



# GEMEINDE MODAUTAL

**Bebauungsplan  
„In der Schafswiese“  
2. Änderung**

**Begründung  
Satzungsbeschluss  
September 2022**

## IP-KONZEPT

Stadtplaner \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

[www.ip-konzept.de](http://www.ip-konzept.de)



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

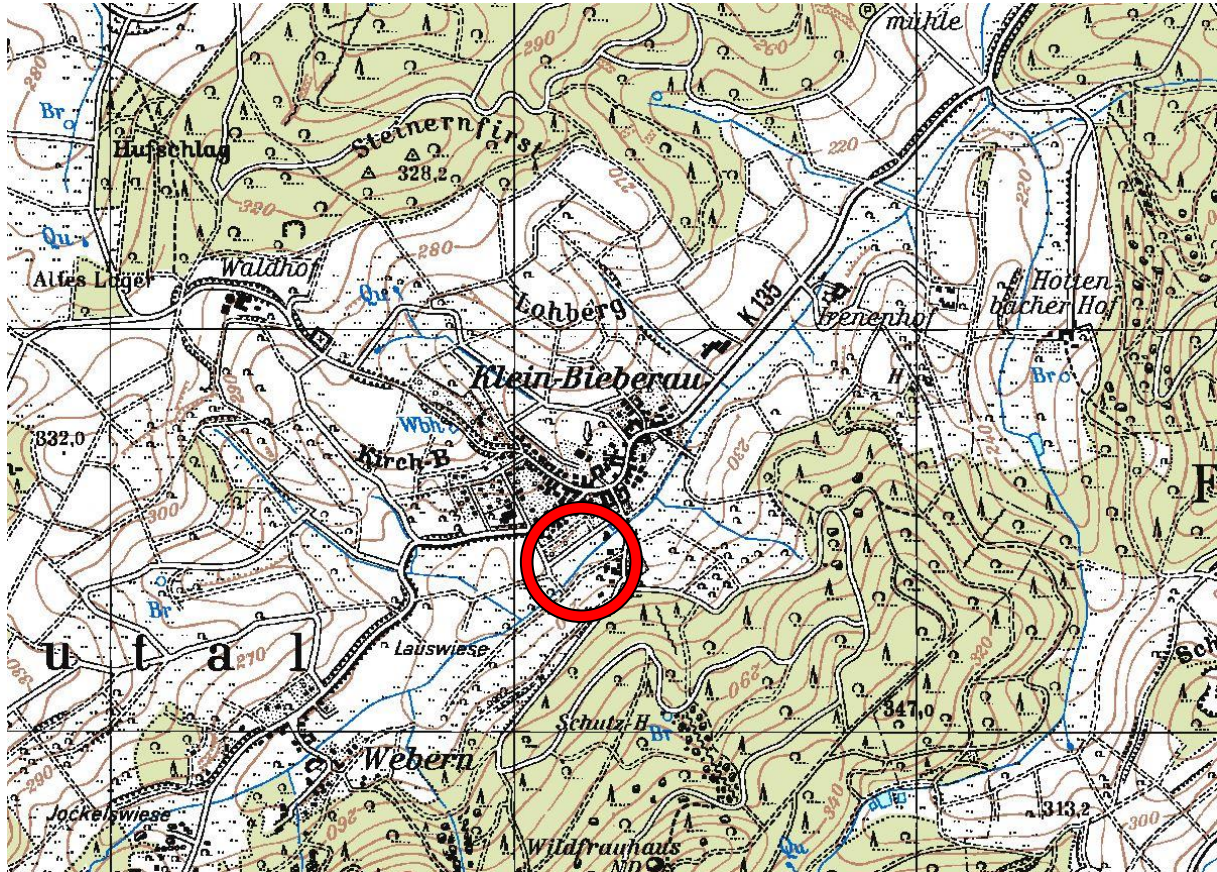
mail@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Aufstellungsverfahren.....	4
3.	Geltungsbereich und Lage im Raum .....	7
4.	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation .....	10
4.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	10
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	11
5.	Rechtskräftige Ursprungspläne .....	12
6.	Umweltschützende Belange .....	14
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes .....	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	19
7.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
7.5	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	21
7.6	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21
7.7	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	21
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
7.9	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	26
8.	Hinweise .....	28
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	29
10.	Anlagen.....	29

## Übersichtslageplan:



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

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schafswiese“ im Ortsteil Klein-Bieberau soll ein derzeit dem Außenbereich zugehöriges, unbebautes Grundstück in den beplanten Innenbereich im Rahmen einer städtebaulichen Arrondierung und Nachverdichtung einbezogen werden. Der Umgriff des Ursprungs-Bebauungsplanes und der rechtskräftigen 1. Änderung wird somit durch dieses 2. Änderungsverfahren um das Grundstück Nr. 48 erweitert.

In der Ursprungsbebauungsplanung einschließlich dessen 1. Änderung wird in einem Bereich nördlich des als Erschließungsstraße fungierenden Löschteichweges ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Grundstücke sind – mittlerweile nahezu vollständig – mit Wohngebäuden als Einzelhäuser bebaut. Südlich des Löschteichweges befindet sich ein Bolzplatz sowie ein Löschwasserbecken, dazwischen ist ein Einzelgebäude des Schützen- und Sportvereins Klein-Bieberau vorhanden, welches als Mischgebiet festgesetzt ist. Im nördlichsten Abschnitt mit Anbindung an die vorhandene Ortslage ist ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. In der Ursprungsplanung sollte hier eine bauliche Ergänzung für die unter Denkmalschutz stehende Hofreite des Anwesens „Bieberauer Straße Nr. 5“ (heutiges Grundstück Nr. 58/1) geschaffen werden. Das Gebäude ist zwischenzeitlich errichtet und umgesetzt.

Die hier vorliegende Arrondierung betrifft das Grundstück Nr. 48 im Süden des Plangebietes. Das Grundstück wurde vormals aus der Bauleitplanung ausgegrenzt, da eine Hochspannungs-Freileitung das Grundstück überspannte und wegen der freizuhaltenden Sicherheitsabstände eine bauliche Nutzung nur untergeordnet möglich gewesen wäre. Die einstige Freileitung ist zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden, so dass die städtebauliche Nutzung an dieser Stelle überdacht werden kann, da das Grundstück bereits über den Löschteichweg als erschlossen anzusprechen ist.

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich um eine Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes der im Zusammenhang bebauten Siedlungslage von Klein-Bieberau im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Diese Voraussetzungen lassen zu, das notwendige Aufstellungsverfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende wohnbauliche Nutzung innerhalb des Grundstückes Nr. 48 wird das vorliegende Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schafswiese“ durchgeführt. Die Änderung erfolgt im Weiteren durch eine zeichnerische Ergänzung des Plangeltungsbereiches, der Textteil wird dementsprechend auf das ergänzte Grundstück übertragen und an die aktuellen Bedürfnisse hin angepasst.

## 2. Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein-Bieberau anschließt und umfasst diese fortan mit dem räumlichen Geltungsbereich in Ergänzung zur Ursprungsplanung. 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. 48 bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt im Südosten mit dem Gewässerlauf des Johannisbaches ab, ordnet sich nach Westen der vorhandenen Ortsrandbebauung an der Straße „In der Schafswiese“ ein und schließt im Norden und Osten an die Siedlungslage 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 eher als „Baulücke“ angesprochen werden, die den harmonischen Verlauf der Ortsrandlinie in diesem Bereich unterbricht.

Letztlich wird das Grundstück, durch das im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden soll, an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein-Bieberaus angeschlossen und es steht in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich.

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 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Daher ist vorgesehen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des § 13b i. V. m. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

durchzuführen. Um der Vorgabe gerecht zu werden, mit der Bauleitplanung ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen im Plangebiet zu begründen, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung nur auf das Grundstück Nr. 48 bezogen, wenngleich der enge städtebauliche Kontext zum übrigen Planbereich besteht. Im Geltungsbereich des Ursprungsplanes sind auch zwei Mischgebietsflächen festgesetzt, für die die ausschließliche Wohnnutzung nicht zweifelsfrei unterstellt werden kann.

Die Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup> 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 in der 2. Änderung liegt gemäß dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan - auch unter Einbeziehung der in einem engen räumlichen Zusammenhang stehenden Grundstücke des Ursprungsplanes - unterhalb der Zulässigkeitsgrenze des § 13b S.1 BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß folgender Flächenbilanz:

- MI:	GR = 285 m <sup>2</sup> + 440 m <sup>2</sup> =	725 m <sup>2</sup>
- WA:	Teil A: überbaubare Grundstücksflächen = 296 m <sup>2</sup> + 209 m <sup>2</sup> =	505 m <sup>2</sup>
	Teil B: überbaubare Grundstücksflächen = 3.353 m <sup>2</sup> + 1.563 m <sup>2</sup> =	4.916 m <sup>2</sup>
- Gesamt	GR =	6.146 m <sup>2</sup>

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 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Schafswiese“ werden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß folgender Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- 28.03.2022:** Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Schafswiese“, 2. Änderung (Aufstellungsbeschluss) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB;
- 10.10.2022:** 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.
- 28.10.2022:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen unter Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.
- 07.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 28.10.2022:** 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 **09.12.2022** 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.

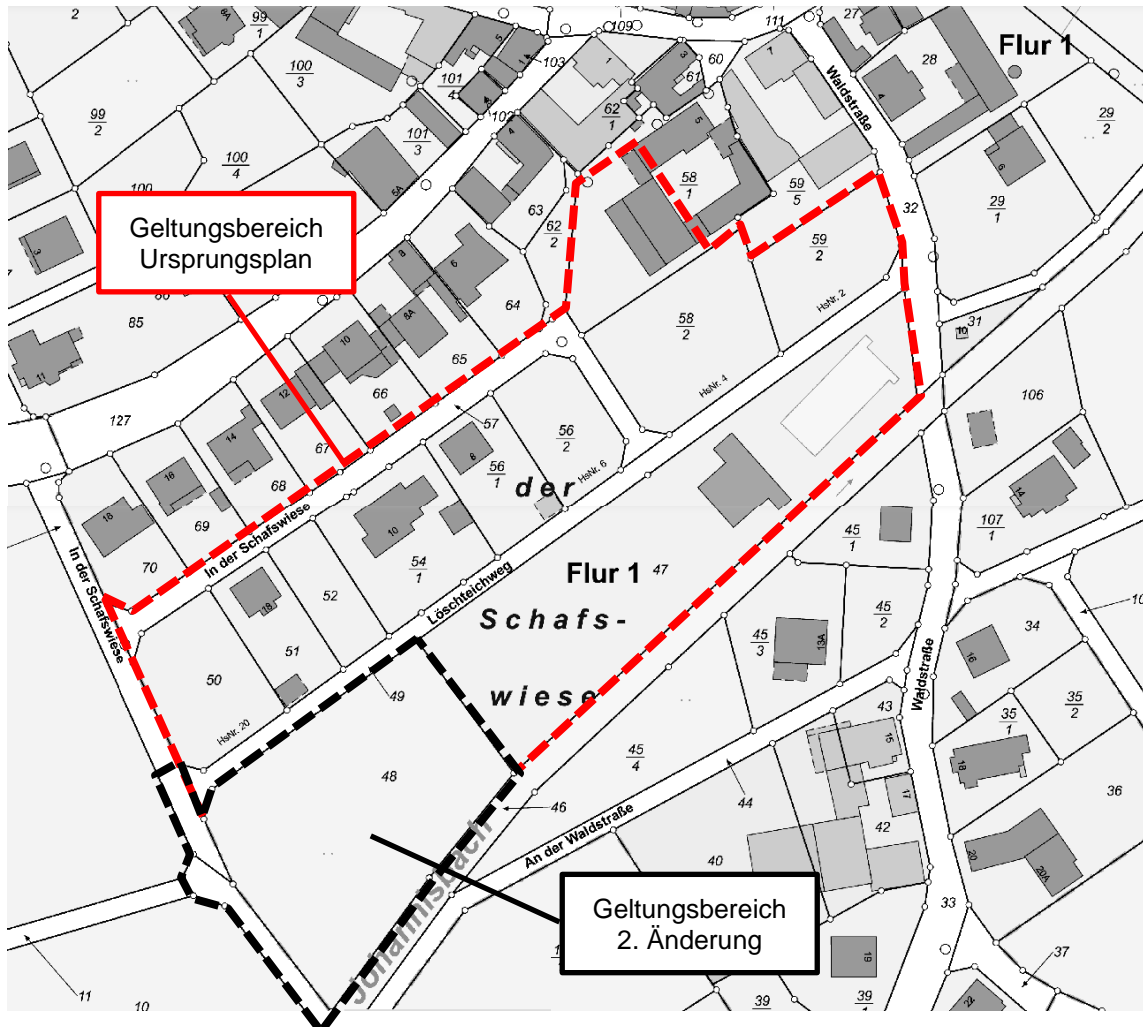
Der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens chronologisch Zug um Zug fortgeführt und vervollständigt.

### 3. Geltungsbereich und Lage im Raum

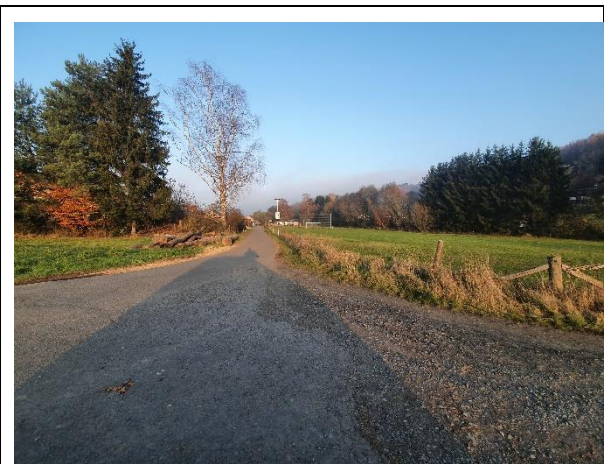
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Schafswiese“ befindet sich im Süden des Ortsteils Klein-Bieberau. Begrenzt wird der Bebauungsplan durch:

- die angrenzende Wohnbebauung mit Erschließung „Weberner Straße“ im Norden,
- die Straße „In der Schafswiese“ im Westen,
- die im Osten verlaufende „Waldstraße“ und
- den „Johannisbach“ im Süden.

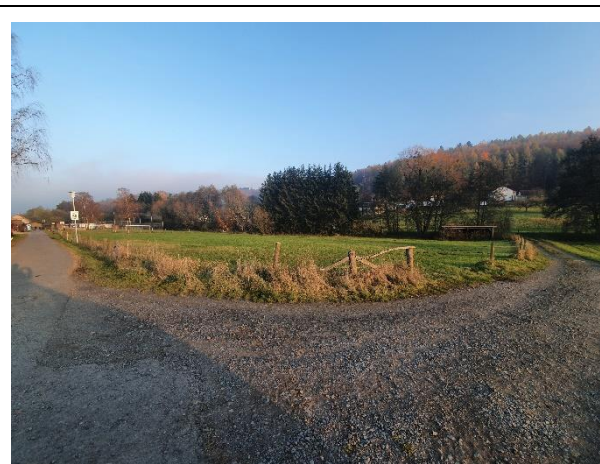




**Abbildung 1:** Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (schwarz strichliert) und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes (rot strichliert)



Blick von Westen in den Löschteichweg, rechts das Plangrundstück Nr. 48



Blick von Westen auf das Plangrundstück, links der Löschteichweg



Da sich die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nur auf das Grundstück Nr. 48 bezieht, werden die Planfestsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich dessen 1. Änderung vom vorliegenden Aufstellungsverfahren nicht betroffen sein.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Ursprungsplanes befindet sich im Südosten, angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes, im Einmündungsbereich des Löschteichweges in die Straße „In der Schafswiese“. Im Südosten grenzt das Fließgewässer des Johannisbaches an, im Nordosten der Bolzplatz (im Ursprungsplan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt).

Der Bolzplatz in Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung ist aus der Sicht des Immissionsschutzes zu beleuchten aufgrund des möglicherweise vom Bolzplatz ausgehenden Lärms, der durch die Tore und durch das mögliche Fußballspiel ausgelöst würde. Beachtlich ist, dass für den Bolzplatz nicht die Immissionsrichtwerte gelten, die die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) festsetzt. Denn unbeschadet der Frage, ob diese Verordnung überhaupt für den bereits lange vor ihrem Inkrafttreten eingerichteten Platz einschlägig sein kann, gilt sie für ihn schon deshalb nicht, weil er nicht zur Sportausübung im Sinne der Verordnung bestimmt ist, die eine Betätigung für eine bestimmte Sportart voraussetzt. Der Bolzplatz entspricht nach seiner Größe und der Ausstattung (Tore, Ballfangzaun) in keiner Weise den für einen Fußballplatz geltenden Anforderungen. Maßgebend für den Bolzplatz als Freizeitanlage können deshalb allenfalls die Grenzwerte sein, welche die TA-Lärm und die VDI-Richtlinie 2058 als Bewertung einer sachverständigen Fachöffentlichkeit für vertretbar halten. Womöglich empfinden die Anwohner im Allgemeinen Wohngebiet den beim allgemeinem Spielen aufkommenden Lärm als störend, jedoch müssen sie unvermeidbar mit einem gewissen Lärm rechnen, der als Lebensäußerung des Spielens hingenommen werden muss (BVerwG, NJW 1992, 1779 = NVwZ 1992, 884 = BayVBl 1992, 410; VGH München, NVwZ 1987, 986 = BayVBl 1987, 398 (399)).

Vordergründig gilt vor allem, dass Spielplätze, die Kindern und Jugendlichen eines Wohngebietes dienen, als sozialadäquate Ergänzungen der Wohnbebauung dort prinzipiell zulässig sind (vgl. §§ 3 III Nr. 2, 4 II Nr. 3 BauNVO 1990).

Bauplanungsrechtlich kann ein Bolzplatz neben oder in der Nähe eines allgemeinen (auch reinen) Wohngebietes liegen. Bolzplätze werden wie Anlagen für sportliche Zwecke behandelt, können deshalb ausnahmsweise sogar im reinen Wohngebiet errichtet werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darf ein Sportplatz oder auch ein Bolzplatz und ein reines Wohngebiet in einem Bebauungsplan nebeneinander festgesetzt werden (vgl. BVerwG, B. v. 3.3.1992, BayVBl 1992, 411). Ob und inwieweit aus dem Nebeneinander von Wohnen und Bolzplatznutzung im Einzelfall die Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO verletzt wird, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalles ab, insbesondere der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung, der Interessen des Nachbarn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist.

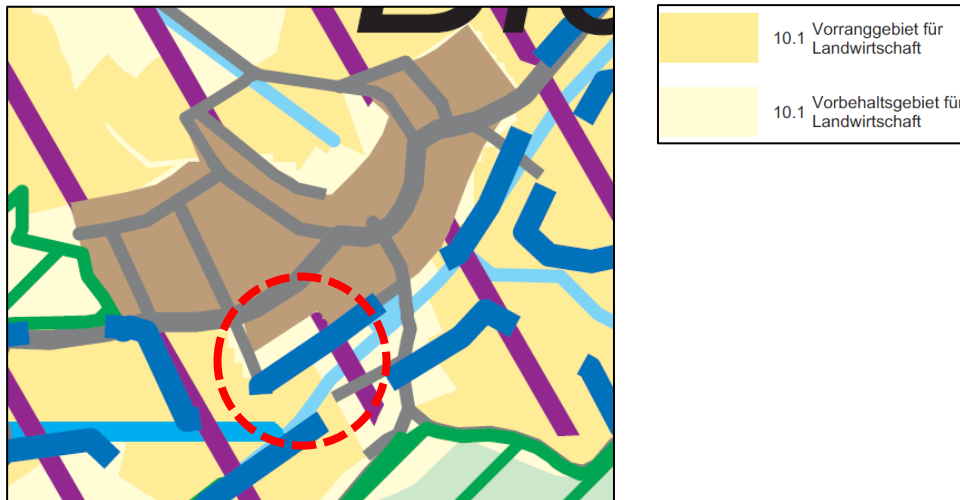
Insbesondere zählt vorliegend die Tatsache, dass dem künftigen Nachbarn des Bolzplatzes, der sein Grundstück in Kenntnis einer entsprechend möglichen „Vorbelastung“ bebauen möchte, weitergehende Duldungspflichten auferlegt werden können. Ebenso wie eine örtliche Situation in einer für die Abwägung der widerstreitenden Interessen wesentlichen Weise durch eine vorhandene Bebauung geprägt sein kann, kann sich auch eine Vorbelastung auf die Schwelle der Zumutbarkeit auswirken.

Um eine mögliche Konfliktlage zu minimieren, wurden in den Textteil des Bebauungsplanes Hinweise zum passiven Lärmschutz und zur vorzugsweisen Ausrichtung schutzbedürftiger Räume aufgenommen. Den Nachbarbelangen ist damit in angemessener Weise Rechnung getragen.

## **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 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem RPS / RegFNP 2010)

Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 gemäß obenstehender Abbildung weitgehend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Festzustellen ist jedoch auch, dass der bereits bebaute Teil des Ursprungsplanes im Norden des Löschteichweges bis zur Straße „In der Schafswiese“ als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt ist, hier wäre die Darstellung „Vorranggebiet Siedlung“ zu treffen. Ein Bereich beidseits des Johannisbaches ist als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

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.

Aufgrund der kleinteiligen Flächeninanspruchnahme eines „Vorranggebietes Landwirtschaft“ kann jedoch unterstellt werden, dass die regionalplanerischen Ziele hierdurch nicht betroffen sind und die Bauleitplanung als angepasst zu bewerten ist.

#### **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

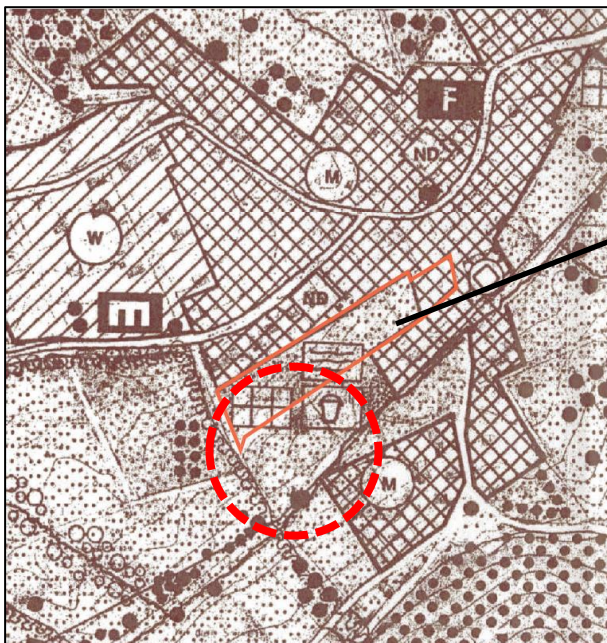
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 (ergänzt 1991) stellt im Bereich des Ursprungsplans den

nordwestlichen Abschnitt an der Waldstraße als gemischte Bauflächen dar, die im Südwesten angrenzenden Abschnitte wurden als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ hier: Grünland dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die Darstellungen des FNP in diesem Bereich angepasst und Wohnbauflächen dargestellt.

Im Bereich des Bolzplatzes ist kleinflächig eine Grünfläche – Spielplatz dargestellt.

Für das Plangebiet der 2. Änderung selbst ist „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ hier: Grünland dargestellt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist 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 zur 2. Änderung „In der Schafswiese“ den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.



Änderung Flächennutzungsplan  
zu Wohnbaufläche im Zuge der  
Ursprungsplanung

**Abbildung 3:** Auszug aus dem FNP der Gemeinde Modautal

## 5. Rechtskräftige Ursprungspläne

Der Ursprungsplan „In der Schafswiese“ stammt aus dem Jahr 2006, eine 1. Änderung des Ursprungsplanes hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 29.09.2014 als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schafswiese“ umfasste ausschließlich eine Änderung der textlichen Festsetzungen, welche für den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes verbindlich sind. Das Planbild und die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden nicht geändert und bilden damit die planerische Grundlage für die hier vorliegende 2. Änderung.

Im Zuge der 1. textlichen Änderung wurden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen ergänzt und angepasst. Festsetzungen zur Bauweise und Art der baulichen Nutzung wurden nicht verändert.

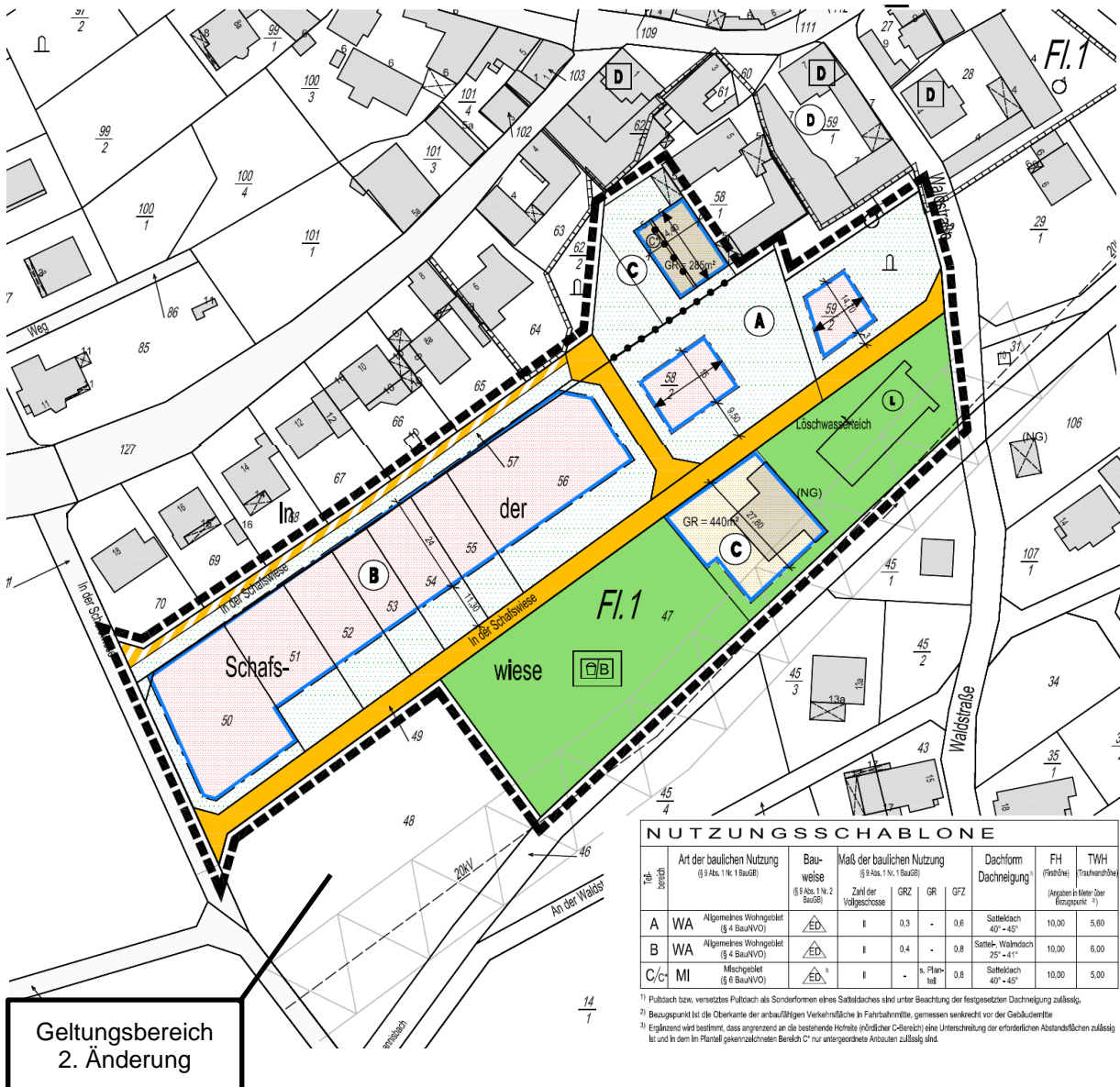


Abbildung 4: Auszug aus dem Planbild zum Ursprungsplan bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes sind neben der Festsetzung für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auch zwei Einzelgrundstücke als Mischgebiet (MI) festgesetzt. In nachstehender Abbildung zum Planbild der Ursprungsplanung ist das WA mit den Buchstaben „A“ und „B“ gekennzeichnet, die Mischgebiete mit „C“. Der Löschteich wie auch der Bolzplatz wurden als bestehende Einrichtungen als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt mit entsprechender Zweckbestimmung.

Im Südosten des Geltungsbereiches ist entlang des Gewässerlaufes des Johannisbaches noch die Hochspannungs-Freileitung und der dazu erforderliche Freihaltebereich eingetragen.

## 6. Umweltschützende Belange

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

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich bereits bestehende rechtskräftige Nutzungen überplant. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, deshalb nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Durch die vorliegende Planung werden jedoch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sondern die bereits vorhandenen Baurechte lediglich im Detail planerisch geändert.

Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Ungeachtet der rechtlichen Verpflichtung (hier nicht gegeben) soll der vorhandene Ufersaum zum Johannisbach im Rahmen einer landschaftspflegerischen Maßnahme aufgewertet und auf Dauer in einen naturnahen Zustand ausgebaut werden. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### Verbreiterung des Ufersaums

Entlang des Johannisbaches wird der bestehende Ufersaum um einen Streifen von 10 m in den Geltungsbereich hinein verbreitert. Der vorhandene Uferbewuchs ist hierbei zu erhalten. Die Verbreiterung des Ufersaums erfolgt durch Neuanlage einer strukturreichen extensiven Wiese, wobei in den ersten Jahren insbesondere im Bereich der ufernahen Zonen auch eine sukzessive und veränderliche Ausbreitung von Hochstauden, Gräsern und Gehölzen erwartet wird.

Die vielfältigen Wechselwirkungen des Bachs mit seinem Ufersaum sollen durch dessen Erweiterung günstig beeinflusst werden. Dies gilt für Stoffeinträge, da ein breiter Ufersaum hier als Puffer wirkt, ebenso wie für den verzögerten Abfluss von Oberflächenwasser in den Bach

bei Starkniederschlagsereignissen. Die wichtige Funktion als Ganz- oder Teillebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Element für die Wanderung und Ausbreitung von Tieren und Pflanzen werden durch die Verbreiterung des Ufersaums gestärkt.

Maßnahme: Herstellen einer strukturreichen, extensiven Wiese

Im Anschluss an das Fließgewässer soll in einer Tiefe von 10 m eine strukturreiche, extensive Wiese entstehen. Dazu werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt:

- Förderung des Strukturreichtums durch Anlegen einer Mulde mit einer Tiefe von etwa 50 cm, dabei ist der ausgehobene Oberboden auf der Fläche wieder zu verwenden.
- Neuansaat mit einer naturnahen, kräuterreichen Grünlandmischung
- Nährstoffentzug durch zweimalige Mähtermine pro Jahr in den ersten drei Jahren. Das Mähgut ist abzufahren.
- Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, damit sich bodenbrütende Vögel erfolgreich vermehren können.
- Ab dem 4. Jahr nur noch einmalige Mahd im Herbst. Das Mähgut ist abzufahren.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden wird ausgeschlossen;
- eine Einfriedung der Fläche mit Zäunen oder Mauern ist unzulässig, Hecken als Begrenzung mit ausschließlich standortheimischen Gehölzen sind zulässig.

Extensive Wiesen gehören seit Jahrhunderten zur typischen Kulturlandschaft des Odenwalds. Die geplante Wiesenfläche bietet mit ihrer Lage in einem strukturreichen Gebiet durch angrenzende Biotope wie Bach, Ufersaum, Streuobstwiesenbrache und Hausgärten aber auch durch ihr neu zu schaffendes Profil mit Mulde und den verschiedenen Mahdterminen Lebensräume für viele heimische Tier- und Pflanzenarten.

Die extensive Bewirtschaftung bildet einen Beitrag zum Bodenschutz, da Stoffeinträge wie auch Erosionen unterbunden werden. Ebenso trägt die Anlage einer Extensivwiese zum Schutz des Grundwassers und des Johannisbaches bei.

Vorsorgender Bodenschutz

Auch ohne eine Umweltprüfung sind die materiellen Vorgaben des Bodenschutzes vom Planungsträger zu beachten, insbesondere die Vorgaben gemäß § 7 BBodSchG und §§ 9-12 BBodSchV. Hiernach sind im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten und es besteht die Pflicht, Eingriffe gering zu halten. Insbesondere alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB sind zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ziele des Bodenschutzes beinhalten, die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes und geltender Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,



2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Zum Schutz des Bodens wurde in den Textteil zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis in Teil C, Nr. 9 aufgenommen. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Die Belange des Bodenschutzes sind damit angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigt, es sind keine Anzeichen feststellbar, die nachhaltig zu einer Gefährdung oder Vernichtung des Bodens aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen könnten – mit Ausnahme im Zuge zulässiger Baumaßnahmen. Die vorgenannten Schutzziele werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

## **7. 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 als auch 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.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das vorliegende Plangebiet werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Teilbereich B festgesetzten bauleitplanerischen Parameter übernommen, um eine städtebauliche Harmonie im Gesamtgebiet herstellen zu können.

Als Art der baulichen Nutzung wird somit „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.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Kennwerte für den Teilbereich B aus der Ursprungsplanung übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird somit bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Grund- (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First (FH)- und Traufwandhöhe (TWH).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter überbaut werden dürfen je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche. Diese wird im vorliegenden Plangebiet mit  $GRZ=0,4$  festgesetzt und erreicht somit die vorgegebene Obergrenze nach § 17 BauNVO für den Orientierungswert eines WA.

Eine Überschreitung der GRZ ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig. Bei der Ermittlung der Grundflächen nach der BauNVO sind nicht nur die Flächen der Hauptanlagen (GRZ 1), sondern auch die Flächen 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 (GRZ 2). Die zulässige Grundfläche GRZ 1 darf durch die Grundfläche der letztgenannten Anlagen um 50% überschritten werden (GRZ 2), maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Für das Plangebiet gilt, dass die GRZ bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf. Dies bedarf keiner expliziten Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan, da die rechtliche Grundlage in der Baunutzungsverordnung eindeutig gegeben ist.

Die Geschossflächenzahl GFZ gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal bebaut werden darf. Dazu ist die Geschossfläche eines Gebäudes durch die Addition aller Flächen von Vollgeschossen im Sinne der HBO zu ermitteln. Dabei müssen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Außenmaße des Gebäudes in die Berechnung der Vollgeschossfläche einfließen. Seit Inkrafttreten der BauNVO 1990 (aktuelle Version der BauNVO 2017/2021) sind Aufenthaltsräume, Umfassungswände und Treppenträume nicht in die GFZ hinzu zu rechnen, da der Gesetzgeber damit den Ausbau insbesondere der Dachgeschosse fördern wollte. Die Gemeinden werden jedoch auch ermächtigt, im Bebauungsplan eine davon abweichende Regelung zu treffen.

Im Sinne des § 17 BauNVO (2021) gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) der Orientierungswert  $GFZ = 1,2$ . Im vorliegenden Bebauungsplan wird die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

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 und die Festsetzungen im Ursprungsplan 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:

$TWH = 6,00$  m und  $FH = 10,00$  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 in Fahrbahnmitte hergestellt. Zu bestimmen ist die Höhe in der Gebäudemitte des geplanten Vorhabens an der Fassadenseite, an der sich der Hauptzugang zu dem Gebäude befindet. 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, 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 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.

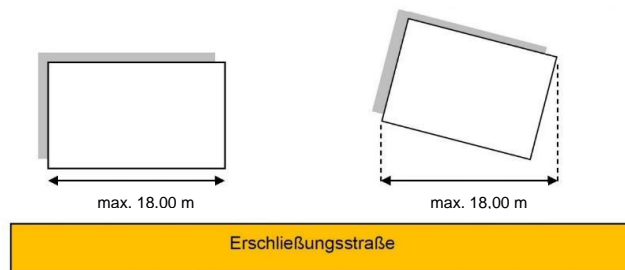
Insgesamt geschehen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Einhaltung der Wohndichtevorgaben der Regionalplanung.

### **7.3 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 Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässigen Gebäudelängen weiter konkretisiert wurden. 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. Die Gebäudelänge „in die Tiefe“ des Grundstückes muss nicht dezidiert beschränkt werden, da hier die Festsetzung der Baugrenzen bereits entsprechende Maßgaben erfüllt.



**Abbildung 5:** Begrenzung der „Länge der zulässigen Hausformen“

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 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 gesamte 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.

#### 7.4 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.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung getroffen und in der vorliegenden 2. Änderung demgemäß übernommen, dass untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn deren Grundflächen 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zudem sind der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

### **7.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) wurde aus der Ursprungsplanung übernommen und mit 2 WE je Gebäude festgesetzt.

### **7.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die zur Erschließung dienende Gemeindestraße „Löschteichweg“ ist im Ursprungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und daher aus dem Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ausgegrenzt. Jedoch wurde der Einmündungsbereich der Straße „In der Schafswiese“ in den Löschteichweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, damit auch die Erschließung des Eckgrundstückes gesichert werden kann. Hingegen ist der am westlichen Gebietsrand nach Süden in Richtung des Johannisbaches verlaufende Weg nicht für die Erschließung vorgesehen und geeignet. Daher wurde hier zum einen die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung getroffen mit der Zweckbestimmung eines öffentlichen, nicht ausgebauten Feldweges, begleitend mit der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Verlauf dieses Feldweges, um klarzustellen, dass in diesem Bereich keine Grundstückerschließung erfolgen und die Gemeinde auch nicht für die Erschließung verpflichtet werden kann.

### **7.7 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 Bauherrn 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 Solarwärmeeinrichtungen), 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.

## **7.8 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 zum Johannisbach eine „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In der Umsetzung dieser Maßnahme soll der Gewässerrand des Johannisbaches durch Neuanlage eines Ufersaums aufgewertet und naturnah entwickelt werden. Die konkret geplanten und durchzuführenden Maßnahmen sind der Begründung in Kap. 6 erläutert, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

## **7.9 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 Siedlungscharakters gelegt, wie bereits bei Aufstellung des Ursprungsplanes. Daher wurde der Festsetzungsgehalt dahingehend auch in die zweite Änderung übernommen. Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Walmdach festgesetzt mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 25° und 41°. Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlep-, 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 nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig, geschlossene Ansichtsflächen sind 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 7.2) beigefügt. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen 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.

## **8. 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. Wasserversorgung
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6. Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete
7. Geothermie
8. Landwirtschaft und Immissionsschutz
9. Bodenschutz
10. Grundwasserstände / Baugrunduntersuchung
11. DIN-Normen

## 9. 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.

## 10. Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigefügt:

- Planteil und Planzeichenerklärung mit Nutzungsschablone
- Textteil zum Bebauungsplan

aufgestellt

Reichenbach, 30.08.2022, ergänzt 09.09.2022 (Rev. 2)

Satzungsbeschluss: 10.01.2023

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH