



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
„Hauswiesen“

Begründung

Entwurf

Januar 2023

IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

mail@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Aufstellungsverfahren	4
3.	Geltungsbereich und Lage im Raum	8
4.	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	9
4.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	11
4.3	Rechtskräftige Ursprungspläne	13
5.	Umweltschützende Belange	13
6.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	18
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
6.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	20
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
6.7	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	20
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
6.9	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	25
7.	Hinweise	27
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	28
9.	Anlagen	28

Übersichtslageplan:



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

Hinweis:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.



1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung im Ortsteil Neunkirchen soll ein derzeit dem Außenbereich zugehöriges, unbebautes Grundstück in den beplanten Innenbereich im Rahmen einer städtebaulichen Arrondierung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes einbezogen werden. Im Vorfeld der Bauleitplanung hatten die Bauwilligen eine Bauvoranfrage beim Landkreis Darmstadt-Dieburg eingereicht, die bislang jedoch nicht positiv beschieden werden konnte. Um nunmehr für die ortsansässigen Bauwilligen eine notwendige Planungs- und Finanzierungssicherheit darstellen zu können, wird der hier vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, da einerseits die städtebauliche Notwendigkeit für die Schaffung von Wohnraum aus der Sicht der Gemeinde gegeben ist und andererseits die Bauabsicht der Privaten sonst bewältigungsbedürftige bodenrechtliche Spannungen auslösen würde.

Der Umgriff des Bebauungsplanes bezieht sich auf einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 8/1, welches im südlichen Abschnitt bereits durch eine Hofreite bebaut ist. Der nördliche, bisher unbebaute Teil des Grundstückes wird derzeit als Wiese / Grünland bzw. Weide für die Tierhaltung genutzt und soll nunmehr im Zuge der Nachverdichtung ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden für ein Einfamilienwohnhaus, das im Familienzusammenhang des Grundstückseigentümers errichtet werden soll, um eigenen Wohnraum im Ort schaffen zu können. Für eine mögliche Bebauung mit einem Wohnbauvorhaben soll nur der derzeit als Weide genutzte Teilbereich umgesetzt werden, der dazwischen bis zum südlichen, bereits bebauten Teil des Grundstückes anzutreffende Baumbestand soll nicht tangiert werden und erhalten bleiben; dementsprechend wird dieser Bereich auch in den Umgriff des Bebauungsplanes mit aufgenommen und als Erhaltungsfläche für das bestehende Gehölz bauleitplanerisch festgesetzt und gesichert.

Das geplante Wohngebäude soll - analog zu den vorhandenen Nachbargebäuden, zweigeschossig in offener Bauweise errichtet werden. Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Auch hinsichtlich der Traufwand- und Firsthöhen soll auf die Nachbarbebauung abgestellt werden, so dass sich der geplante Baukörper harmonisch in das Ortsbild und als neuer Ortsrand einfügt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das nördliche Teilgrundstück, in dessen Umgriff das konkrete Wohnbauvorhaben errichtet werden soll, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, damit die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt werden können. Dies begründet auch, das bestehende Gehöft, welches im Süden an den geplanten Geltungsbereich innerhalb des Grundstückes Nr. 8/1 angrenzt, nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen, da hier die Zugehörigkeit in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gegeben ist und somit in erster Linie das städtebauliche Erfordernis nicht besteht. Hinzu kommt, dass das Anwesen noch landwirtschaftlich im Nebenerwerb genutzt wird und damit die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen wäre.



Hingegen setzen die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB zwingend die Wohnraumbereitstellung voraus. Für das landwirtschaftliche Gehöft wäre alsdann eine gemischte Baufläche in Erwägung zu ziehen, wodurch die Anwendbarkeit des § 13b BauGB in Frage zu stellen wäre.

Die Erschließbarkeit des Nachverdichtungsgrundstückes ist über die Wegeparzelle Nr. 23 mit der Bezeichnung „Hauswiesen“ gesichert. Der Weg wird derzeit bereits als Zuwegung zu den anliegenden Außenbereichsflächen genutzt. Die Erreichbarkeit und Erschließung des noch zu parzellierenden Teilstückes aus dem Flurstück Nr. 8/1 ist über diesen Weg somit grundsätzlich möglich und derzeit auch bereits in der Nutzung.

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich um eine Arrondierung des östlichen Ortsrandes des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Neunkirchen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung im Anschluss und räumlich-strukturellen Bezug zur vorhandenen Bebauung entlang der Ortsstraße „Neunkirchen“. Diese Voraussetzungen lassen zu, das notwendige Aufstellungsverfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Aufgrund der Bauleitplanung wird der Ortsrand an dieser Stelle eindeutig definiert und - im Vergleich zu einer möglichen Beurteilung im Sinne der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB - auch eindeutig hinsichtlich der künftigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Während bei einer (unterstellt an dieser Stelle positiven) Beurteilbarkeit im Sinne des § 34 BauGB auch ein „Ausufern“ aus städtebaulicher Sicht mitunter nicht zu verhindern wäre, setzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hier eindeutige Entwicklungsmöglichkeiten und zugleich auch -schränken. Zur städtebaulichen Steuerung der Ortsentwicklung ist daher die Bauleitplanung sehr viel zielführender als eine Erweiterung auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Grundstück nicht.

2. Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neunkirchen anschließt und diesen abrundet. Die moderate Einbeziehung des Außenbereichsgrundstückes in den Innenbereich stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar, die der Wohnraumbereitstellung dient.

Als Ortsrandarrondierung kann die Einbeziehung des Außenbereichsgrundstückes deshalb bestätigt werden, da eine Zersiedelung des Außenbereichs grundsätzlich nicht zu befürchten ist und durch die vorliegende Planung auch nicht 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 in den Geltungsbereich einbezogene Grundstück Nr. 8/1 bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt im Osten mit einem baumbestandenen Grundstück (Nr. 22) und dem daran angrenzenden Hauswiesengraben ab, ordnet sich nach Süden und Westen der vorhandenen Ortsbebauung entlang der Ortsstraße (Westen) bzw. der Straße „Neunkirchen“ (Süden) ein und bindet im Norden an den Erschließungsweg „Hauswiesen“ und die freie Flur an. Die zusätzliche Bebauung stellt sich somit nicht nur als schlichte „Berührung“, sondern als „Bindeglied“ und schlüssige Ergänzung der Ortsrandlinie dar. Derzeit kann die Fläche als „Baulücke“ angesprochen werden, die den harmonischen Verlauf der Ortsrandlinie in diesem Bereich unterbricht.

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“ 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.

Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 12.12.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des § 13b i. V. m. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufzustellen. Um der Vorgabe gerecht zu werden, mit der Bauleitplanung ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen im Plangebiet zu begründen, wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend festgesetzt, wenngleich im städtebaulichen Kontext zu den Nutzungen im Anschluss an den Planbereich auch weitere, „dorfgebietstypische“ Nutzungen denkbar wären.

Die plangegenständlichen Festsetzungen lassen hingegen ausschließlich Wohnnutzung zu. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan wird dazu 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 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. Nach herrschender rechtlicher Auffassung muss bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Plangeberin nach § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nicht mit der Wohnnutzung vereinbar sind; die Gemeinde setzt daher fest, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen; diese können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ abgedeckt angesehen werden.

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 (GR) gemäß § 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 sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze des § 13b S.1 BauGB von 10.000 m². 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 Vorgriff auf die 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 und es konnten während der Begehungen / Beobachtungen weder Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten noch sonstige streng geschützte Arten nachgewiesen werden. Daher wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich werden und es kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass auch keine erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

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

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

- 12.12.2022:** Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauswiesen“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB;
- ___. ___. 2023:** Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes 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.
- ___. ___. 2023:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen unter Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.
- ___. ___. 2023 bis einschließlich ___. ___. 2023:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- ___. ___. 2023:** 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 --. --. ---- aufgefordert.
- ___. ___. 2023:** 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.

3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hauswiesen“ befindet sich im Nordosten des Ortsteils Neunkirchen. Begrenzt wird der Bebauungsplan durch:

- die angrenzende Ortsbebauung im Süden und Westen mit der landwirtschaftlichen Hofreite im Süden,
- die Straße „Hauswiesen“ im Norden und die daran angrenzende freie Flur,
- den unbebauten Außenbereich mit dem „Hauswiesengraben“ im Osten.

Über das Plangebiet werden entlang eines an der westlichen Grundstücksflanke befindlichen Weges auch Teile der im Westen angrenzenden Nachbargrundstücke sowie einige landwirtschaftliche Einrichtungen auf dem Grundstück 8/1 angedient. Diese Wegebeziehung soll auch fortan den heutigen Nutzern gewährt werden, von daher wird in den Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten derer festgesetzt.



Blick vom Hauswiesenweg nach Süden auf das Plangrundstück Nr. 8/1
Rechts (im Westen) der vorhandene Weg (als „Geh- und Fahrrecht“ festgesetzt)



Blick nach Süden auf Gehölzfläche zwischen geplantem Baufeld und Hofreite
Rechts und geradeaus der vorhandene Weg (als „Geh- und Fahrrecht“ festgesetzt)

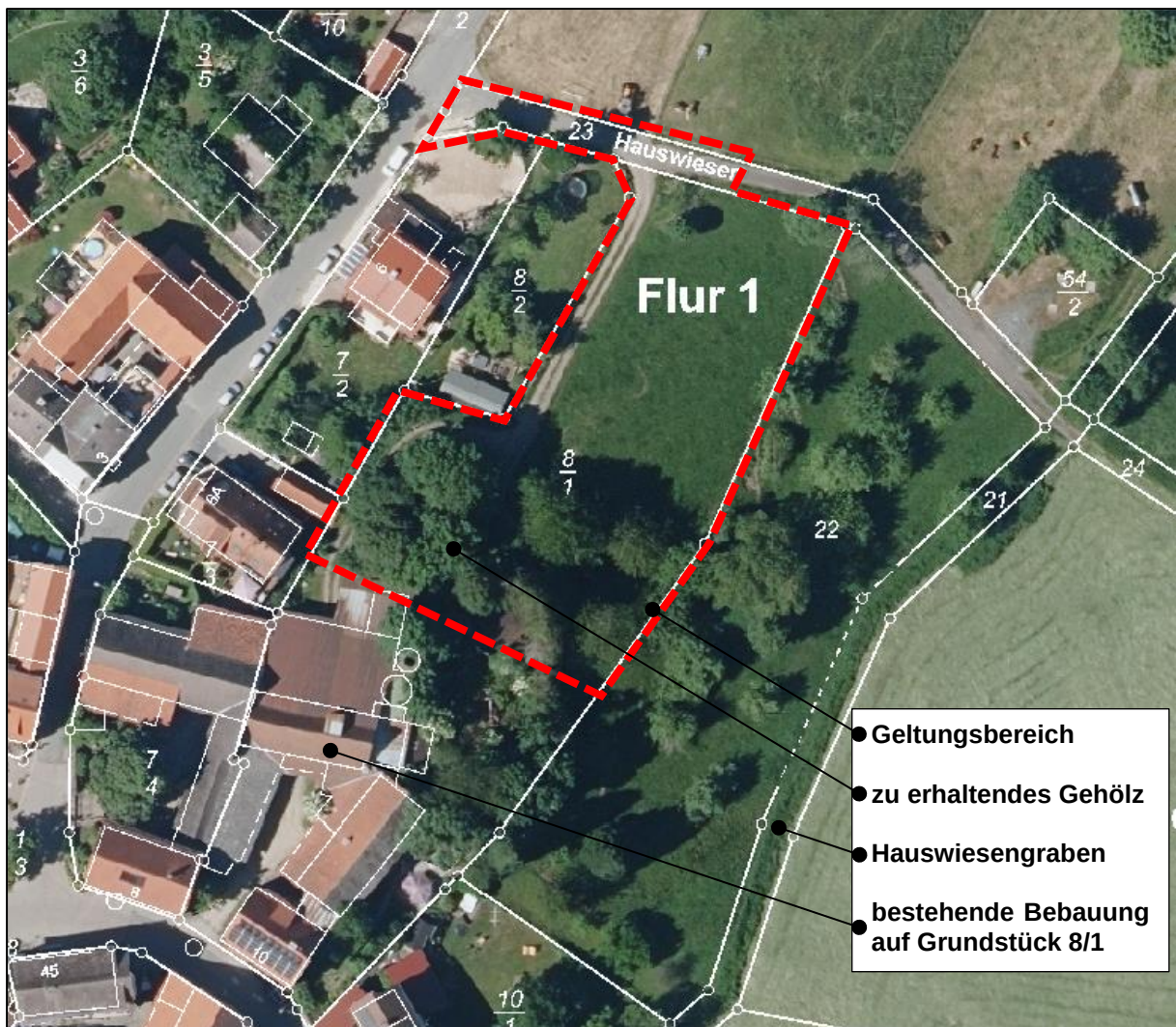


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot strichliert), Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 8/1 und 23 jeweils teilweise (ohne Maßstab)

Bildquelle: Geoportal Hessen, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden; www.geoportal.hessen.de

4. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 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 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Im geltenden RPS/RegFNP 2010 lässt sich die Abgrenzung des geplanten Geltungsbereiches und Zugehörigkeit aufgrund der Großmaßstäblichkeit der Teilkarte nicht eindeutig bestimmen. Es kann angenommen werden, dass der geplante, zur wohnbaulichen Nutzung vorgesehene nördliche Teil des Grundstückes Nr. 8/1 nicht vollständig innerhalb des dargestellten „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ liegt, sondern im Norden und Osten noch teilweise in den Bereich eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ zum Liegen kommt.

Nach der verbindlich einzuhaltenden Zielsetzung des RPS, Ziel Z3.4.1-4 ist der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich, wobei die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben soll. Dieser Zielsetzung wird durch die vorliegende Bebauungsplanung gefolgt wobei festzustellen ist, dass innerhalb der Gemeinde Modautal keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, die städtebauliche Entwicklung daher nur im Sinne der Eigenentwicklung erfolgen kann. Nach Ziel Z3.4.1-5 dürfen, sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Hierauf wird im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung abgestellt.

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.

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.

Das im RPS / RegFNP 2010 ausgewiesene „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt, sondern allenfalls eine kleinteilige Fläche eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“, das als Grundsatz der Regionalplanung gilt. Die regionalplanerischen Ziele sind durch eine mögliche kleinteilige Beanspruchung nicht betroffen und die Bauleitplanung ist als angepasst zu bewerten.

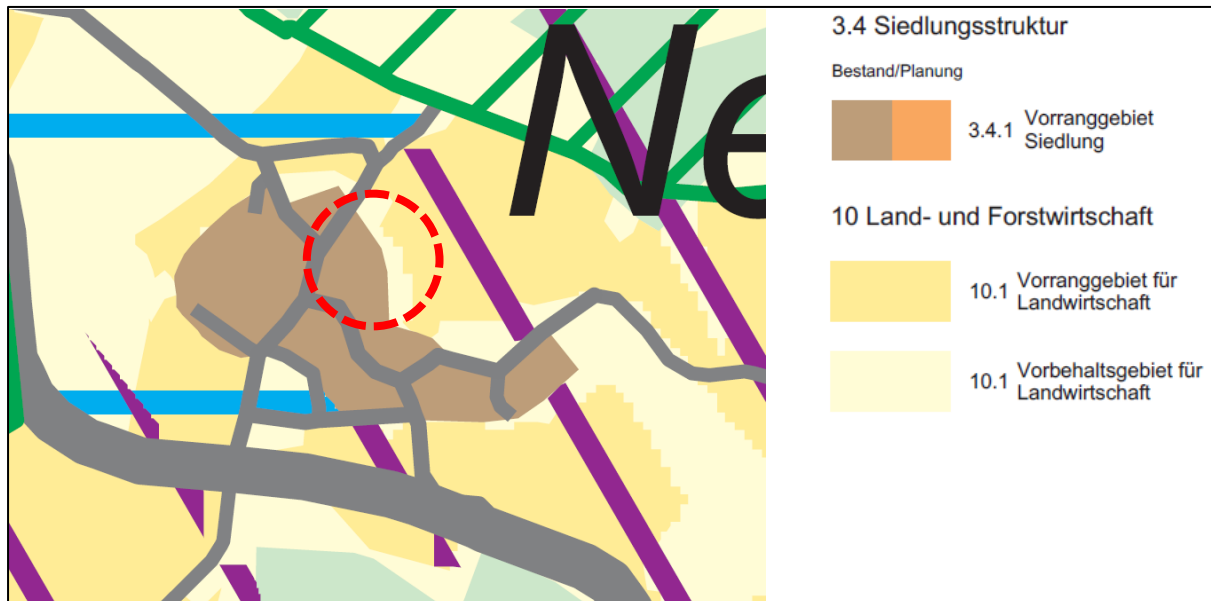


Abbildung 2: Auszug aus der Teilkarte 3 des RPS / RegFNP 2010)

Bildquelle: Hrsg. Regierungspräsidium Darmstadt

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 (ergänzt 1991) stellt im Bereich des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft: Grünland“ dar, überlagert mit der Darstellung „wertvolle Streuobstwiese“. Wie aus dem vorstehenden Luftbild zu erkennen ist, sind die Streuobstbestände auf dem Plangebiet inzwischen abgegangen, der für eine Bauabsicht in Rede stehende Teil des Flurstückes Nr. 8/1 ist vollständig baumlos. Die zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch erhobenen Streuobstbestände begrenzen sich mittlerweile nur noch auf den südlichen Teilabschnitt des Grundstückes, der von der Bauabsicht unberührt bleiben soll.

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 konnte der heutige natürliche Zustand offensichtlich bereits zugrunde gelegt werden, das Grundstück ist in der Entwicklungskarte vollständig als Siedlungsfläche ohne relevante natur- und landschaftspflegerische Besonderheiten kartiert. Es war seinerzeit auch nicht Bestandteil des in der Karte noch eingetragenen Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Verfahren nach § 13 b BauGB ist die Entwicklung eines 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 „Hauswiese“ den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

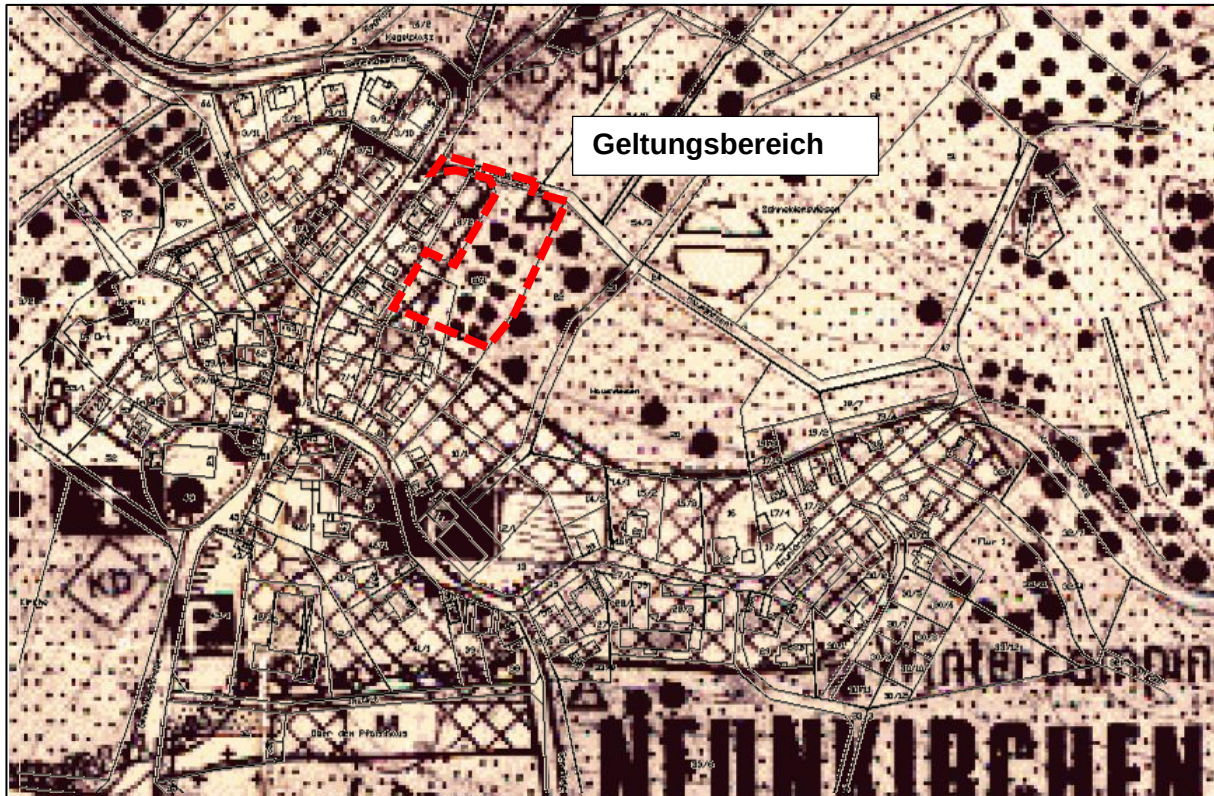


Abbildung 3: oben: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
unten: Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwicklungskarte)
beide Abbildungen jeweils überlagert mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zur Verortung
Bildquelle: Gemeinde Modautal

4.3 Rechtskräftige Ursprungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne sind direkt angrenzend an den Planbereich nicht vorhanden, für den Geltungsbereich selbst gilt derzeit kein Bebauungsplan.

5. Umweltschützende Belange

Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, wird im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend - sofern im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hierauf ausdrücklich hingewiesen wurde. In der öffentlichen Bekanntmachung ist daher darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Mit dem Verzicht auf die Umweltprüfung entfallen Instrumente, die das Verfahren der Umweltprüfung unterstützen, nämlich der Umweltbericht nach § 2a, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) sowie die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan im Sinne § 10 Abs. 4 BauGB. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft, entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls.

Beachtlich ist, dass nach Abs. 1 Satz 4 ein beschleunigtes Vorhaben nicht zulässig ist, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen.

Dazu wird festgestellt, dass der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch das Plangebiet innerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung liegt, damit sind weder Vogelschutzgebiete (VSG) noch Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das plangegegenständliche Aufstellungsverfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Gebiet liegt deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, hier das FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“.

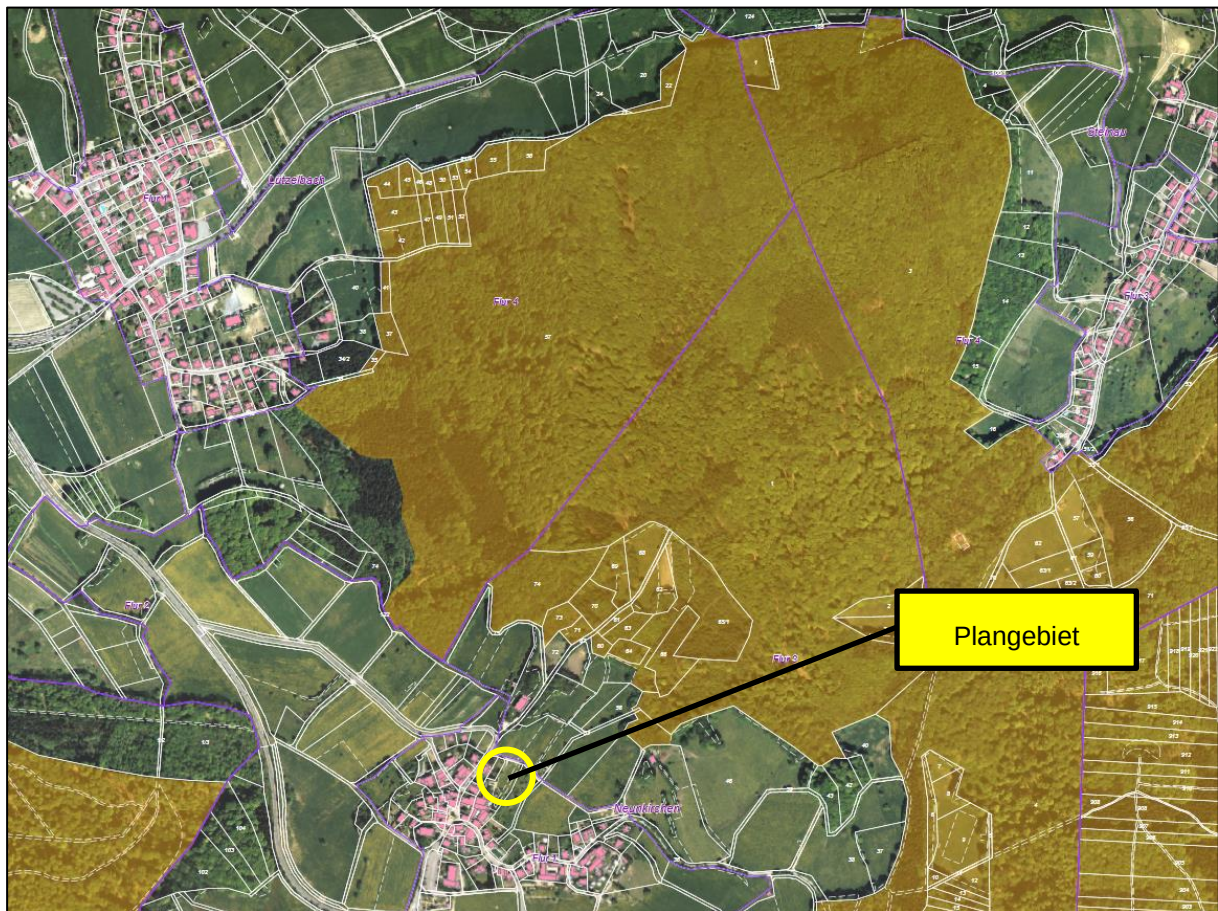


Abbildung 4: Auszug Teilkarte 3 zur Abgrenzungskarte FFH-Gebiet 6218-302

Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Der Ausgleich ist nicht erforderlich im Sinne der Vorschrift, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren aus der Fiktion heraus, dass Innenbereichsflächen schon mit einem Baurecht belegt sind, so dass der „Eingriff“ nicht



erst durch den das Baurecht im Wesentlichen nur festschreibenden Bebauungsplan erfolgt. § 13a Abs. 2 Nr. 4 übernimmt diese Fiktion für die Bebauungspläne der Innenentwicklung, soweit sie unter der in Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Schwelle bleiben.

Es bleibt allerdings bei der uneingeschränkten Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung. Es entfällt jedoch die Kompensationspflicht als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus dem BNatSchG.

Artenschutz, Biotopschutz

Nach Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit sind die Schutzbelange Arten- und Biotopschutz nicht berührt. Das Plangeiet ist aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftlichen Weidenutzung bereits anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen. Die Prüfung einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten kann daher entfallen.

6. 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.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Um den Vorgaben des § 13b BauGB gerecht zu werden, werden im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO 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 ausschließlich den „Wohnnutzungen“ vorzubehalten. Nach herrschender Rechtsauffassung sollen bei der Festsetzung eines 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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Werte für die Höhe baulicher Anlagen, spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First (FH)- und Traufwandhöhe (TWH), für die Grundfläche (GR) sowie für die Zahl der Vollgeschosse.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wurde zugunsten der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) verzichtet. Da die GRZ angibt, wieviel Quadratmeter je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, stellt die GRZ also einen relativen Bezug zur Grundstücksfläche dar. Nach momentaner Sicht kann die Größe eines noch zu bestimmenden Baugrundstückes nicht abschließend beurteilt werden, so dass mit der Festsetzung einer GRZ als Verhältniszahl zwischen bebaubarer und Grundstücksfläche unter Zugrundelegung eines großflächigen Grundstückes auch eine städtebaulich nicht gewünschte überproportionale Bebaubarkeit erzeugt werden könnte, insbesondere im Hinblick auf das großzügig ausgewiesene Baufenster. Um eine unangepasste Bebauung zu verhindern wird daher die überbaubare Grundstücksfläche GR festgesetzt als der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, so dass ein Bezug zur Grundstücksgröße nicht besteht.

Eine geringe Überschreitung der GR ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig. Bei der Ermittlung der Grundflächen nach der BauNVO sind nicht nur die Grundflächen der Hauptanlagen, sondern auch diejenigen von Garagen und (überdachten) Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der letztgenannten Anlagen um 50%



überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Für das Plangebiet gilt, dass die festgesetzte GR = 250 m² bis zu einem Wert von GR = 375 m² (max. GRZ = 0,8) 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. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude im städtebaulichen Umfeld und den Festsetzungsgehalt des Ursprungsplanes, dieser wurde übernommen:

TWH = 6,50 m und FH = 9,50 m, jeweils über der angegebenen unteren Bezugsebene.

Wie Firsthöhe und Traufwandhöhe zu bestimmen sind, ist textlich festgesetzt. Um eine eindeutige Zuordnung der Höhenfestsetzungen sicherstellen zu können, wird die untere Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Der Bezug wird auf die unveränderliche und in der Örtlichkeit jederzeit nachzuvollziehende Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Straße „Hauswiesen“ in Fahrbahnmitte hergestellt. Zu bestimmen ist die Höhe in dem durch Planeintrag bestimmten „Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen“, um eine eindeutige Zuordnung auf eine Bestandshöhe sichern zu können. Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. 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 öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr verändert wird in ihrer Höhenlage. 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, Ur. 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 (Tragkonstruktion) als oberem Bezugspunkt entspricht. Hierbei wurde bewusst nicht auf die Dachhaut abgestellt, da die Höhe der Dachhaut grundsätzlich abhängig ist u. a. von der gewählten bzw. gesetzlich nachzuweisenden Dämmschicht. Die Firsthöhe braucht keiner beschreibenden Konkretisierung.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 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.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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 offenen Bauweise zulässig. Im Sinne der Baunutzungsverordnung sind bei offener Bauweise grundsätzlich Gebäudelängen bis zu 50 Meter zulässig. Da jedoch die Abmessungen des Baufensters sowie auch die festgesetzte GR keine Baukörperlängen in diesem Sinne zulassen, erscheint der städtebauliche Kontext ohne weitergehende Präzisierung gegeben zu sein.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt durch Baugrenzen. Die im Planteil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst eine Fläche von insgesamt rund 550 m² und ist damit geringfügig mehr als doppelt so groß wie die festgesetzte GR. Damit soll den künftigen Bauherren die Option eröffnet werden, die Lage des Baukörpers für das Einzelhaus möglichst flexibel gestalten zu können. Insbesondere im Hinblick auf die



gewünschte Solarenergienutzung im Kontext mit dem umgebenden Gehölzbestand erfordert unter Umständen eine besondere Gebäudestellung, um Verschattungen zu umgehen.

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 Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m 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.

6.4 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 zulässig. Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Mit der gesonderten Ausweisung dieser Flächen soll sichergestellt werden, dass rückwärtige, d. h. der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Grundstücksflächen, insbesondere von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

Die Breite des Einfahrtsbereiches wurde überdies begrenzt, um nicht die gesamte Grundstückslänge als Einfahrt oder Stellplatzfläche ausbilden zu können. Die gewählte Breite für den Einfahrtsbereich von 10,00 m entspricht etwa der an die Straße „Hauswiesen“ angrenzenden Länge der festgesetzten „Geh- und Fahrrechtsfläche“. Daher wäre in diesem Fall eine Zufahrt auf Stellplätze bzw. Garagen nur unter Benutzung dieser GF-Fläche von Westen her möglich



Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sind der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

6.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der zur Erschließung dienende Gemeindeweg „Hauswiesen“ wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt in dem Teil, der für die Andienung des geplanten Bauvorhabens im Plangebiet erforderlich wird. Die weitere Wegeführung nach Osten kann wie bisher als Feldweg bestehen bleiben. Insofern eine Ertüchtigung des Weges für eine Erschließung erforderlich wird, ist dies zu Lasten der Zustandsstörer herzustellen, die Gemeinde kann dazu nicht für die Erschließung verpflichtet werden kann.

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

Zur rückwärtigen Erschließung der westlich an den Planbereich angrenzenden Grundstücke sowie auch zur Andienung der landwirtschaftlichen Einrichtungen auf dem südlichen, mit der Hofreite bebauten Teil des Grundstückes Nr. 8/1 besteht eine privater Fahrweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Diese Fahrbeziehung ist nicht zwingend erforderlich für die Haupteerschließung der begünstigten Grundstücke, sondern vielmehr „gewachsen“ im Laufe der Jahre. Aufgrund der geplanten Neubebauung soll diese Fahrbeziehung nicht unterbunden werden. Daher wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

6.7 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 somit eine vollflächige 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 für das 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 die teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, 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 Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, und ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauherren bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage 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.



6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushalts wird bestimmt, dass Oberflächenbefestigungen entweder teilversiegelt ausgeführt werden sollen oder - im Falle einer Vollversiegelung - die Niederschlagswasserableitung in angrenzende Vegetationsflächen zu gewährleisten ist. Dies gilt nur für Flächen, die keiner besonderen Verschmutzung unterliegen. Das Niederschlagswasser von Flächen, die einer Verschmutzung unterliegen, ist der Kanalisation zuzuführen oder vor der Versickerung angemessen vorzubehandeln.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen.

Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Hiernach sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlenden Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt.

Hinsichtlich der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen werden Festsetzungen über ein Pflanzgebot getroffen sowie Auswahllisten für standortheimische Gehölze aufgezeigt. Ferner wird bestimmt, dass so genannte „Steingärten“ unzulässig sind, da diese Gartengestaltung aus der Sicht von Natur und Landschaft eindeutig naturfern zu bewerten ist.



Im Rahmen einer gesetzlich nicht verpflichtenden landschaftspflegerischen Maßnahme wird im Übergang vom geplanten Wohngebiet zur bestehenden Hofreite im Süden des Planbereichs eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Damit soll der dort vorhandene Gehölz- und Großbaumbestand erhalten und dauerhaft gesichert werden. Die Fläche wird durchquert von zwei Wegebeziehungen, die als solche für die private Andienung des westlich benachbarten Grundstückes sowie des rückwärtigen Bereiches der landwirtschaftlichen Hofreite dienen und im Bestand vorhanden sind. Die Wegebeziehungen sollen auch künftig genutzt werden können und werden daher durch Eintrag eines Geh- und Fahrrechtes dokumentiert.

6.9 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

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, der Dachneigung sowie der Dachaufbauten und –einschnitte getroffen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die nachhaltige Erhaltung des Ortsbildes und -charakters gelegt. Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Walmdach festgesetzt mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 20° und 41°, da die Dachformen Sattel- bzw. Walmdach im Ortsteil Neunkirchen überwiegen. Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp-, Sattel- und Spitzgauben zugelassen und die Gestaltung dieser wird genau definiert. Hierdurch soll vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen oder durch eine Massierung von Dachgauben der optische Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entsteht. Daher wurde festgesetzt, dass in Summe die Längen aller Dachgauben einer Dachseite maximal zwei Drittel der Trauflänge dieser Dachseite einnehmen darf.

Die gestalterischen Regelungen sind städtebaulich damit zu begründen, dass infolge einer unangemessenen und ortbildstörenden Ausbildung eine Fremdkörperwirkung der Neubebauung am Ortsrand 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.

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. Bei zulässigen Zäunen sind geschlossene Ansichtsflächen ausgeschlossen, um den optischen Durchblick gewährleisten zu können. 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 (Teil A Ziffer 8.2) beigelegt.

Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist explizit unzulässig, da diese Gehölze nicht standortheimisch sind, von den Bauherren jedoch sehr oft verwandt werden. Auf die Einhaltung der Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei notwendiger Vollversiegelung die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat; Ziel dieser Festsetzungen soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht zusätzlich mit Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

In diesem Sinne sollen nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Damit wird zusätzlich auch den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen und im Hinblick auf das lokale Kleinklima dem Aufheizen von Flächen entgegengetreten.

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 sind 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 wurde festgesetzt, 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 Abfallbehälter und dergleichen oder als Zugang zu hinter dem Vorgarten liegenden Grundstücksteilen bestimmt sind.

Im Sinne der Festsetzung Teil B, Nr. 4.2 sind Vorgärten mit Ausnahme der Zuwegung und der Stellplätze zu begrünen, also mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. als Grün- und Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind hierbei nur in dem Maß zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

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 erlaubt. Der Anschluss an die örtliche Abwasseranlage ist dabei nur mit einer Drosselung der Einleitemenge zulässig. Der Drosselablauf ist auf 1 Liter pro Sekunde begrenzt. Die Einleitung ist auch nur dann zulässig, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht zu realisieren ist. Die Nutzung des Speichervolumens der Zisterne für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung) wird empfohlen.

In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es entsteht, vordergründig zunächst einer dezentralen Versickerung in geeigneten Versickerungsanlagen zuzuführen ist. Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten und im Übrigen im Sinne des Minimierungsgebotes den Grad an Versiegelung im Baugebiet auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

7. 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. DIN-Normen



8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Modautal aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Für sämtliche Planungsleistungen, wie z. B. für die Bauleitplanung, 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.

9. Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Planteil und Planzeichenerklärung mit Nutzungsschablone
- Textteil zum Bebauungsplan

aufgestellt

Reichenbach, 09.01.2023)

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH