt werden, da der Bebauungszusammenhang insgesamt nicht gesehen wurde und somit nach deren Auffassung der anzuwendende planungsrechtliche Beurteilungsmaßstäben eine wohnbauliche Nutzung – mit Ausnahme einer Bauzeile entlang der Straße „Römerberg“ – im Plangeltungsbereich nicht zulässig sei. Die Untere Bauaufsicht riet vielmehr an, zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung zunächst eine gemeindliche Bauleitplanung zu betreiben, woraus sich das Planungserfordernis zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes ergab.

Mit der Bauleitplanung sollen insofern, neben den planungsrechtlichen Grundlagen, auch die städtebaulichen Ordnungsmaßstäbe für eine maßvolle Entwicklung und Ortsrandarrondierung geschaffen werden. Als Zielsetzung wird eine harmonische Eingliederung in die bestehenden baulichen Strukturen der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zur freien Flur angestrebt.

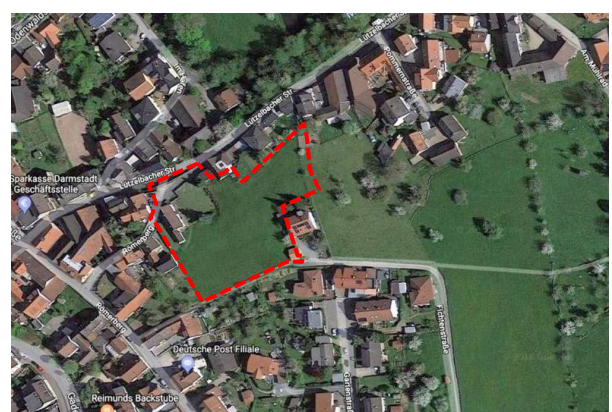
Dies beinhaltet eine nur mäßige Ausnutzung des bisher unbebauten Grundstückes, wie der nachfolgenden unverbindlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeption zu entnehmen ist. So sollen insgesamt 3 zusätzliche Bauplätze realisiert und veräußert werden, wobei der direkt an der Straße „Römerberg“ vorgesehene Bauplatz, zwischen den Anwesen „Römerberg 2“ und „Lützelbacher Straße 7“ bereits im Zuge einer positiven Bauvoranfrage für eine Bebauung zugelassen wurde. Die Fläche in südlicher Verlängerung des Anwesens „Römerberg 2“ soll hingegen nicht veräußert werden, sondern als Frei- und Gartenfläche von der Eigentümerin desselben Anwesens eigengenutzt werden. Die Größe der zu bildenden Bauplätze bewegt sich in einem Rahmen jeweils über 800 m², so dass eine insgesamt sehr lockere Baustruktur umgesetzt wird. Dies entspricht dem städtebaulichen Übergang des eher verdichtet bebauten Ortskerns nach Süden zu einer aufgelockerten Bebauung im Bereich der Garten- und Fichtenstraße und dem Römerberg als westliche Abgrenzung. Die Andienung der neu geplanten Bauplätze im Plangebiet soll über einen Privatweg innerhalb des Grundstückes Nr. 139 an die Straßen „Römerberg“ erfolgen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

In diesem Sinne soll eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen, ohne jedoch die ländliche Struktur an dieser Stelle vollends aufzugeben. Aus städtebaulicher Sicht entspricht die Planung damit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauBG, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Ein hohes Nachverdichtungspotenzial auf dem weitgehend unbebauten Grundstück konnte vormals bereits in einer Ausarbeitung aus dem Jahr 2018 heraus gearbeitet werden (Quelle: Eichler + Schauss, Architekten und Stadtplaner, Darmstadt 05.06.2018).



Bildquelle: Eichler + Schauss, 05.06.2018



Bildquelle: © 2022 google Kartendaten ©2022 GeoBasis DE/BKG (© 2009)

Abbildung 2: Auszug aus dem Nachverdichtungskonzept Eichler + Schauss, Architekten und Stadtplaner, Darmstadt 05.06.2018



Nachverdichtung bedeutet die Schonung des Außenbereichs und bislang unbebauter Natur und Landschaft. Die in Ortslagen bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können genutzt und deren Auslastung optimiert werden. Auf diesem Wege wird dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum für Neubürger oder als Existenzgrundlage für Ortsbürger geschaffen ohne dass zusätzliche kommunale Mittel aufgewandt werden müssen, z. B. für Erschließung. Nicht zuletzt werden mit einer Stärkung der Ortslagen auch die vorhandenen Sozialstrukturen und die städtebaulichen Qualitäten der Orte langfristig gesichert.

In der Ausarbeitung von Eichler + Schauss wurde das Nachverdichtungspotenzial noch über den hier vorliegenden Planbereich hinaus ausgedehnt. Da auf die übrigen Flächen jedoch kein eigentumsrechtlicher Zugriff besteht und im Übrigen die Erschließung für ein solches Gebiet nicht gesichert wäre, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf das Grundstück Nr. 139 begrenzt.

Das Grundstück Nr. 139 des Plangeltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 4660m² grenzt an drei Seiten bereits an wohnbauliche Nutzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage um den Ortsmittelpunkt Brandaus an. Bildlich gesprochen ragt der Außenbereich hier in die in sich geschlossene Ortsbebauung hinein und bildet im Osten nur eine geringe Verbindung zum unbebauten Außenbereich. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Nutzung des Planbereiches somit eine klassische Arrondierung des bestehenden Ortskerns dar. Der Ortsrand wird nach Osten hin abgerundet und städtebaulich eindeutig definiert. Das bereits bestehende Anwesen Mühlpfad Nr. 8 stellt aus der Sicht der Unteren Bauaufsicht einen „Ausreißer“ dar, der in diesem Sinne durch die vorliegende Bauleitplanung ebenfalls in den vorhandenen Ortskern integriert wird.

Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen soll das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Der Bebauungsplan überplant eine im Außenbereich liegende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, womit eine Arrondierung des Siedlungskörpers erfolgt, die ausschließlich der Wohnraumbereitstellung dient. In diesem Sinne bindet das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 13b BauGB an. Es schließt, mit Ausnahme einer kleinen Öffnung nach Osten, vollständig an die Siedlungslage und den Ortskern Brandau an. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in das Baugesetzbuch aufgenommen.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des zentralen Ortskerns des Ortsteils Brandau als verwaltungsrechtlicher Sitz der Gemeinde Modautal.



Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Brandau, Flur 1, Nr. 139 und Nr. 132 teilweise (Straßenparzelle „Römerberg“).

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“ ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

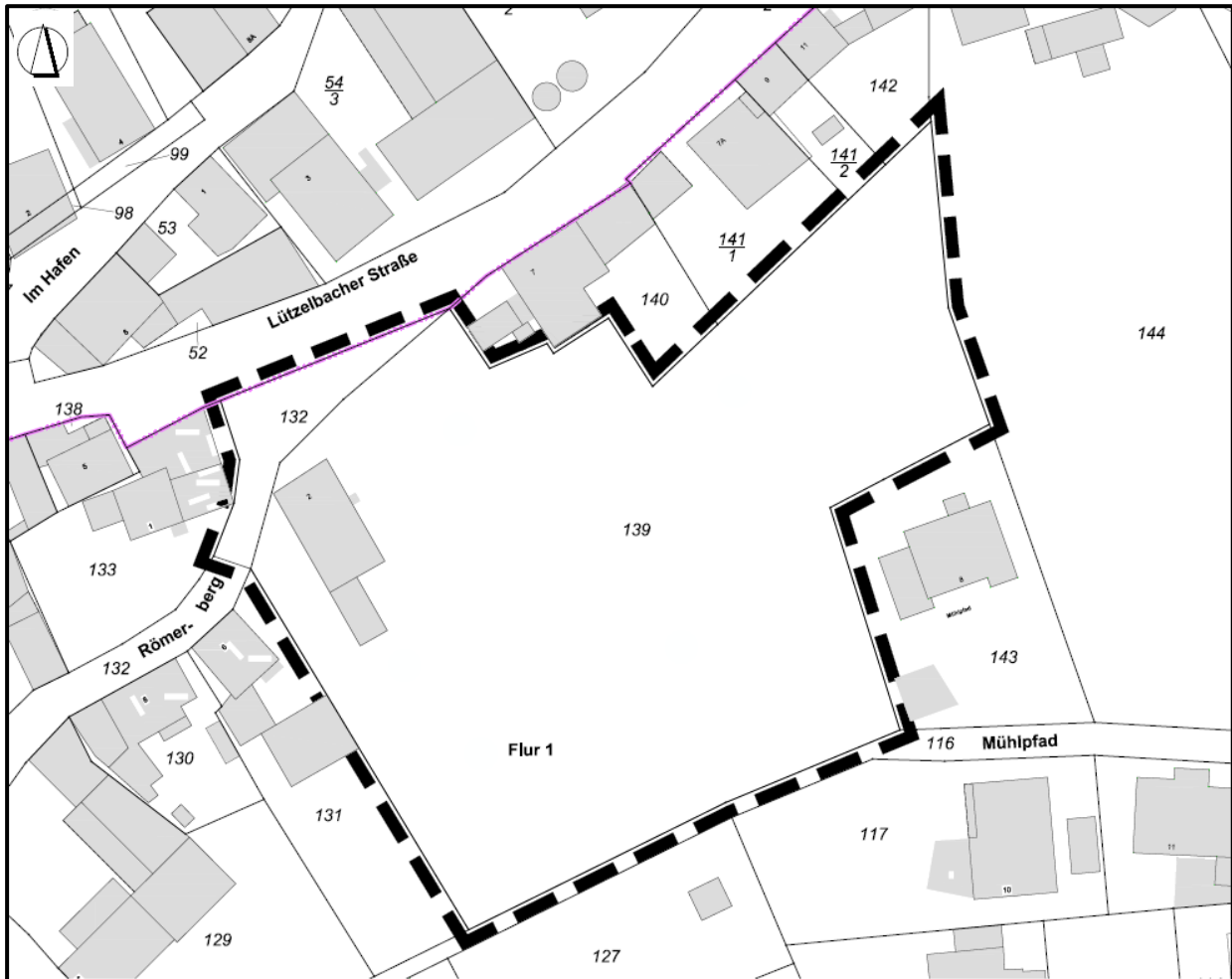


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

- die vorhandene Wohnbebauung im Norden, Westen und Süden
- die teilweise freie Flur nach Osten mit einer Einzelbebauung auf der südöstlichen Ecke.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das gegenwärtige Plangebiet befindet sich östlich der klassifizierten Landesstraße 3099 „Gaderner Straße“ und südlich der L 3102 „Odenwaldstraße“, die jeweils als Hauptdurchgangswege die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz darstellen. Parallel zur Odenwaldstraße verläuft im Süden die Lützelbacher Straße und im Osten parallel zur Gaderner

heimer Straße der „Römerberg“. Die Ortsstraßen als Ursprung der dörflichen Entwicklung sind beidseits bebaut, von den Hauptverkehrsstraßen abgehende Ortsstraßen verdichten den im Zusammenhang bebauten Ortskern.

Die geschlossen bebaute Ortslage ist somit als „unbeplanter Innenbereich“ anzusprechen. Bauvorhaben werden einzelfallbezogen nach § 34 BauGB beurteilt, Neubauten müssen sich an die bereits bestehende Umgebung und dessen Eigenart anpassen. Ein Bebauungsplan besteht weder für das Plangebiet selbst noch für die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im direkten Umfeld des Planbereiches soll die Wohnnutzung auch dort mit Hilfe dieser Bauleitplanung vorbereitet werden. Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig mit nur einem unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude bebaut. Die überwiegende Fläche ist frei von baulichen Anlagen.

Das Plangebiet selbst stellt den Übergang vom einstigen historischen Ortskern zu einem erst in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Siedlungsteils im Süden der Kerngemeinde, die mit dem Sportplatz endet. Das nähere Umfeld um den Plangeltungsbereich ist daher geprägt durch die historisch gewachsene Bebauung im Bereich des alten Ortskerns und einer zeitgemäßen Bebauung nach Süden.



Abbildung 4: Luftbild mit Eintragung der räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Quelle: © 2009 GeoBasis-DE/BKG (© 2009 Google Earth)

Die Baustruktur wird geprägt durch eine zumeist zweigeschossige Bebauung, die sich vom Ortskern im Westen ausgehend nach Norden und Osten in ortsbildtypischen Hofreiten oder teils geschlossenen Bauformen darstellt, nach Süden hin dann in zumeist freistehende Wohngebäude übergeht. Die Dachstruktur ist geprägt durch Satteldächer in roten, braunen und grauen Farbtönen. Während nach Westen in Richtung Ortskern der Grad der Bodenversiegelung sehr stark ausgeprägt ist, nimmt dieser nach Süden und Osten zugunsten eines stärker ausgeprägten Grünanteils innerhalb der Grundstücke ab bis hin zu großflächigen Grünarealen im Südosten.

2. Übergeordnete 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 zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 gemäß nachstehender Abbildung weitgehend als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt, in einem kleinen Bereich nach Osten wird „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ tangiert.

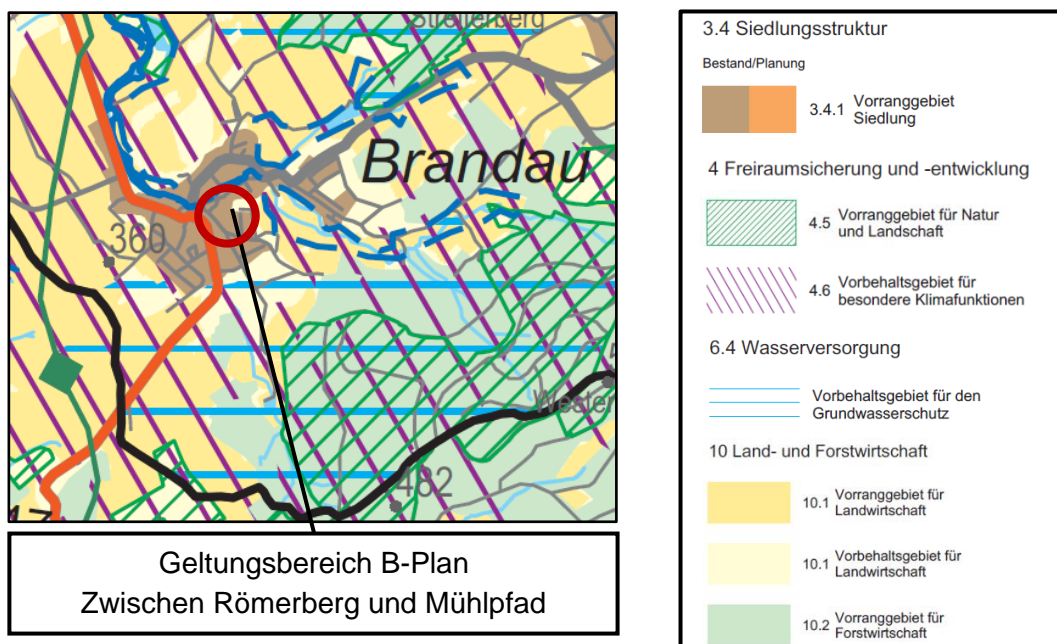


Abbildung 5: Planauszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010



Da aufgrund des Darstellungsmaßstabes eine parzellenscharfe Abgrenzung jedoch nicht möglich ist, kann der Grad der Betroffenheit des „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ nicht eindeutig festgestellt werden. Wegen der Kleinteiligkeit der Fläche kann dies jedoch vernachlässigt werden, zumal der Regionalplan eine kleinteilige Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Flächen vorsieht.

Der Text des Regionalplans enthält u. a. Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 3 HLPg) für die Planungsregion Südhessen, derer die Gemeinde Modautal zugehörig ist. Die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben und von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten. Gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie gemäß § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen.

In der Karte des RPS sind verschiedene Kategorien von Gebietsfestlegungen mit einer unterschiedlichen Rechtswirkung dargestellt: Vorranggebiete (§ 6 (3) Nr. 1 HLPg) sind für raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung.

In Vorbehaltsgebieten (§ 6 (3) Nr. 2 HLPg) soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Nach dem Grundsatz G10.1-11 des RPS ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ zunächst die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen, stellen zudem aber auch solche Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich also Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen der Flächen u. a. für Siedlungszwecke bis zu 5 ha möglich, sofern keine solchen Vorranggebiete Planung ausgewiesen sind. Dies ist in der Gemeinde Modautal nicht gegeben, so dass hiervon Gebrauch gemacht wird. Damit werden den Kommunen Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen, wie z. B. auch für die kommunale Bauleitplanung gegeben und es können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebaute Ortslagen, z.B. auch bauliche Entwicklungen für Wohnsiedlungsnutzungen stattfinden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 (ergänzt 1991) stellt die Fläche des Plangebiets überwiegend als „gemischte Baufläche“ dar. Lediglich der südöstliche Rand berührt die dargestellte Fläche für „Ackerland“ welche bereits mit dem Anwesen Mühlpfad 8 zu wohnzwecken genutzt wird.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“ soll sein, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Wohngebietes zu schaffen. Im Hinblick darauf wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Im Verfahren nach § 13 b BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, so dass die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Aufstellungsverfahren

2.3.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brandau anschließt. Die moderate Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung



bzw. einen Zusammenschluss des Siedlungskörpers dar, welche der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2021 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2022 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

In diesem Sinne ist vorgesehen, den vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b i. V. m. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ voran zu treiben. Nachdem die Regelung auf § 13a BauGB verweist, kann mithin auch im § 13b – Verfahren:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB) , es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ohne Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

Eingriffe nach dem Naturschutzgesetz gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

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

- die festgesetzte Art der baulichen Nutzung darf sich nur auf Wohnbauflächen beziehen,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss i.S.v. § 13b S.1 BauGB weniger als 10.000 m² betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt gemäß dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan unterhalb der Zulässigkeitsgrenze des § 13b S.1 BauGB von 10.000 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,3 festgesetzt, die maßgebliche Grundfläche für das allgemeine Wohngebiet ergibt sich somit rechnerisch zu $4.662 \times 0,30 = 1.398,6 \text{ m}^2$.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.



Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Bestandserhebung und Abschätzung des möglichen Eingriffes vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden könnten, die nach § 2 Abs 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Zuge der Bestandserhebung wurden die vorhandenen Strukturen untersucht. Im Plangebiet konnten während der durchgeführten Begehungen sowie Beobachtungen keine Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten nachgewiesen, sowie kein Einflug und Ausflug von Beute beobachtet werden. Aus diesem Grund wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen wurden Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB konnte dahingehend nachgewiesen werden.

Auch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b im Rahmen der Ortsrandarrondierung liegen die Zulässigkeitsmerkmale eindeutig vor. Hinsichtlich der nach § 13b BauGB überplanten Außenbereichsflächen trifft zu, dass eine Zersiedelung des Außenbereichs grundsätzlich nicht zugelassen oder durch die vorliegende Planung eröffnet wird. Dies wäre dann der Fall, wenn der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert würde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.

Diese Merkmale treffen auf die vorliegende Bauleitplanung eindeutig nicht zu. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt zu drei Seiten an die Siedlungslage an und stellt sich somit nicht nur als schlichte „Berührung“ sondern als „Bindeglied“ zwischen Außenbereichsfläche und dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Letztlich werden alle Grundstücke im Planbereich, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden soll, an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brandaus angeschlossen und alle ausgewiesenen Bauparzellen stehen in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Dies ergänzt sich durch den künftigen privaten Weg als Verbindung „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“ innerhalb des Plangebietes.

Das hier nach § 13b BauGB geplante Baugebiet „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“ füllt den Bereich einer offenen Fläche und rundet somit die vorhandne Ortsbebauung in Richtung Ortskern ab.

Gleichsam lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung zu. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan wird der allgemeine Zulässigkeitskatalog durch Ausschluss der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nochmals restriktiv ausgelegt.



Nach der Rechtsprechung dürfen Gebietsartfestsetzungen erfolgen, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (wie z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Offen gelassen hat die geltende Rechtsprechung bisher, ob allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB überhaupt wirksam festgesetzt werden können oder ob die Vorschrift ausschließlich die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO zulässt.

Der Gesetzgeber indes hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Nach herrschender rechtlicher Auffassung muss 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“ abgedeckt angesehen werden. Diese zuvor stehenden Inhalte werden im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und ausgeschlossen, sodass hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.

2.3.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“ werden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß folgender Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- ___.___.2022: Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB;
- ___.___.2022: Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Zwischen Römerberg und Mühlpfad“, als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- ___.___.2022: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen unter Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.
- ___.___.2022 bis einschließlich ___.___.2022: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- ___.___.2022: Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich --.--.-- aufgefördert.

____.____.2022: Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13b BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens chronologisch Zug um Zug fortgeführt und vervollständigt.

2.3.3 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, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

3 Städtebauliche Nutzungskonzeption

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat eine gemäßigte innerörtliche Nachverdichtung im Zuge der Arrondierung des bestehenden Ortskerns zum Ziel. Wie bereits eingangs in Kapitel 1 dargestellt kann der Planbereich als Außenbereichsinsel beschrieben werden, der in den sonst im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brandau hineinragt, denn die Planfläche unterbricht aufgrund ihrer flächigen Größe den vorhandenen Bebauungszusammenhang.

Derzeit ist das Grundstück des Planbereiches mit nur einem unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus bebaut, sodass dieses ein hohes städtebauliches Potential zur Nachverdichtung aufweist. Eine weitergehende, über das plangegegenständliche Maß hinausgehende Nachverdichtung über das östlich gelegene Flurstück Nr. 144 wäre zwar dem Grunde nach städtebaulich denkbar, jedoch setzen die ländlichen Strukturen des angrenzenden Außenbereiches

und der festgesetzten Vorbehalts- und Vorrangflächen für die Landwirtschaft hier einer weiteren Nachverdichtung Grenzen. Nicht zuletzt wäre eine weitere Erschließung dieses Grundstücksbereiches nur durch erhebliche Erschließungsmaßnahmen und damit verbundene Eingriffe möglich.

Mit der vorliegenden Planungsabsicht sind hingegen nur geringe Erschließungsmaßnahmen und damit Eingriffe erforderlich, denn über die bereits bestehende Straße „Römerberg“ ist eine Erschließung der vorhandenen Baulücke (bereits genehmigte Bauvoranfrage) in diesem Bereich vorhanden. Mit der Umsetzung der Planung ist diese vorhandene Erschließungsfläche in „die Tiefe“ des Grundstückes vorgesehen, jedoch soll eine Durchbindung bis zum „Mühlpfad“ nicht erfolgen.

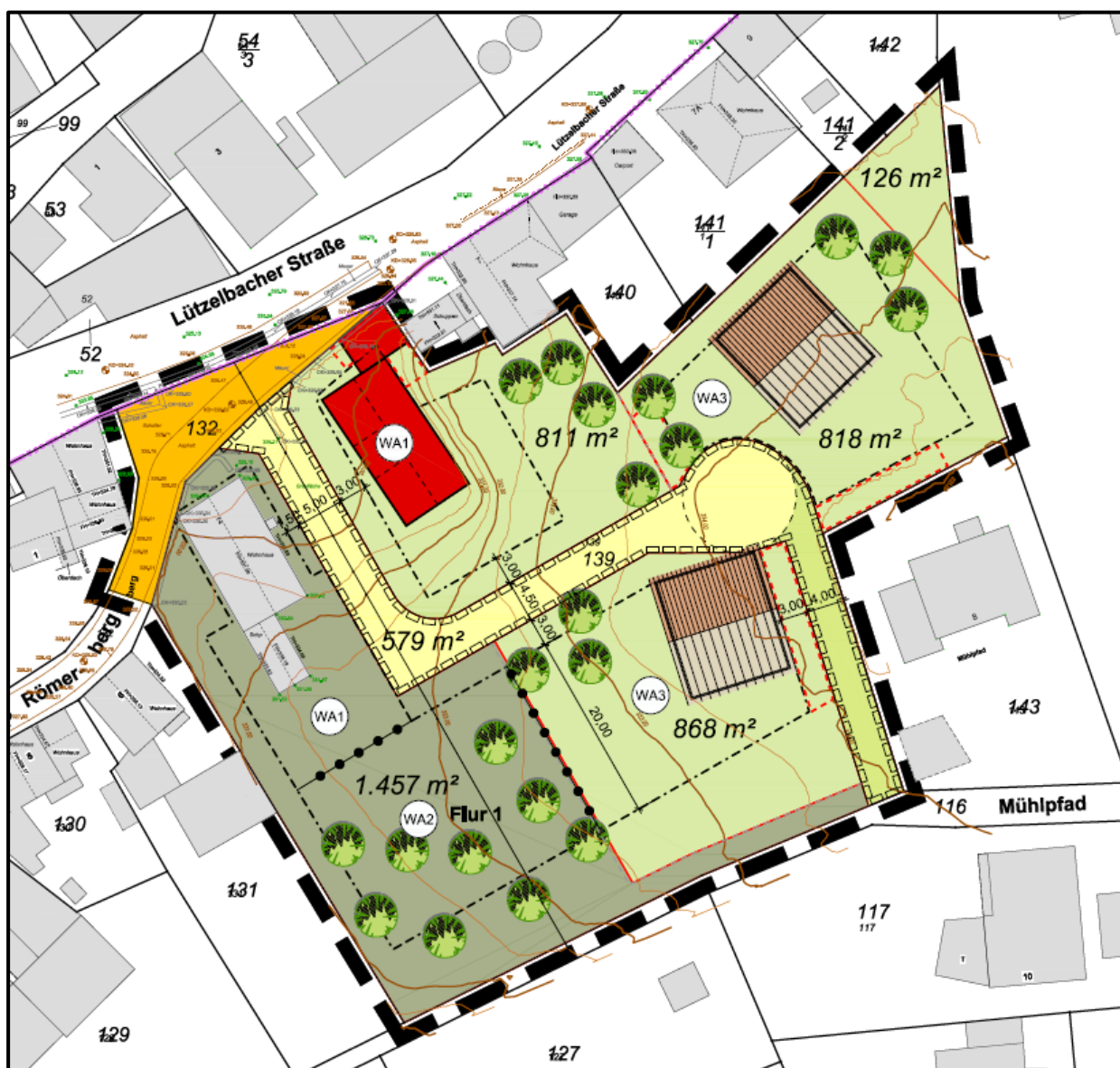


Abbildung 7: Städtebauliche Entwicklungskonzeption (InfraPro)

Im städtebaulichen Konzept (siehe Abbildung oben) ist nach dem Einmündungsbereich von der Straße „Römerberg“ ausgehend eine 5 m breite private Verkehrsfläche (Festsetzung als Fläche mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) nach Süden geplant, welche nach Osten abbiegt um das Grundstück insgesamt erschließen zu können. Am stumpfen Ende der geplanten Erschließungsfläche soll eine ausreichend große Fläche zur Wendemöglichkeit ausgebildet werden. Um letztlich die Erschließungssicherheit für die neu zu bildenden Grundstücke herbeiführen und der Gemeinde ein dauerhaftes Leitungsrecht zusichern zu können, soll durch eine dementsprechende Festsetzung die leitungsgebundene Anbindung an den Mühlpfad gewährleistet werden. Von dort könnte dann zum tiefergelegenen Römerberg ein Ringleitungsschluss zur Trinkwasserversorgung erfolgen. Geplant ist eine sinnvolle Aufteilung des Grundstücks mit dem Ziel der Schaffung weiterer Bauplätze welche nur durch die neu auszubildende Privatstraße erschlossen werden können.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches können ca. 2 - 4 neue Bauplätze entstehen, wobei die Baulücke im Norden an der Straße „Römerberg“ bereits durch einen positiven Bauvorbescheid gesichert ist und das südlich an das Bestandsgebäude angrenzende Fläche von der Eigentümerin als Gartenland genutzt werden soll. Somit sollen realistisch betrachtet zwei neue Baugrundstücke entstehen und vermarktet werden.

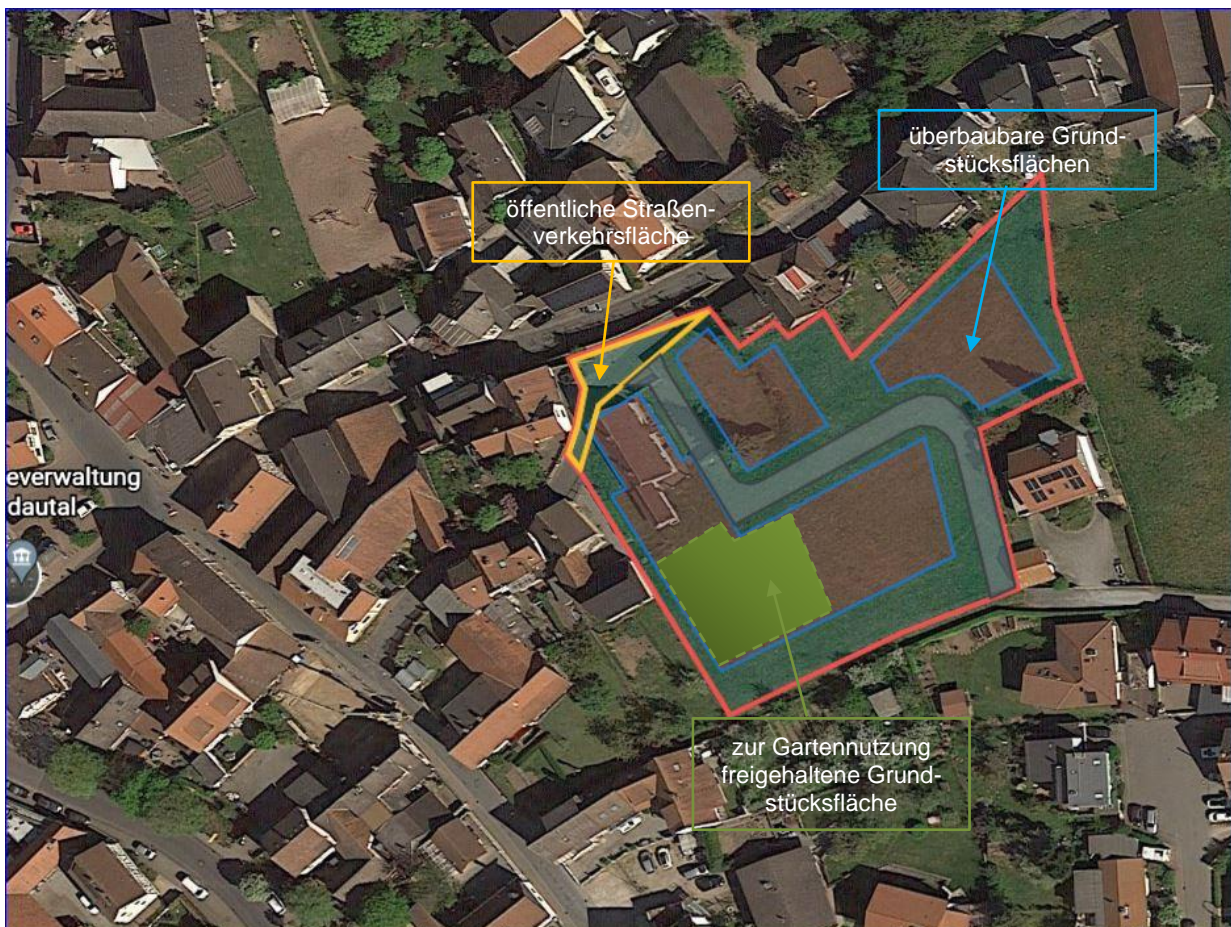


Abbildung 8: geplante Nutzungsstruktur im Plangebiet, Luftbild mit eigenen Eintragungen, Quelle Luftbild: © 2009 GeoBasis-DE/BKG (© 2009 Google Earth)



Die Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern eignet sich, da diese sich als Bindeglied zwischen der geschlossenen Ortskernbebauung und der südlich angrenzenden zeitgemäßen Bebauung sehr gut in das bestehende städtebauliche Gefüge einfügen.

Zur Bewerkstellung des privaten Stellplatzbedarfes sind innerhalb der privaten Grundstücke ausreichend Flächen vorhanden, so dass die nachzuweisenden Stellplätze innerhalb der privaten Grundstück ausreichend Fläche finden und öffentliche Erschließungsstraßen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden können.

3.2 Nachweis Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Der gültige Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS) setzt im Ziel Z3.4.1-9 fest, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Für die Gemeinde Modautal gilt die Einordnung in den ländlichen Siedlungstyp, hierfür sind 25 – 40 Wohneinheiten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Für das Plangebiet ergibt sich eine Bruttowohnbaulandfläche von rund 4.662m². Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 12 und höchstens 19 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet zulässig und nachzuweisen. Unter Betrachtung des städtebaulichen Gefüges wird jedoch eine derartige Verdichtung als unangemessen bewertet, die städtebaulich als auch unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nicht zu vertreten ist. Daher ist der Ausnahmetatbestand heranzuziehen, denn das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten und ist durch die Eigenart des Ortsteils sowie auch durch Vorliegen topografischer und ökologischer Besonderheiten geprägt. Gemäß der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010), ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung noch nicht abschließend beziffert werden, jedoch ist im Hinblick auf die getroffenen Planfestsetzungen und die festgesetzten Baufenster von maximal 3 bis 4 neuen Wohngebäuden und einem Bestandsgebäude auszugehen. Die Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhaus umsetzbar mit je 1 -2 Wohnungen, was einer Wohndichte von minimal 2 WE und maximal 8 WE innerhalb des Plangebietes entspräche. Als Dichtewert können somit zwischen 5 – 15 WE/ha angenommen werden. Die Untergrenze der Dichtevorgaben wird somit vermutlich unterschritten, was im Hinblick auf die Ausnahmetatbestände jedoch als unabwendbar und vertretbar erscheint. Eine weitere Nachverdichtung wäre dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich unangemessen.

4. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Erschließungsanlagen in der Straße „Römerberg“ ausreichend vorgegeben.

4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und gebietsinternen Erschließung der zulässigen Wohnbauvorhaben mit Trinkwasser, Strom und Medien, sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers soll durch Erweiterung des Leitungsnetzes innerhalb der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsfläche erfolgen mit Anschluss an den jeweiligen Bestand. Leitungsnetze sind in der Straße „Römerberg“ bereits verlegt und sollen im Zuge der Erweiterungsplanung bis in den Bereich der neuen Wendemöglichkeit in das Plangebiet verlängert werden. In Abstimmung mit den Gemeindewerken der Gemeinde Modautal ist ein Ringschluss der Trinkwasserleitung und Anschluss an den Mühlpfad möglich.

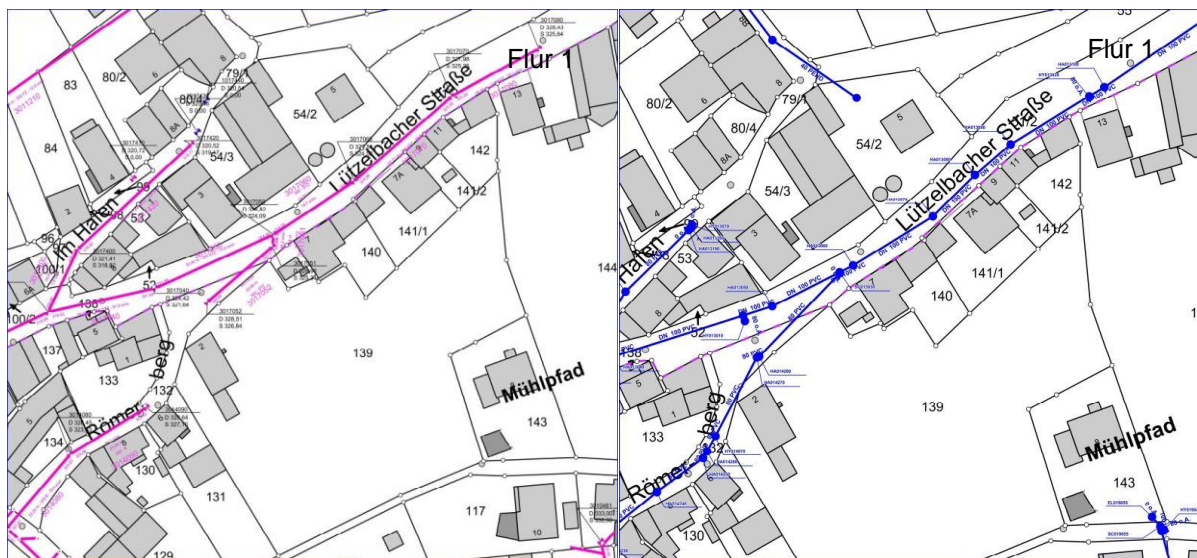


Abbildung 9: Kanalbestandsplan

Bestandsplan Trinkwasserleitung

Grundsätzlich soll anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis nach DWA A 138 und DWA M 153 zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist.



4.1.2 Verkehrsanlagen

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die bestehenden klassifizierten Straßen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gadernheimer Straße (L 3099) verbindet Brandau im Süden mit dem Lautertal und nach Norden mit den Ortsteilen Allertshofen / Hoxhohl sowie Ernstshofen bis zur Einmündung in die B 426 in Höhe von Ober-Ramstadt. Die in der Ortsmitte von Brandau nach Osten abgehende Odenwaldstraße (L 3102) stellt die verkehrliche Verbindung zum Ortsteil Lützelbach und weiter ins Fischbachtal her bis zur Einmündung in die B 38 in der Stadt Groß-Bieberau.

Innerörtlich wird der Geltungsbereich durch die Straße „Römerberg“ erschlossen, der in Höhe des Sportplatzes über die Straße „Am Sportplatz“ nach Westen in die Gadernheimer Straße mündet. Im Noden bindet die Straße „Römerberg“ in die Odenwaldstraße ein bzw. über die Lützelbacher Straße ebenfalls in die Odenwaldstraße.

Zudem ist der Planbereich über die je ca. 300 Meter entfernten Bushaltestellen „Brandau Mitte“ und „Feuerwehr“ durch den ÖPNV (Buslinie O, MO2 und 664) erschlossen.

Um gebietsintern auch das geplante südliche und östliche Baufeld innerhalb des Grundstücks Nr. 139 erschließen zu können, ist die bauliche Verlängerung des Einmündungsbereiches „Römerberg 2“ erforderlich. Zur verkehrlich angemessenen Erschließung ist daher geplant, innerhalb des Baugebiets eine Privatstraße anzulegen. Zu verkehrsdienlichen Zwecken soll der Bereich des südöstlichen Abzweig als Wendemöglichkeit bzw. Zufahrt und Stellfläche für Rettungsfahrzeuge ausgebildet werden.

4.2 Umweltschützende Belange

4.2.1 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 (UVPG), 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 i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungs-



pläne der Innenentwicklung 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.

Zur ordnungsgemäßen Abwägung der im Verfahren gebotenen Darlegung der Belange des Umweltschutzes sind diese dennoch allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden in der Begründung abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

Für den Planbereich gibt es bislang keine verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne).

4.2.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert.

Fachziele nach WHG und HWG:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) werden nicht berührt.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht:

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natureg.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, demnach sind Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) nicht unmittelbar von der Planungsabsicht betroffen.



Als nächstgelegenes Natura 2000 Gebiet ist ein Teilgebiet des FFH-Gebiets „Buchenwälder des vorderen Odenwaldes“ (Gebietsnummer 6218-302) ca. 500 m südöstlich von Brandau im Bereich der Neunkirchner Höhe zu nennen. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebiets und der darin geschützten Arten und Lebensraumtypen durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erkennen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAG BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Fachziele Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal):

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebiets überwiegend als „gemischte Baufläche“ dar. Lediglich ein geringer Teil des südöstliche Randes berührt die dargestellte Fläche für „Ackerland“, innerhalb dieser Fläche befindet sich bereits eine Wohnbebauung.

4.2.3 Schutzgutbetrachtung

Die Ausführungen zur Charakterisierung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen beruhen weitgehend auf den im Landschaftsplan der Gemeinde Modautal gemachten Angaben. Darüber hinaus erfolgten mehrere Ortsbegehungen und Bestandserfassungen in den Jahren 2020 über das gesamte Jahr 2021.

▪ Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Brandau auf der Anhöhe eines nordwestexponierten Talhanges. Die Fläche grenzt zu drei Seiten an die vorhandene Wohnbebauung an, lediglich nach Osten lehnt sich ein geringer Teil an die offene Flur. Der nördliche Grundstücksbereich liegt an der erschlossenen Straße „Römerberg“.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Oberes Modautal“ (145.06), das sich zwischen Ernsthofen über Hoxhol und Allertshofen bis nach Brandau und bis zum Quellbereich der Modau erstreckt.

▪ Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet ist das Untersuchungsgebiet Teil des kristallinen Odenwaldes. Charakteristisch sind metamorphe Schiefer und Gneise des variskischen Grundgebirges, die von magmatischen Gesteinen durchdrungen sind (Diorit, Granit, Gabbro). Hinzukommen periglaziale Deckschichten aus Gehängelehmen sowie kiesig-sandige Auenlehme in den Talböden.

Die Bodenkarte stellt für das Plangebiet und dessen Umfeld Braunerden über basischen Plutoniten dar. Das Ertragspotenzial der Böden sowie dessen Rückhaltevermögen für Nähr- und Schadstoffe wird als mittel eingestuft. Aufgrund der örtlichen Geländetopographie besteht im Bereich der Talhänge erhöhte Erosionsgefahr. Im Siedlungsbereich besitzen die Böden generell eine hohe anthropogene Überprägung durch Umlagerung,

Flächenbefestigung und -versiegelung, die zur Einschränkung oder zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen führt.

Für den Plangeltungsbereich sind der Gemeinde keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:

Im Bereich der zusätzlich überbauten Flächen (Gebäude, Erschließungsflächen) gehen die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung verloren. Durch wasserdurchlässige Ausführung von Stellflächen und Nebenanlage wird das Maß der Versiegelung reduziert und so zumindest ein Teil der Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, in eingeschränkter Form erhalten bleiben.

Vorausschauend auf den Baustellenbetrieb ergeben sich im gesamten Baustellenbereich Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünte Flächen entwickelt, um so die Voraussetzung für eine Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt zu schaffen.

▪ Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Topographie und Höhenlage ist das Plangebiet noch dem klimatisch begünstigten Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen, wobei die Menge und Verteilung der Niederschläge durch die Lage in Luv oder Lee der Höhenrücken kleinräumigen Unterschieden unterliegt.

Für die lokalklimatische Situation im Plangebiet sind die umgebenden, weitgehend sehr hängigen Freiflächen als Produktionsflächen für Frischluft von Bedeutung. Sie tragen zur Bindung luftgetragener Schadstoffe bei und besitzen durch ihre Verdunstungsleistung eine thermisch ausgleichende Wirkung. Das Modautal wirkt als Sammelfläche und Leitbahnen für Kaltluft und erfüllt damit eine wichtige Funktion für die Belüftung der talwärts gelegenen Siedlungsflächen.

Den Einfluss der insgesamt hohen Luftbelastung der umliegenden Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar spiegelt sich auch in der Belastungssituation der Gemeinde Modautal wider, deren Luftqualität durch entsprechende Emissionen vorbelastet ist. Insbesondere die zeitweise hohe Ozonbelastung als Folge des Ferntransports von Luftschadstoffen ist hier zu nennen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:

Als Folge der Flächenversiegelung kommt es im Bereich von neuen Gebäuden und befestigten / versiegelten Flächen zu kleinräumigen Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse. Bedingt durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans angestrebte lockere und versetzte Bauweise auf der Anhöhe des Grundstücks wird die Luftströmung nicht wie bei einer Riegelbebauung unterbrochen, sondern so ge-

ring als möglich beeinflusst. Eine Durchströmung des Gebietes ist daher nach wie vor gegeben. Für die geländeklimatische und lufthygienische Situation sind aufgrund des geringen Eingriffsumfanges keine erheblichen Negativwirkungen zu erwarten.

Klimatisch wirksame Strukturen werden soweit als möglich erhalten, insbesondere innerhalb der von Bebauung freigehaltenen Flächen im Südwesten des Plangebiets. Darüber hinaus wird durch die intensive Begrünung der Freiflächen mit hohem Gehölzanteil und die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen die klimatische Funktion der Fläche weiterhin sichergestellt. Die Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch Baustellenverkehr ist zeitlich und räumlich begrenzt. Relevante betriebsbedingte Mehrbelastungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

▪ Schutzgut Wasser

Im kristallinen Untergrund beschränkt sich die Grundwasserleitung auf einzelne Klüfte und tiefgründige verwitterte Bereiche. Die Grundwasserergiebigkeit ist aufgrund des insgesamt geringen Hohlraumvolumens gering. Quellaustritte befinden sich v.a. an den Talhängen, wo Grundwasser an der Grenze von verkrustetem Lockergestein zum Festgestein zu Tage tritt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als wechselnd mittel bis gering eingestuft. Südöstlich der Ortslage liegt ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlage Brandau, das von der Planung jedoch nicht berührt wird.

Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:

Die zusätzliche - geringe - Bodenversiegelung und Flächenbefestigung führt zum Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zum Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der überbauten Flächen. Weiterhin wird durch Bodenverdichtung, die im Rahmen des Baustellenbetriebs entsteht, die Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmefähigkeit beeinträchtigt.

Durch die teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen kann die Versickerungsfähigkeit zumindest in Teilen erhalten bleiben. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird, sofern frei von Schadstoffbelastungen, innerhalb der Grundstücksfreifläche verwendet oder dort zur Versickerung gebracht, so dass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt.

Durch Bodenlockerungsmaßnahmen und anschließende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen wieder hergestellt. Die neu zu errichtende Privatstraße soll mit einer versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt werden um auch hier die notwendige Flächenversiegelung so gering als nötig zu halten.

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das etwa 0,46 ha große Plangebiet ist derzeit überwiegend als Wiesenfläche ohne Baumbestand anzusprechen, welches etwa zweimal im Jahr gemäht wird. Das Mähgut wird abgefahren und als Grünfutter in der Landwirtschaft verwertet. Der um das Bestandsgebäude früher angelegte Gartenbereich ist, durch den jahrelangen Leerstand und die damit verbundene mangelnde Bearbeitung der Gartenfläche, überwuchert. Die wuchernden Gehölzbestände erstrecken sich überwiegend entlang der früheren Einfassung der Hofreite. Die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung weisen sowohl naturferne Hausgärten als auch Nutzgärten mit Obstbaumbestand auf.

Durch eine Habitatpotenzialbewertung zur artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung wurden die potenziell vorkommenden Tiergruppen aufgrund der örtlichen Strukturausstattung ermittelt. Grundsätzlich besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Strukturausstattung Habitatpotenziale für typische Arten der Siedlungsräume, bei denen es sich um wenig störungsempfindliche Arten handelt. Eine besondere Bedeutung der Fläche für streng oder besonders geschützte Arten im Hinblick auf eine essenzielle Bedeutung als Lebensraum wurde nicht festgestellt bzw. aufgrund der doch überwiegend intensiven Flächennutzung als unwahrscheinlich erachtet.

Schutzgutspezifische Vorbelastungen im Plangebiet resultieren v.a. aus der Lage innerhalb bzw. angrenzend an das örtliche Siedlungsgefüge (störökologische Effekte) und der überwiegend intensiven Flächenpflege innerhalb sowie auch im näheren Umfeld des Planbereiches, die vor allem nur an menschliche Nähe gewöhnten Arten Lebensraum bieten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden weitgehend als intensiv gepflegte Garten- und Grünlandflächen anzusprechende Bereiche durch Wohnbebauung und die Ausbildung einer privaten Straße als Erschließungsstraße überplant. Die Eigentümerin beabsichtigt jedoch, den südlich an das Bestandsgebäude angrenzenden Teil als private Gartenfläche, ggf. mit einer Streuobstbepflanzung zu versehen, für den Eigengebrauch vorzuhalten. Eine Bebauung ist für diesem Bereich erst einmal nicht vorgesehen.

Die verbleibenden, von Bebauung freigehaltenen Flächen werden im Bestand erhalten oder als gärtnerisch gestaltete Grünflächen genutzt werden. Durch den Gehölzflächenanteil und Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen wird eine Mindeststrukturierung auf den Flächen und damit eine fortwährende Besiedlung von typischen Arten der Siedlungsräume sichergestellt.

Insgesamt erhöhen sich die Störeinflüsse für die Fauna durch die Ausweisung neuer Bauflächen, allerdings bestehen durch die Lage im Siedlungsgefüge bereits typische Siedlungsrandeinflüsse, so dass von keinem nachhaltigen Vergrümpfungseffekt auf die im Plangebiet und dessen Umfeld lebenden Tierarten durch die zusätzlichen störökologischen Belastungen ausgegangen wird.

Insgesamt bestehen durch das Siedlungsumfeld mit baumbestandenen Hangflanken und grünlandgeprägten Auen mit Gehölzgalerien ausreichend Ausweichhabitate im unmittelbaren Umfeld.

▪ Schutzgut Landschaft

Das räumliche Umfeld des Plangebiets stellt sich als Teil einer vielfältigen Kulturlandschaft mit hohem Erholungs- und Erlebniswert und geringer Lärmbelastung dar. Insbesondere der Baum- und Gehölzbestand im näheren Umfeld des Plangebietes trägt zur Durchgrünung und optischen Gliederung der Siedlungsfläche bei.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch geringfügige Änderung des Siedlungsbildes aufgrund der geplanten Wohngebäude zwischen Mühlpfad und Römerberg. Das Plangebiet ist gut einsehbar, da es sich topografisch betrachtet auf einer Anhöhe in einen nach Nordwesten hin abfallenden Hang befindet. Jedoch grenzt bereits heute im Norden, Westen und Süden die vorhandene Ortslage an, die unbebaute Fläche ragt als „Außenbereichinsel“ in die sonst geschlossene Ortsbebauung hinein, so dass eine Ortsrandarrondierung wie vorgesehen wenig störend auf das Landschaftsbild wirkt. Von der freien Landschaft wird die geplante Bebauung somit nicht als Sichtbarriere wahrnehmbar in Erscheinung treten und künftig auch nicht als zusätzliche Störung visuell zu erkennen sein. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage und dem Bezug zum Siedlungsgefüge sowie durch die festgesetzten Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist eine weitreichende Fernwirkung oder erhebliche Veränderung des Siedlungsbildes insgesamt betrachtet nicht zu erwarten. Für das landschaftliche Umfeld ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen des Landschaftsbildcharakters.

4.2.4 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind 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.

Als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe sind Vorkommen der europäischen Vogelarten anzunehmen, die die Fläche als Teil ihres Lebensraumes nutzen. Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung und der störökologischen Effekte (Lärm, Bewegungsunruhe) ist jedoch anzunehmen, dass es sich um weit verbreitete, synanthrope Vogelarten handelt. Substanzielle Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten) sind wegen der geringen Ausstattung nicht anzunehmen. Ein relevanter Baumbestand mit Baumhöhlen wurden im Zuge der Ortsbeachtigungen nicht festgestellt.

Innerhalb des Gebäudebestandes konnten Habitatstrukturen substanziell ebenfalls nicht festgestellt werden, da Störeffekte keine geeigneten Ruhestätten für geschützte Arten zulassen.

Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen (z. B. Amphibien, Reptilien, Fische, Tagfalter, Libellen, Heuschrecken, totholzbesiedelnde Käfer) sowie artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten werden aufgrund fehlender Habitateignung im Geltungsbereich nicht erwartet und konnten im Zuge der Ortsbegehungen nicht ausgemacht werden.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG beruht auf einer Bewertung der Habitatpotenziale. Auf eine systematische Artenerfassung wird verzichtet, da aufgrund der Bestandssituation keine erheblichen vorhabenbedingten Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten offensichtlich sind, was sich durch bereits erfolgte Beobachtungen über den Zeitraum des Jahres 2020 / 2021 hindurch verfestigt und bestätigt hat.

Gesetzlich geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG oder § 13 HWaldG sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.5 Habitatpotenzialanalyse

Die Planfläche liegt südöstlich des Ortskerns von Brandau auf einem seichten Hügel und umfasst ein Gebiet, welches nach Norden, Süden und Westen an Siedlungsflächen angrenzt und mit einer Öffnung nach Osten auf offener Flur mit Weide-, Grünland trifft. Diese landschaftliche Ambivalenz ist im Luftbild gut zu erkennen. Der Geltungsbereich bildet dabei einen, aus der traditionellen Siedlungsform gewachsenen Ortsrandbereich, der den Übergang zwischen be-

bauter Wohnfläche und offener Kulturfläche bildet. Generell unterliegen alle Areale des Geltungsbereiches unmittelbar und regelmäßig menschlichem Einwirken.



Abbildung 10: Aufnahme des früheren Ziergartens an der rechten Seite des Bestandsgebäudes.
Foto: Eigentümerin.



Abbildung 11: Aufnahme der Weide/Mähwiese mit der Blautanne hinter dem früheren Scheunenbereich
Oben rechts, Anwesen Mühlpfad 8. Foto: Eigentümerin.

Es handelt es sich um eine private Wiesenfläche und einen aufgelassenen Garten. Nennenswerte Baum- und Buschbestände sind nicht vorhanden. Eine allgemeine Naturferne kann at-



testiert werden. Bei der Wiesenfläche im Osten handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese. Die Vegetation ist artenarm und durch Mahd sehr niedrig gehalten.

Der ehemalige Hausgarten auf dem Grundstück Nr. 139 ist seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschaftet worden und aufgelassen. Reste von Beeteinfassungen und Wegen deuten auf die ehemalige Nutzung hin. Zum Gebäude hin ist ein erheblicher Efeubewuchs festzustellen, der eigenmächtig in den letzten Jahren des Leerstandes den früheren Ziergartenbereich eingenommen hat. Bis auf eine alte große Tanne oberhalb der ehemaligen Scheune und einigen, der Natur weitgehend abträglichen Thujagehölzen ist der Garten als solcher derzeit nicht mehr vorhanden.

Während den häufigen Begehungen und Aufhalten im Plangebiet konnten folgende Vogelarten gesichtet und/oder akustisch vernommen werden:

- Amsel (*Turdus merula*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)
- Buchfink (*Fringilla coelebs*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)

Amphibien und Reptilien konnten nicht festgestellt werden, da der Bestand kein geeignetes Lebensraumpotential bietet.

Sonstige besondere Strukturen, wie Baumhöhlen, Steinhaufen oder Totholzansammlungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Hausgärten der angrenzenden Grundstücke sind durch ihr Mosaik aus Stauden, Gehölzen und Rasenflächen reicher strukturiert, auch wenn ihrer Gestaltung ein intensiver Pflegeaufwand zugrunde liegt. In einigen Gärten sind Obstbaumbestände zu erkennen. Wenige kleinere Hecken der Nachbarbebauungen dienen vornehmlich als Sichtgrenze und haben beinahe ausschließlich anthropogene Ursprünge. Sie setzen sich daher vor allem aus nicht standortgerechten Arten zusammen.

Habitatpotential

Da die Planfläche durchweg bereits anthropogen deutlich vorgeprägt ist und damit eine generelle Störungsintensität zu Grunde liegt, sind Vorkommen nur von Arten folgender Tiergruppen möglich: Vögel, Säugetiere (hier Fledermäuse).

Andere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen können gesichert ausgeschlossen werden, da die Habitateignung ein Vorkommen nicht zulässt.



Vögel

Das Plangebiet hat in erster Linie nur eine Bedeutung als Nahrungshabitat für siedlungsnahen Arten. Dieses Potenzial wird allerdings durch die siedlungstypischen Störfaktoren stark eingeschränkt. Die im Allgemeinen nicht natürlichen Habitatstrukturen, die in Kombination mit der regelmäßigen und teilweise intensiven Nutzung des Menschen stehen, geben nur gegenüber menschlicher Nähe toleranten Arten dauerhaften Lebensraum. Es ist davon auszugehen, dass Arten, die daran nicht angepasst sind, die ruhigeren Baum- und Gehölzbestände ca. 100-200 Meter weiter südöstlich, Richtung „Am Mühlrad“ und entlang der Modau nutzen. Von ihnen wird das Plangebiet nur zur Nahrungssuche genutzt.

Fledermäuse

Auf dem Gelände konnten keine Habitatstrukturen mit Quartiereignung identifiziert werden. Sowohl geeignete Baumhöhlen als auch Gebäudenischen liegen nicht vor. Innerhalb des Bestandsgebäudes konnten keine Einflugstellen identifiziert werden, auch Kotreste innerhalb der hinterfliegbaren Verschindelung konnten nicht festgestellt werden. Demnach kann eine Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte ausgeschlossen werden.

Aufgrund der mangelnden Gehölzausstattung wurde der Schwerpunkt der Betrachtung auf die gebäudegebundenen Fledermausarten gelegt. Hierbei gilt jedoch zu berücksichtigen, dass das Gebäude nach dessen Nutzungsaufgabe keinen Frostschutz im Winter bieten kann. Eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier ist bereits hieraus nicht zu erwarten.

Eine Niederlegung des Gebäudes ist zudem nicht vorgesehen, so dass ein damit verbundener Verlust potentieller Quartierstrukturen ebenfalls nicht anzunehmen ist.

Die Nachsuche erstreckte sich sowohl auf die Überprüfung der Fassaden-Verschindelung als auch auf die Begutachtung der Innendachflächen (Gebälk, Zwischensparrenräume) des Dachbodens am Wohngebäude als auch am südlichen Anbau (Nebengebäude / Schuppen). Die Begutachtung umfasste die Nachsuche nach lebenden Tieren wie auch die Registrierung von Totfunden oder Kotpuren. Dabei wurde sukzessive der gesamte Boden, die Innendachseiten und die Mauerreste mit starken Taschenlampen vollflächig ausgeleuchtet und auf direkte und indirekte Nachweisspuren überprüft. Weiterhin wurden Einflugmöglichkeiten überprüft, um zumindest die potentielle Nutzbarkeit bewerten zu können.

Die Nachsuche wurde an drei Terminen durchgeführt, jeweils am Nachmittag:

Begehung am 12. Februar 2021,

Begehung am 14. Mai 2021,

Begehung am 16. Oktober 2021.

Es konnte zu keinem der genannten Begehungen Nachweise auf aktuelle Fledermausvorkommen erbracht werden. Dies umfasst sowohl direkte Nachweise (Lebendbeobachtung) als auch indirekte Nachweise (Kotpuren, Totfunde o.ä.).

Auch die Nachsuche nach Einflugmöglichkeiten ergab keine nennenswerten potentiell geeignete Stellen, weder an den Fensteröffnungen noch im Bereich der Verschindelung, die aus



Faserzementelementen besteht oder des Daches am Wohngebäude. Auch der Nebenbau / Schuppen wies keine derartigen Anzeiger auf.

Nachweis sonstiger Arten:

Bei den Begehungen wurden im Bereich des Schuppens (Dachstuhl) einige Wespen-Nester entdeckt, die teilweise in den Zwischensparrenräumen bzw. im Übergangsbereich von der Wand- zur Dachbedeckung anzutreffen waren. Ein Nest war dabei eindeutig der Hornisse (*Vespa crabro*) zuzuordnen, während die kleineren Nester aufgrund ihrer Struktur, Farbe und Form wahrscheinlich *Dolichovespula saxonica* und *Vespula vulgaris* zuzuordnen sind.

Nach den Erkenntnissen der aktuellen Begehungen und der Überprüfung des Standortes hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen muss davon ausgegangen werden, dass diese nicht als Winterquartier genutzt werden. Aufgrund der nicht gewährleisteten Frostsicherheit wäre auch perspektivisch eine solche Eignung im Grundsatz in Zweifel zu ziehen.

Grundsätzlich sind Fledermausvorkommen für den umgebenden Außenbereich sowie auch aufgrund der vielfältigen Gebäudeeignung (z. B. durch Scheunen) nicht in Abrede zu stellen, und mit Bestimmtheit werden die im Planbereich vorhandenen Freiflächen als Jagdreviere und zur Nahrungssuche beansprucht. Wegen der nicht vorhandenen Einflugmöglichkeiten in den Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes fehlen indirekte Nachweisindizien, vor allem Kotpuren. Demnach ist mit hinreichend zutreffender Sicherheit nicht davon auszugehen, dass der Gebäudebestand im Plangebiet befliegen wird.

Eine dauerhafte Störung der Fledermauspopulation ist somit gesichert nicht anzunehmen. Fledermäuse gelten allgemein als wenig störungsanfällig.

Es wurden keine Fledermäuse angetroffen und keine Quartiere determiniert. Ein Umsetzen von Tieren in geeignete Ersatzquartiere ist daher obsolet, die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde entfällt.

Als Fazit lässt sich zusammenfassen:

- Zu den Untersuchungszeitpunkten waren keine Fledermausvorkommen festzustellen;
- Es liegen keine Winterquartiere einer Fledermausart vor;

Eingriffe

Um das geplante Vorhaben umzusetzen, sind die Errichtung von Wohnhäusern und privater Erschließungsanlagen vorgesehen, womit überwiegend Wiesenflächen beansprucht werden. Dies bedeutet die teilweise Versiegelung von unversiegelten Flächen, den Verlust von potenziellen Brut- und Nahrungshabitaten und die Erhöhung der Störungsfaktoren.

Die Wiesenfläche im Südwesten des Geltungsbereiches wird, soweit nicht überbaut oder versiegelt, zum größten Teil für die Neuanlage von strukturreichem Hausgarten sowie zur Neuanpflanzung von Obstbäumen vorgesehen werden

Insgesamt sollen durch die Festsetzungen, wie z. B. das Maß der Bebauung durch die gering gewählte GRZ von 0,3, Maßnahmen zu einer geringen Bodenversiegelung getroffen werden.



Prognose

Vögel

Auswirkungen auf die Avifauna ergeben sich durch die lokale Zunahme von nutzungsbedingten Störeffekten. Da es sich hier um einen siedlungsnahen Bereich handelt, der bereits grundlegend von menschlichem Wirken und Stören erfasst wird, werden vorhabenbedingt Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass Arten, die das Plangebiet als Teil ihres Lebensraumes nutzen, bereits an die siedlungstypischen Störungen gewöhnt sind.

Bei diesen Arten kann außerdem davon ausgegangen werden, dass sie auf Veränderungen der vorhandenen Strukturen mit Ausweichen auf die Umgebung reagieren, wo ausreichend gleichwertige Alternativen vorhanden sind. Insofern werden durch die Kleinräumigkeit der Veränderungen keine substanziellen Habitate beansprucht. Eine signifikante Verminderung von Nistmöglichkeiten oder erheblichen Beeinträchtigung von Individuen, deren Populationen oder Lebensräumen ist somit ausgeschlossen.

Bei der Neupflanzung von Hecken und Bäumen sollte die Auswahl von strukturierender und standortgerechter Vegetation im Vordergrund stehen. Dieser kann so eine populationsstabilisierende Rolle zukommen, da langfristig von einem positiven Effekt auf das Brutverhalten der lokalen Vogelarten auszugehen ist. Das Einrichten von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (insbesondere für Gartenrotschwanz und Feldsperling) bietet zusätzliche sinnvolle Maßnahmen zur Eingriffsverminderung. Bei der Auswahl von Nisthilfen sollten Einflugöffnungen mit 32 mm und Spitzdach-Ausführungen (gegen Nesträuber) bevorzugt werden. Auch für Fledermäuse gibt es in gleicher Bauform Übernachtungs- und Bruthöhlen mit verändertem Einflugloch.

Fledermäuse

Die vorhabenbedingten Veränderungen können potenzielle Auswirkungen auf die Nahrungssuche von Fledermäusen haben, da durch die Bebauung mögliche Flugbahnen beeinflusst werden. Der geringe Umfang an Veränderung wird substanzielle Habitateigenschaften allerdings nicht derart beeinflussen, dass sich daraus erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse ableiten lassen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die in das Gebiet zur Jagd migrierenden Tiere ihre Flugrouten entsprechend anpassen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die die grundlegende Minderung der Eignung des Habitats bedeutet, ist damit ausgeschlossen.

Positive Effekte für Fledermäuse ergeben sich aus der Förderung der Insektenvielfalt und der Insektdichte. Analog zu den Empfehlungen zur Unterstützung von gehölzbrütenden Vögeln ist strukturierende und standortgerechte Bepflanzung vorteilhaft.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabenbedingt nicht zu erwarten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren, Populationen oder deren Lebensräumen können durch die Neupflanzung von strukturierenden, standortgerechten Gehölzen, Einrichtung von Vogel- und / oder Fleder-



mausnisthilfen ausgeschlossen werden. Die potentiell bestehende Habitatsignung wird somit nicht negativ beeinflusst werden.

4.2.6 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
<p>Erhalt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen</p> <p>Erhalt bzw. Entwicklung eines mindestens 20%igen Gehölzflächenanteils auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Erhalt bzw. Pflanzung von heimischen Laubbäumen / Obstbäumen</p>	<p>Durchgrünung und Strukturierung der Fläche, landschaftliche Einbindung der Wohngebäude.</p> <p>Erhalt bzw. einer Mindeststrukturierung der privaten Gartengrundstücke als Lebensraumgrundlage für die heimische Flora und Fauna.</p> <p>Erhalt und Ersatz für vorhandene Habitatfunktionen, Überbrückung von entfallenen Baumhöhlen u. a. Brutmöglichkeiten.</p>
<p>Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen</p> <p>Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung zu mind. 2/3 aus heimischen Gehölzarten</p> <p>Keine Verwendung von reinen Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung</p> <p>Bei Zaunanlagen: Erhalt eines Bodenabstands von mindestens 10 cm</p>	<p>Harmonisches Einfügen der Bauflächen in die Ortslage – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Förderung eines strukturreichen Gartencharakters als Lebensraumgrundlage für die heimische Fauna und Flora.</p> <p>Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere</p>
<p>Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß</p> <p>Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten</p>	<p>Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.</p> <p>Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen.</p>
<p>Beschränkung der Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar</p>	<p>Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel.</p>
<p>Verwendung von blendarmen, insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen</p>	<p>Vermeidung einer Beeinträchtigung der heimischen Insektenfauna.</p>

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitestgehend vermieden bzw. gemindert.



4.2.7 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 und gesondert zu lagern. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-undeinbringen-von-materialien>.

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.

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

4.2.8 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Gemeinde 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, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu eruieren.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern ist dennoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der



zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IB/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4.2.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches befindet sich ein ehemaliges Wohngebäude (Römerberg 2), das unter Denkmalschutz steht.

Für den Bereich des Bodendenkmalschutzes ist festzustellen, dass dahingehende Erkenntnisse nicht vorliegen. Aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde sind der zuständigen Behörde zu melden.

4.2.10 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet ist von einer Immissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in seiner erreichbaren Umgebung sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist die Modau im Norden außerhalb des Plangebietes. Des Weiteren liegt das Vorhaben auch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

4.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.3.3 Grundwasser und Geothermie

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.



Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>.

Auch für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes

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 alsdann 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 § 64 Abs.1 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 64 Abs. 1 Nr.1-5 HBO) vorliegen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird 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 der vorhandenen Nutzungen und des strukturellen Bestandes im Umfeld des Plangebietes. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Ortsteiles erscheint hierdurch gewährleistet.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, da diese einer beabsichtigten Wohnnutzung nahe kommen. Die übrigen genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Vielmehr sind sie aber auch deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes geworden, um



der bauleitplanerischen Absicht der Plangeberin näher zu kommen und das Gebiet den „Wohnnutzungen“ vorzubehalten. Nach herrschender Rechtsauffassung sollen bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Rahmen eines „13b-Verfahrens“, welches ausschließlich dem Zwecke der begründeten Zulässigkeit von Wohnnutzungen dienen soll, die ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Denn sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.

In diesem Sinne werden auch die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und teilweise nach Nr. 3 regelmäßig zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, wobei die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke als wohngebietskonform betrachtet und somit zugelassen werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First (FH)- und Traufwandhöhe (TWH).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Plangebiet mit $GRZ=0,3$ festgesetzt. Mit Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,3 für allgemeine Wohngebiete wird die vorgegebene Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht vollständig ausgeschöpft (max. $GRZ = 0,4$). Da angesichts des allgemeingültigen Vorsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, jedoch städtebaulich für dieses Areal eine Versiegelung durch befestigte Gebäude-, Hof- und Freiflächen so gering als notwendig angestrebt wird, soll die von der BauNVO für die Baugebietsart angebotene Obergrenze durch die Festsetzung auf $GRZ = 0,3$, unterschritten bleiben.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist regelmäßig zulässig, hiernach darf die GRZ um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das Plangebiet gilt somit, dass die GRZ bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden darf. Dies bedarf keiner expliziten Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan, da die rechtliche Grundlage in der Baunutzungsverordnung eindeutig gegeben ist.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf II Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.



Maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen ist mehr noch die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein umfeldverträgliches Maß nicht überschreitet. Zur Einbindung des Plangebietes in die städtebauliche Gesamtsituation werden daher die Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen durch Festsetzung von Obergrenzen für die TWH und FH getroffen. Auch die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude im städtebaulichen Umfeld.

Durch die Kuppenlage bedingt wird die zulässige Gebäudehöhe kleinteilig und an die Topografie angepasst festgesetzt. Als untere Bezugsebene werden Höhenbezugspunkte im Plan festgesetzt, die sich weitgehend im Rahmen der Plangenaugigkeit an die örtliche Geländeform anpassen. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

WA 1: TWH = 6,00 m	FH = 9,50 m
WA 2: TWH = 6,50 m	FH = 9,00 m
WA 3: TWH = 6,50 m	FH = 8,00 m

jeweils über der angegebenen, teilbereichsspezifischen unteren Bezugsebene.

Wie Firsthöhe und Traufwandhöhe zu bestimmen sind, ist textlich festgesetzt. Um dazu die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen, d.h. die untere Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen eindeutig festzulegen, werden Höhenkoten im Plan für jeden Teilbereich festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Oberkante eines in der Örtlichkeit im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des „Römerberg“ in Höhe des nach Süden hin abgehenden geplanten Privatweges befindlichen Schachtdeckels als nachvollziehbare Höhenreferenz. Die relevante Deckelhöhe beträgt gemäß dem Höhenplan der Gemeinde Modautal 328,53 Meter über Normalhöhennull (müNHN).

Die Bezugsebene (Bezugshöhe) für die Höhenfestsetzungen ist im Bebauungsplan verbindlich und zweifelsfrei festgesetzt, so dass es nicht zum Widerspruch mit dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans kommt. Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Zur eindeutigen Bestimmtheit und Nachvollziehbarkeit für die künftigen Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde wurde daher auf einen in der Örtlichkeit durch Vermessung auffindbaren und nachvollziehbaren Höhenpunkt (Kanaldeckelhöhe) abgestellt. Bebauungspläne müssen die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hiervon hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans die private Zuwegung durch das Gelände sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen neu errichtet werden, die Bezugspunkte durch Markierung bestimmt. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den



Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

Um den Planvollzug zu erleichtern bzw. Unklarheiten bei der Auslegung der Höhenfestsetzungen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu vermeiden, werden die zur Beschreibung des Festsetzungsgehaltes verwandten Begrifflichkeiten klargestellt. So wird festgelegt, dass die Traufwandhöhe der Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachkonstruktion als oberem Bezugspunkt entspricht.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen oder Oberlichter, um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen eingeschränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

Insgesamt geschehen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Einhaltung der Wohndichtevorgaben der Regionalplanung.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

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.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässigen Gebäudelängen konkretisiert werden. Im Sinne der Baunutzungsverordnung sind bei offener Bauweise grundsätzlich Gebäudelängen bis zu 50 Meter zulässig. Dies wäre im vorliegenden städtebaulichen Kontext wenig geeignet. Daher wurde im Rahmen der abweichenden Bauweise bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen einen Wert von 18 Meter nicht überschreiten darf. Damit soll beispielsweise auch eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ als Einzelhaus bei nicht realer Grundstücksteilung vermieden werden.

Die Längenbegrenzung ist auf die längste zusammenhängende Fassadenfront bezogen. Zudem soll eine maximale Grundfläche des Gebäudes von 200 m² nicht überschritten werden.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt durch Baugrenzen.



Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 Meter sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Flexibilität bei der Gebäudearchitektur durch die Bauherren realisiert werden kann und nicht „starre“ Festsetzungen einer individuellen Gebäudekonzeption entgegenstehen. Jedoch darf sich das Maß der Überschreitung auch nicht so prägnant auswirken, dass das gesamteinheitliche städtebauliche Erscheinungsbild in Frage gestellt würde.

Nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen im Sinne der HBO, Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Oberflächenbefestigungen usw., sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit die Funktionalität des Gebietes und dessen Nutzungen auch gewährleistet werden kann.

Explizit zur Gewährleistung einer optimierten Nutzung der Sonnenergie wird für die Teilbereiche WA 2 und WA 3 die Stellung baulicher Anlagen bestimmt. Geeignete Dächer der Hauptbaukörper sind daher nach Süden und Norden auszurichten, die Firstrichtung ist in diesem Sinne ausschließlich in West-Ost-Ausrichtung zulässig. Abweichungen von der West-Ost-Ausrichtung bis maximal 45° sind zulässig, so dass eine geringe Flexibilität bei der Gebäudestellung besteht. Aus Gründen des Denkmalschutzes gilt diese Festsetzung nicht für den Teilbereich WA 1.

Für die Stellung einer Photovoltaik- oder thermischen Solaranlage ist ideal eine vollständige Ausrichtung der Module nach Süden, da die Sonneneinstrahlung im Süden am höchsten ist. Auch Anlagen, die mit 45 Grad Abweichung zur Südausrichtung (Südwest, Südost) installiert werden, erzielen noch immer 95% des maximal möglichen Ertrags. In diesem Sinne wird eine Abweichung von der exakten West-Ost-Ausrichtung zugelassen.

Photovoltaikanlagen erzeugen die höchsten Erträge, wenn das Sonnenlicht senkrecht im 90 Grad Winkel auf die Solarmodule trifft. Das bedeutet, dass das Dach im optimalen Fall eine Neigung von 90 Grad zur Sonne aufweisen sollte. Die Sonne verändert im Tages- und Jahresverlauf jedoch ihren Stand und die Photovoltaikmodule sind fest auf dem Dach montiert. Daher wird in der Regel der Aufstellwinkel gewählt, der im Jahresdurchschnitt der optimalen Dachneigung am nächsten kommt. In Deutschland ist dies eine Dachneigung zwischen 30 und 35 Grad. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes lässt eine variable Dachneigung zu, so dass in Abhängigkeit von der gewählten Gebäudestellung auch ein optimaler Neigungswinkel der Dachfläche bei einem Bauvorhaben gewählt werden kann.

Wie auch bei der Ausrichtung verursacht die Abweichung von der optimalen Neigung oft nur geringe Ertragseinbußen. Eine Anlage, die nach Süden ausgerichtet ist, erzielt auch bei einer Neigung von 10 bzw. 60 Grad noch über 90% des maximal möglichen Ertrags. Je weiter die Ausrichtung der Anlage von Süden abweicht, desto vorteilhafter sind geringe Neigungswinkel



der Module. Ost-West Anlagen können so vor allem bei Modulneigungen zwischen 0 und 20 Grad hohe Erträge von bis zu 90% des Maximalertrags erzielen. Deutliche Energieeinbußen ergeben sich erst bei einer Ausrichtung der Photovoltaikanlage nach Nordost, Nordwest bzw. Norden. Hier erzielen Anlagen auf Dächern mit einer Neigung über 30 Grad etwa nur noch die Hälfte des Stromertrags einer 30 Grad Südanlage.

5.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Modautal. Notwendige Stellplätze für die im Plangebiet geplanten privaten Bauvorhaben sind innerhalb dafür vorgesehenen und entsprechend festgesetzten Flächen auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Raum kann hierfür nicht herangezogen werden.

Stellplätze und Garagen sowie Carports (als überdachte Stellplätze) sind zunächst innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Mit der gesonderten Ausweisung dieser Flächen soll sichergestellt werden, dass Grundstücksfreiflächen insbesondere von Garagen freigehalten werden. Als dann wird zugelassen, dass Stellplätze - und dazu zählen explizit auch überdachte Stellplätze (Carports), auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können. Mit der Erweiterung der Zulässigkeit zu Stellplätzen und Carports soll eine bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Pkw-Stellplätzen sichergestellt werden.

Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragen. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblatthöhe einzuhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, z. B. Trafostationen, sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich nicht anzuwenden, so dass diese baulichen Anlagen in Form und Gestaltung im Rahmen der Ausnahmeregelung an jeder Stelle innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

5.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde ein bereits bestehender Teil der Straße „Römerberg“ festgesetzt, da hierüber auch die Erschließung des Plangebietes vorgesehen ist. Ein Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche über den bereits bestehenden Bestand hinaus ist nicht vorgesehen.



5.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen würden.

Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

5.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke ist eine private Zufahrt geplant. Dazu wird im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt welche gewährleisten soll, dass für jeden Grundstückseigentümer uneingeschränkt die Andienung und Erschließung seines Grundstücks zu jeder Zeit gesichert ist. Neben der Zugänglichkeit mit dem Fahrzeug und zu Fuß muss dies auch die leitungsgebundene Erschließung beinhalten. Auch Rettungsfahrzeuge müssen den Zugang gesichert haben.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich vom Römerberg aus vorgesehen durch einen stumpf endenden Privatweg. Am Ende des Weges ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, so dass ein problemloses Wenden möglich ist und einfahrende Fahrzeuge nicht rückwärts wieder den Privatweg verlassen müssen. Insbesondere auch für Rettungsfahrzeuge ist dies unerlässlich. Hingegen werden Müllfahrzeuge den Privatweg nicht anfahren, so dass eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nicht gesichert werden muss.

Von der geplanten Wendemöglichkeit weitergehend ist ein Leitungsrecht festgesetzt mit Anschluss an den Mühlpfad. Dieses ist zugunsten der Gemeindewerke festgesetzt, um im Bedarfsfall einen Ringschluss für die Trinkwasserversorgung zwischen Römerberg und Mühlpfad sicherstellen zu können.

5.1.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein Beitrag geleistet werden für die verbindliche Nutzung der solaren Energie im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung auf dem Weg zum verbindlichen Standard in (Neubau-)gebieten Dabei ist selbstverständlich zu beachten, dass Städtebau immer die besonderen örtlichen Verhältnisse zu beachten hat. Die hier vorliegenden topografischen Voraussetzungen und die geplante Stellung der baulichen Anlagen eignen sich sehr gut für den Einsatz von Solarenergie. Grundsätzlich wäre so-



mit einer vollflächigen Belegung des Daches mit Solarmodulen städtebaulich vertretbar, da die Dachflächen nahezu den ganzen Tag über die Solarenergie nutzen können.

Rechtlich betrachtet müssen städtebauliche Solarkonzepte auch städtebaulich gerechtfertigt werden können und die hervorgerufenen Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit, einschließlich der Baufreiheit, müssen verhältnismäßig sein. Besondere Fallgestaltungen der Solarfestsetzungen in B-Plänen bedürfen daher auch einer schlüssigen städtebaulichen Begründung, die sich aus dem städtebaulichen Konzept für das jeweilige Plangebiet ergibt.

Mit Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). Der Einsatz der Solarenergie in der Bauleitplanung findet dezentral statt und ist mit der Nutzung des Bodens und des zu überplanenden Raums eng verbunden. Die Nutzung der Solarenergie gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden, § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bietet dazu die planungsrechtliche Voraussetzung. Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen u. a. 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. Hierunter fällt dem Wortlaut nach sowohl die Photovoltaik (PV) als auch die Solarthermie.

Eine entsprechende Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien in B-Plänen ist demnach vom Grundsatz her möglich und wurde von der Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplan auch umgesetzt. Im Sinne der Festsetzung ist bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50% der Dachflächen der Hauptgebäude mit solarthermischen Anlagen zu versehen.

Anhand der textlichen Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik, sollen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Zur Solarfestsetzung im Einzelnen:

Festsetzung von 50 % der Dachfläche:

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern



des Daches bzw. aller Dächer der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die von der Dachfläche nicht nutzbaren Teilbereiche sind bei der Berechnung unbeachtlich, wie z. B. von anderen Dachnutzungen belegte Teilflächen durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, sowie insbesondere auch ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile einer Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht erfasst, weil sie gut nutzbar sind.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme im Rahmen der im Plangebiet festgesetzten Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmeeinnutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeeinrichtungen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Das bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeeinrichtungen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauherren bei Interesse an einer Solarwärmeeinrichtung zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeeinrichtung ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen



Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020). Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung bestehen dahingehend, dass diese der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) dient und somit die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) erfüllt. Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Im weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden. Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Als einzige Ausnahme gilt der Teilbereich WA 1, da hier vordergründig auch die Belange des Denkmalschutzes in die Überlegungen einbezogen werden müssen.



5.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Sinne von Nutzungs- und Maßnahmenregelungen wurden dezidierte Textfestsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit sowie zur Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen und zur Beleuchtung erlassen, um insbesondere die Belange des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können. Hierzu zählt auch das Verbot von sogenannten „Steingärten“, also vegetationsfreien Gartenbereichen, die überwiegend mit Steinschüttungen belegt sind.

Maßgaben zur Befestigung von Stellplätze und Hofflächen sollen sicherstellen, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein vertragliches Mindestmaß beschränkt bleibt.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen ein vertragliches Maß für eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen. Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen der Erhalt und die Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen - auch als Ersatz bei Abgang vorhandener Exemplare - festgesetzt.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Zur Minderung und verzögerten Abgabe der Einleitemengen von Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation wurde für die Zwischenspeicherung und bedarfsweisen Verwendung von Niederschlagswasser die Nutzung einer Zisterne verbindlich festgesetzt. Beim Anschluss an die örtliche Abwasseranlage ist dabei eine Drosselung der Einleitemenge nachzuweisen. Der Drosselablauf ist auf 1 Liter pro Sekunde begrenzt. Die Nutzung des Speichervolumens der Zisterne für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung) wird zudem empfohlen.

Ferner wurde festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser vordergründig einer dezentralen Versickerung innerhalb der Grundstücke in geeigneten Versickerungsanlagen zuzuführen ist. Dazu sind zur Minderung der Abflusswirksamkeit von Niederschlagswasser Stellplätze für Pkw bei geeigneten Untergrundverhältnissen und ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das dort anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Nur wenn die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, können diese ausnahmsweise auch wasserundurchlässig befestigt werden.

Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten und im Übr-



gen im Sinne des Minimierungsgebotes den Grad an Versiegelung im Baugebiet auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Teil B des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen. Grundlage hierfür bildet der § 9 Abs. 4 BauGB.

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen sowie der Dachaufbauten und –einschnitte getroffen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die nachhaltige Erhaltung des Siedlungscharakters gelegt. Daher werden als Dachformen ausschließlich Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von höchstens 50° festgesetzt. Die Dacheindeckung darf ausschließlich in roten und braunen Farbtönen gewählt werden, um letztlich dem städtebaulichen Erscheinungsbild vordergründig des alten Ortskernes nahe zu kommen.

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp-, Sattel- und Spitzgauben zugelassen und die Gestaltung derselben wird genau definiert. Hierdurch soll vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten oder Dacheinschnitte entstehen oder durch eine Massierung von Dachgauben der optische Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entsteht. Daher wird festgesetzt, dass die Summe der Längen aller Dachgauben einer Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite einnehmen darf.

Die gestalterischen Einschränkungen sind städtebaulich damit zu begründen, dass infolge einer unangemessenen und ortbildstörenden Ausbildung eine Fremdkörperwirkung der Neubebauung entstehen könnte, die vermieden werden soll. Die zur Auswahl gebrachten Gaubenformen sind in diesem Sinne in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden und gewährleisten somit auch die Einbindung von Neubauvorhaben. Zudem soll eine Anlehnung an die in direkter Nachbarschaft nach Norden und Nordwesten angrenzenden unter denkmal-schutz stehenden Gebäude gewahrt werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung als auch zur Fassadengestaltung ist daher unzulässig.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden Regelungen auch zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen sowie zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen getroffen. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind hiernach unzulässig; notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind davon ausgenommen. Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie sichergestellt werden, dass geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden, so dass entlang des öffentlichen Verkehrsweges nicht der Eindruck eines „Korridors“ entsteht. Neben definierten Zäunen sind daher auch Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde hierzu eine Artenliste (Hinweis Teil



C Ziffer 6) beigefügt. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen; in dem Zusammenhang wurde die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen für unzulässig erklärt. Auf die Einhaltung der Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Insbesondere die Gestaltung der Vorgärten wird in jüngster Zeit häufiger thematisiert, indem zunehmend Steinschüttungen und / oder befestigte Oberflächenbeläge anstelle von Grün- und Gartenflächen entstehen. Für das lokale Kleinklima ist diese Entwicklung wenig förderlich, da die Gebäudeaußenwände bei Sonneneinstrahlung Wärme speichern und zusätzlich zur Sonne diese Wärmestrahlung an das lokale Umfeld abgeben. Stein- und / oder Schotterbeläge im Vorgarten speichern die Wärme ebenfalls und belasten damit zusätzlich die kleinklimatischen Bedingungen. Weil Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, findet kein Ausgleich für das Mikroklima statt.

Hinzu kommt, dass die Gestaltung mit Steinschüttungen oder vollversiegelten Flächen auch wenig zuträglich für die Artenvielfalt ist. Gärten in Wohngebieten tragen in nicht zu vernachlässigender Weise für die Biodiversität und Artenvielfalt bei und sind für viele Tiere als Lebens- und Rückzugsräume oder als Nahrungsquelle unverzichtbar.

In diesem Sinne soll festgesetzt werden, dass befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sind. Erforderliche befestigte Flächen im Sinne der Festsetzung sind Flächen, deren Versickerungsfähigkeit durch Bedeckung oder Verdichtung des Bodens nahezu vollständig eingeschränkt sind. Diese können im Vorgartenbereich sein:

- a) Fahr- und Hofflächen, die als Zufahrt zu Gebäuden bzw. Abstellplätzen oder als Zufahrt zu hinter dem Vorgarten liegenden Grundstücksteilen bestimmt sind;
- b) Gehflächen, die als fußläufiger Zugang zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehältnisse und dergleichen oder als Zugang zu hinter dem Vorgarten liegenden Grundstücksteilen bestimmt sind.

5.3 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen wurden keine vorgenommen.

5.4 Hinweise

Auf folgende Sach- und Fachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

1. Bodenfunde und Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
2. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
3. Brand- und Katastrophenschutz
4. Bodenschutz



5. Verwenden von Niederschlagswasser
6. Pflanzenlisten
7. Kampfmittel
8. DIN-Normen

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zunächst keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

6.2 Allgemeinkosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Für sämtliche Planungsleistungen, wie z. B. für die Bauleitplanung oder die nachfolgende Erschließungsplanung, werden von einem privaten, im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer getragen. Auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Modautal entfallen, mit Ausnahme der auch in anderen Fällen üblichen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung der Maßnahme, keine Kosten.

6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Circa-Angaben):

<u>Umfgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:</u>	ca. 4.875 m ²
Allgemeines Wohngebiet – WA (Nettobauland)	ca. 4.660 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 215 m ²

7 Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Planteil zum Bebauungsplan mit Legende
- Textteil zum Bebauungsplan



Aufgestellt:

Reichenbach, 19.02.2022

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH