



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
„Hauswiesen“

Begründung
mit Vorprüfung des Einzelfalls
ergänzter Entwurf
März 2024

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:

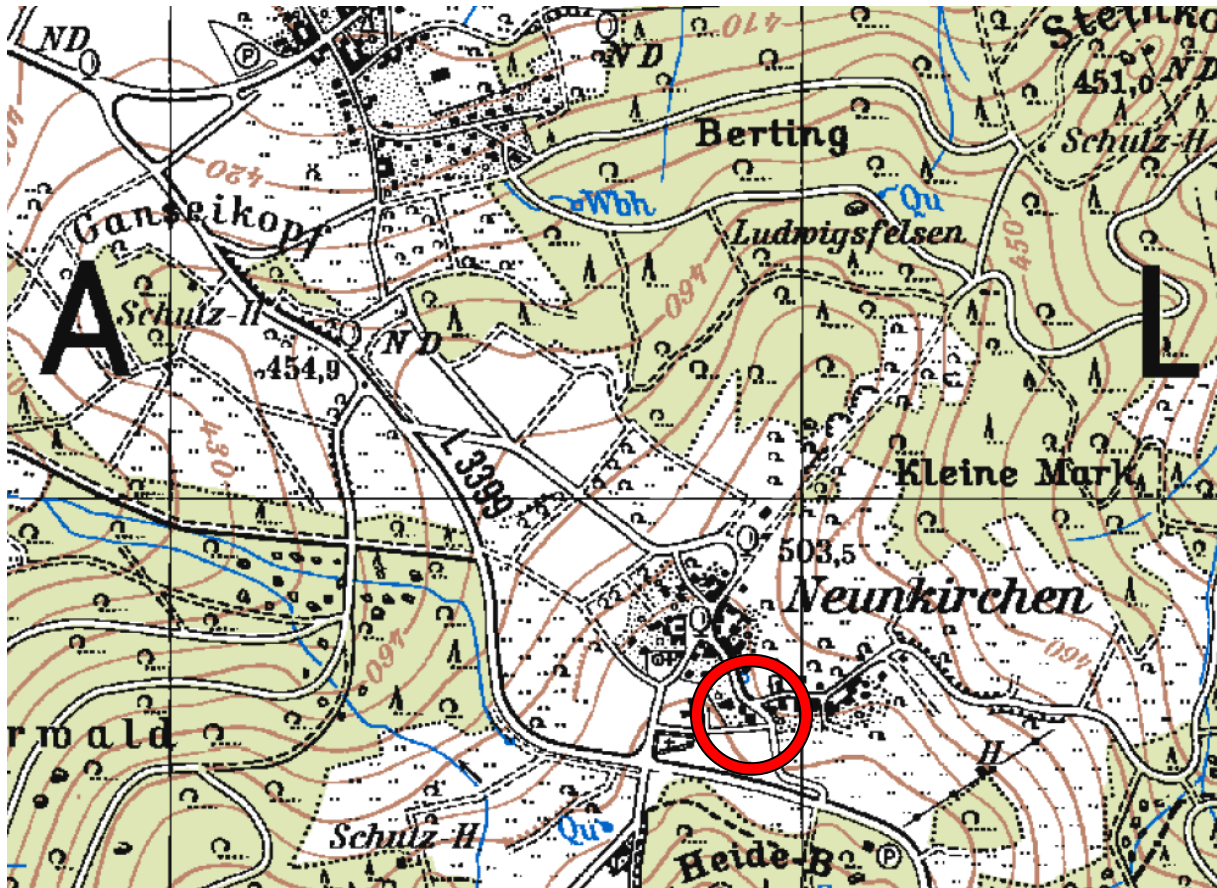
I	BEGRÜNDUNG	5
1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	6
2.1	Verfahrensdurchführung	9
2.2	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	12
3	GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM	16
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	17
4.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	17
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	21
4.3	Rechtskräftige Ursprungspläne	23
5	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	23
5.1	Umweltschützende Belange	23
5.2	Erschließung / ÖPNV-Anbindung	25
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	26
5.4	Denkmalschutz	28
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	29
6.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung	29
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	32
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	33
6.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	33
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	34
6.7	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	34

6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
6.9	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	39
7	HINWEISE	41
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	41
9	FLÄCHENBILANZ	42
II	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	1
10	ANLASS UND ZIEL	1
11	MAßGEBLICHE FACHZIELE	2
11.1	Bodenschutz	2
11.2	Wasserschutz	2
11.3	Naturschutz	3
11.4	Immissionsschutz	4
11.5	Klimaschutz	4
11.6	Kreislaufwirtschaft	5
11.7	Denkmalschutz	5
11.8	Störfallbetrachtung	5
11.9	Kumulierende Vorhaben	6
11.10	Umweltprüfung	6
12	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
12.1	Regionalplan	7
12.2	Flächennutzungsplan	7
12.3	Bebauungspläne	7
13	MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANES	9
13.1	Textliche und Zeichnerische Festsetzungen	9
13.1.1	<i>Geltungsbereich</i>	9
13.1.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
13.1.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
13.1.4	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	10
13.1.5	<i>Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen</i>	10
13.1.6	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	10
13.2	Zulässige Grundfläche	10
13.3	Weitere umweltrelevante Inhalte	11



14	ZUSTAND UND BESTAND DER SCHUTZGÜTER	12
14.1	Schutzgut Landschaft	12
14.2	Schutzgut Boden	13
14.3	Schutzgut Wasser	13
14.4	Schutzgut Mensch	15
14.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
14.6	Schutzgut Luft und Klima	19
14.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
14.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	20
15	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	20
15.1	Schutzgut Landschaft	20
15.2	Schutzgut Boden	21
15.3	Schutzgut Wasser	21
15.4	Schutzgut Mensch	22
15.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
15.6	Schutzgut Luft und Klima	23
15.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
16	ZUSAMMENFASSUNG	24
17	FAZIT	32
18	QUELLEN	32

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.

I BEGRÜNDUNG

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 vormaligen Teilbereich des Flurstücks Nr. 8/1, welches im südlichen Abschnitt bereits durch eine Hofreite bebaut ist (aktuell das eigenständige Grundstück Nr. 8/5). Nach erfolgter Grenzregelung betrifft der Bebauungsplan die eigenständigen Grundstücke Nr. 8/3 und 8/4, die den nördlichen, bisher unbebauten Teil des vormals zusammenhängenden Grundstückes darstellen, der derzeit als Wiese / Grünland bzw. Weide für die Tierhaltung genutzt wird. Im Zuge der Nachverdichtung sollen die Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden für ein Einfamilienwohnhaus. 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 Firshöhen 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. Das bestehende Gehöft hingegen, welches im Süden an den geplanten Geltungsbereich innerhalb des Grundstückes Nr. 8/5 angrenzt, wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, 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.

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 der neu parzellierten Grundstücke Nr. 8/3 und 8/4 (aus dem Flurstück Nr. 8/1) ist über diesen Weg somit grundsätzlich möglich und derzeit auch bereits in der Nutzung.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine Arrondierung des östlichen Ortsrandes des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Neunkirchen im Sinne der Nachverdichtung einer ortsnahen Fläche mit Anschluss und räumlich-strukturellem Bezug zur vorhandenen Bebauung entlang der Ortsstraße „Neunkirchen“. Diese Voraussetzungen ließen bislang zu, das notwendige Aufstellungsverfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Nachdem § 13b BauGB nicht mehr angewandt werden darf, wird das so begonnene Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 215a BauGB zu Ende geführt (vgl. dazu auch das nachfolgende Kapitel 2).

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 ist, 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

Die Gemeindevertretung hatte im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, da die nach damals noch herrschendem Rechtsverständnis erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen hierfür gegeben waren. Da das Grundstück nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern als Außenbereich im Sinne einer Arrondierung an die bestehende Ortslage angrenzt, konnte das Bauleitplanverfahren nicht im Sinne des § 13a BauGB für einen

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist nur für solche Flächen zulässig, die vollständig innerhalb der Ortslage liegen und Teil des Siedlungsbereichs sind.

Hingegen hatte der Gesetzgeber für so genannte „Arrondierungsflächen“ mit dem § 13b BauGB einst eine bauleitplanerische Grundlage geschaffen.

Auf dieser planerischen Grundlage wurde alsdann in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am **12.12.2022** der **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes** gefasst und das förmliche Aufstellungsverfahren durchgeführt. In ihrer öffentlichen Sitzung am **17.07.2023** hat die Gemeindevertretung den **Bebauungsplan als Satzung beschlossen**. Eine Inkraftsetzung durch die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist bisher nicht erfolgt.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in Leipzig in einem Normenkontrollverfahren gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan in der Gemeinde Gaiberg erkannt, dass die Anwendung des § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil v. 18. Juli 2023). Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs dürfen nach diesem Urteil nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung überplant werden, denn der Rechtsanspruch auf Durchführung einer Umweltprüfung kann nach Auffassung der Richter durch § 13b BauGB nicht erfüllt werden. Ohne die Frage dem EuGH vorzulegen, stellte das BVerwG fest, dass das Absehen von der Umweltprüfung gegen die Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie) verstößt. Art. 3 der SUP-Richtlinie verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Mit der Umsetzung einer Bauleitplanung muss gewährleistet sein, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erlaubt § 13b BauGB die Überplanung solcher Flächen, dessen Anwendungsvoraussetzungen sind nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden.

Zwischenzeitlich hat der Bundestag mit der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes am 17.11.2023 auch Änderungen des BauGB beschlossen. Unter anderem wurde ein neuer § 215a BauGB eingeführt – eine Art Reparaturvorschrift –, mit der Rechtsklarheit bezüglich des § 13b BauGB geschaffen wurde hinsichtlich des weiteren Umgangs mit begonnenen Planverfahren nach § 13b BauGB.

Nach § 215a BauGB haben die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung umzusetzen. Falls die Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt – und nur dann – muss eine vollständige Umweltprüfung nachfolgen. Sonstige Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) bleiben bestehen, wie der Verzicht auf die

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan. Der § 215a BauGB ersetzt den § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wurde.

Folgen für das plangegenständliche Verfahren:

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für den betroffenen „13b-Plan“ im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die im weiteren Verfahren die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen. Eine noch ausstehende Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB darf nicht erfolgen.

Mit § 215a BauGB besteht seit dem 01.01.2024 eine Überleitungsvorschrift zu bestehenden Verfahren, die nach Verwerfen des § 13b BauGB durch das BVerwG eine neue Grundlage bekommen sollen. Nach Abs. 1 gilt:

Bebauungsplanverfahren, die vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Diese Voraussetzung trifft auf den gegenständlichen Bebauungsplan zu, da der Aufstellungsbeschluss am 12.12.2022 und somit vor Ablauf des 31.12.2022 gefasst wurde.

Somit kann die eigentliche Ersatzrechtsgrundlage nach Abs. 3 angewandt werden:

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Abs. 1 oder Abs. 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

Bei dem gegenständlich laufenden Verfahren sind daher insbesondere folgende Grundlagen von Relevanz:

1. Keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich
Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist bei Fortsetzung des Verfahrens nach der Neuregelung nicht erforderlich.
2. Umweltprüfung und Ausgleich – Vorprüfungspflicht
Von der Umweltprüfung und dem Ausgleich kann abgesehen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage der Begründung beigelegt.

2.1 Verfahrensdurchführung

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 (ehemals, jetzt 8/3 und 8/4) bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und schließt im Osten mit einem baumbestandenen Grundstück (Nr. 22) und dem daran angrenzenden Hauswiesengraben ab. Nach Süden und Westen ordnet es sich in die vorhandene 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 als schlüssige Ergänzung der Ortsrandlinie dar.

Nachdem der neu eingeführte § 215a BauGB unter der Voraussetzung, dass die Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, auf § 13a BauGB verweist, kann:

- 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.

Bereits 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 konnte zum Zeitpunkt der Planaufstellung festgestellt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich werden und es konnte hinreichend zutreffend angenommen werden, dass auch keine erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB konnte seinerzeit somit nachgewiesen werden.

Nachdem zunächst die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB vom BVerwG festgestellt und zum 01.01.2024 der neue § 215a BauGB eingeführt wurde, hat die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Daher wurde nach dem erfolgten Satzungsbeschluss eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, diese liegt als Anhang der Begründung bei.

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

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

- 12.12.2022:** Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauswiesen“ (Aufstellungsbeschluss) und Beschlussfassung über die Anwendung des Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB.
- 24.02.2023:** Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

- 06.02.2023:** Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Begründung wurde gebilligt.
- 24.02.2023:** Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter Bezugnahme auf § 13 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom
- 06.03.2023 bis einschließlich 07.04.2023:** Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung, dem Plan- und dem Textteil zum Bebauungsplan innerhalb des v. g. Zeitraumes öffentlich ausgelegt.
- Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

- 06.02.2023:** Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 02.03.2023:** Anschreiben an die Behörden und die sonstigen TöB im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter Bezugnahme auf § 13 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 07.04.2023:** Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- 17.07.2023:** Die Gemeindevertretung hat die aus der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

17.07.2023: Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Hauswiesen“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), jeweils i.V.m. § 215a BauGB:

___.___.2024: Die Gemeindevertretung hat den Satzungsbeschluss vom 17.07.2023 aufgehoben und den angepassten Entwurf Bebauungsplanes zur Durchführung einer erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 215a BauGB beschlossen; die Gemeindevertretung hat hierzu festgestellt, dass auf Grund der vorgelegten Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Einschätzung zu gelangen ist, dass der Bebauungsplan „Hauswiesen“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären; das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann somit weiter angewandt werden.

Vermerk über den erneuten Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

___.___.2024: Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Hauswiesen“ erneut als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach

Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Innerhalb des so gezogenen Rahmens genügt es dem Abwägungserfordernis, wenn sich die Stadt im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Im Zuge der v. g. förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TöB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Die von den Behörden und sonstigen TöB abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, nachfolgend werden die Abwägungsinhalte in den wesentlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan, in Teilen gekürzt und zusammengefasst dargelegt.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen und es wurde mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1.1	Amt für Bodenmanagement	27.03.2023
B 1.2	Hessen-Forst, Forstamt Darmstadt	06.03.2023
B 1.3	Hessen-Forst, Forstamt Dieburg	06.03.2023
B 1.4	ThyssenGas	16.03.2023
B 1.5	Wasserverband Modaugebiet	06.03.2023

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen; diese wurden alsdann in die Abwägung eingestellt:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 2.1	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	05.03.2023
B 2.2	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.03.2023
B 2.3	DFS Deutsche Flugsicherung	29.03.2023
B 2.4	e-netz Südhessen AG	29.03.2023
B 2.5	Gascade Gastransport GmbH	14.03.2023
B 2.6	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	14.03.2023
B 2.7	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Der Kreisausschuss Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt	22.03.2023
B 2.8	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege	03.03.2023
B 2.9	Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie	29.03.2023

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Fortsetzung		
B 2.10	PLEdoc GmbH	15.03.2023
B 2.11	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Da.-Di.	10.03.2023
B 2.12	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	06.04.2023
B 2.13	Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg	25.04.2023

Es ergaben sich hieraus gemäß der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung die folgenden Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

- DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation:
Die Begründung wurde um das Kapitel 5.2 zu den Belangen des ÖPNV und die gegebene Erschließung des Plangebietes redaktionell ergänzt.
- Deutsche Telekom Technik GmbH:
Der Textteil wurde in Teil A um die Festsetzung Nr. 5: Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ergänzt.
- DFS Deutsche Flugsicherung:
Keine.
- e-netz Südhessen AG:
Keine.
- Gascade Gastransport GmbH:
Keine.
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement:
Keine.
- Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt:
Die Begründung wurde um die Kapitel 5.3: Wasserwirtschaftliche Belange zu den Themen Niederschlagswasserversickerung, Erdwärmenutzung, Bodenschutz sowie Hinweisen zum Einbringen von Stoffen in den Grundwasserschwankungsbereich redaktionell ergänzt. Ferner wurde Kapitel 6.2 nochmals vertiefend ergänzt um eine Erläuterung zum Verhältnis zwischen der festgesetzten zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche. Kapitel 4.1 wurde um eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten ergänzt.

Im Textteil wurden in der Präambel die vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke ergänzend aufgeführt.

In Teil A des Textteils wurde die Nr. 6.2 ergänzt um den Passus: „Für eine noch insektenfreundlichere Wirkung sollte die Lichttemperatur unter 2.800 Kelvin und der Einsatz

sogenannter „Amber-LED“ gewählt werden; Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe, dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet“.

Die bestehende Festsetzung in Teil A, Nr. 10 zur Höhenlage wurde ersatzlos gestrichen.

In Teil C des Textteils wurde der Hinweis Nr. 4 im ersten Absatz redaktionell angepasst, Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz wurden in Kapitel 5.3 aufgenommen.

Begründung (Kapitel 6.4) und Textteil (Teil A, Nr. 4.1) wurden inhaltlich / redaktionell abgestimmt auf den Festsetzungsgehalt, dass Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig sein sollen.

Der Planteil wurde angemessen um eine Vermaßung ergänzt, ferner wurde der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen in der Verkehrsfläche „Hauswiesen“ grafisch freigestellt und mit der Angabe einer NN-Höhe als Bezugshöhe ergänzt.

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege:
Die Belange des Denkmalschutzes wurden in der Begründung um das Kapitel 5.4 und im Textteil in Teil C, Nr. 1 ergänzt.
- Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie:
Keine.
- PLEdoc GmbH:
Keine.
- Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Da.-Di.:
Keine.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung:
Die Begründung wurde in Kapitel 4.1 um die Angabe der Flächen, die durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in Anspruch genommen werden sowie um eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten ergänzt. Ferner wurde ergänzend erläutert, warum keine Innenentwicklungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden (Innen- vor Außenentwicklung) und stattdessen eine Außenbereichsfläche mit zumindest landwirtschaftlicher Prägung in Anspruch genommen werden soll.

Der Textteil wurde in Teil C um den Hinweis Nr. 2 (Schädliche Bodenveränderungen / Bodenschutz) ergänzt.
- Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg:
Keine.

3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hauswiesen“ befindet sich im Nordosten des Ortsteils Neunkirchen und betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 8/3, 8/4 und Nr. 23 teilweise. 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.

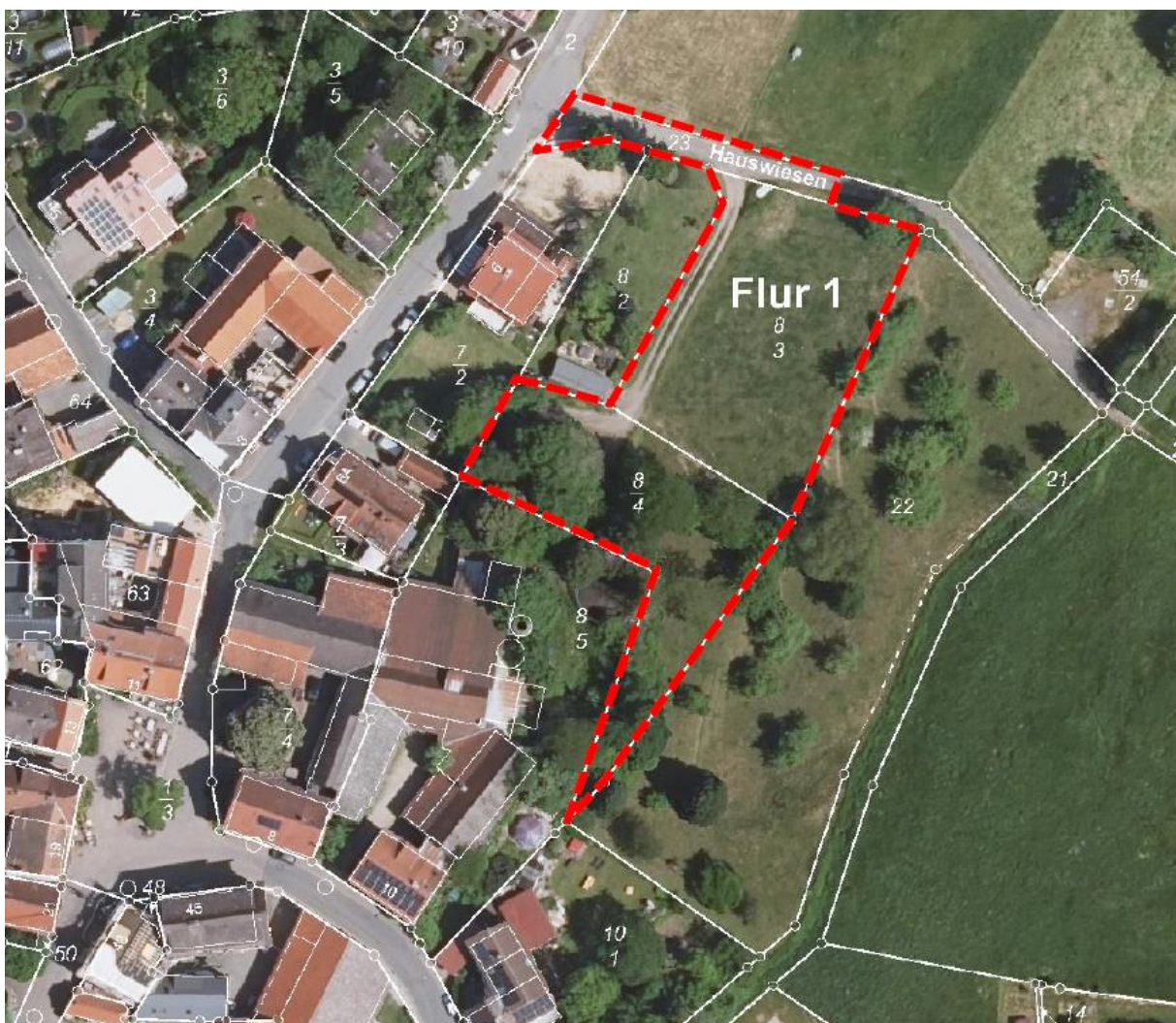


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot strichliert), Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 8/3 und 8/4 sowie Nr. 23 teilweise (ohne Maßstab)

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

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 8/5 angedient. Diese Wegebeziehung soll auch fortan den heutigen Nutzern gewährt werden, von daher wird in den Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten derer festgesetzt.



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, jetzt 8/3 und 8/4, 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.

Wie das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung mitteilte, liegt das Plangebiet mit 0,1 ha innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand sowie mit 0,12 ha in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, mit 0,08 ha in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und mit 0,2 ha in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

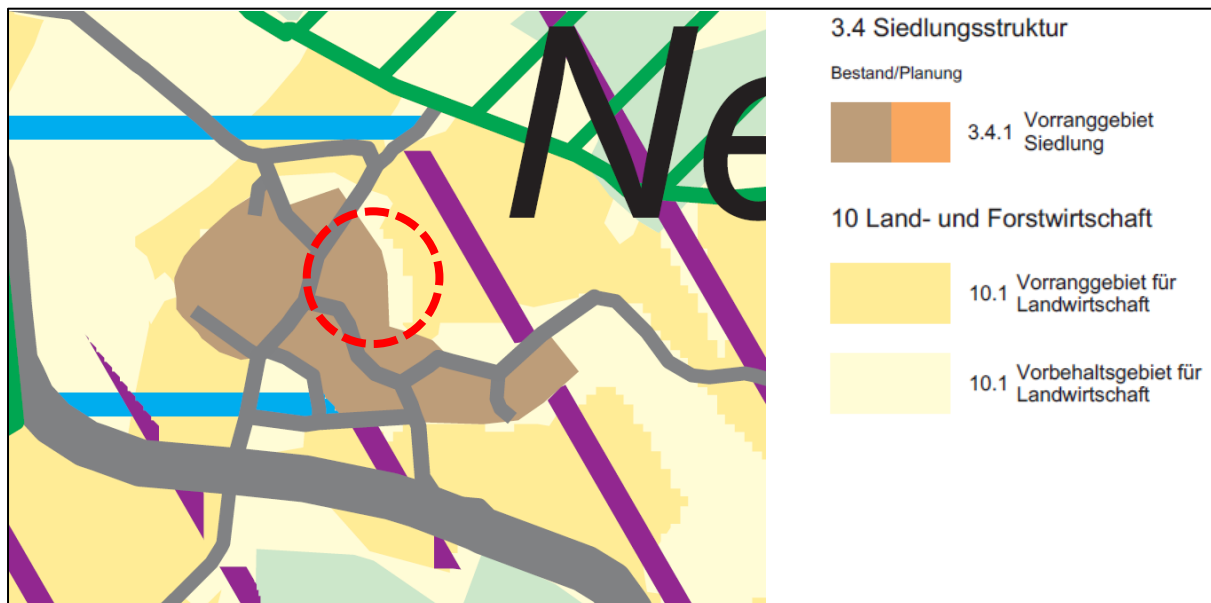


Abbildung 2: Auszug aus der Teilkarte 3 des RPS / RegFNP 2010)

Bildquelle: Hrsg. Regierungspräsidium Darmstadt

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.

Innerhalb der bebauten Ortslage Neunkirchens sind keine freien Bauplätze zu akquirieren. Das Baugrundstück im Plangeltungsbereich hingegen ist durch den Bauwilligen, der dies selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzen möchte, eigentumsrechtlich verfügbar zu machen. Grundsätzlich ist die Innenentwicklung einer Außenentwicklung durch zusätzliche Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen der Vorzug zu erteilen. Das „bauleitplanerische“ Konzept der Innenentwicklung eröffnet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, welches aufgrund der Lage im Außenbereich nicht zur Anwendung kommen kann. Bei der Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung ist jedoch auf die tatsächliche Lage abzustellen, nicht auf planungsrechtliche Qualität der Flächen. Einer Innenentwicklung

unterfallen Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, gewachsener städtebaulicher Strukturen, die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen, Nachverdichtungen wie z. B. auch durch nach § 34 nicht mögliche Hinterlandbebauung oder durch Einbeziehen sog. Außenbereichsinseln. Insbesondere die letztgenannten Kriterien lassen sich auf die hier vorliegende Bauleitplanung übertragen. Durch die Fortsetzung der Ortsbebauung in den Plangeltungsbereich hinein wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab (i. S. d. § 34 BauGB) nicht wesentlich verändert. Insofern wird mit der Umsetzung der Planung der vorhandene Ortsrand an dieser Stelle zwar verändert, jedoch ist die Planung aus städtebaulicher Sicht umfeldverträglich und insbesondere vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Ortslage keine Baugrundstücke (eigentumsrechtlich) verfügbar gemacht werden können, als eine harmonische Ortsbildgestaltung zu bewerten.

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 HLP) 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 HLP) 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 nur marginal berührt, ebenso 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.

→ Überprüfung der Dichtewerte:

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat sich mit Urteil vom 20.03.2014 mit den städtebaulichen Dichtewerten und deren Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung befasst. Die regionalplanerischen Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich dienen als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung im Regionalplan, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs

mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) hat daher mit Ziel Z3.4.1-9 Vorgaben für die in den einzelnen Siedlungstypen einzuhaltenden Dichtewerte entwickelt. Das Ziel Z3.4.1-9 besagt, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die einzelnen Siedlungstypen die im RPS/RegFNP 2010 angegebenen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan beträgt dies den Wert für den ländlichen Siedlungstyp: 25 bis 40 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten. Eine genaue Begründung ist Z 3.4.1-9 jedoch nicht zu entnehmen, es bleibt offen, nach welchen Kriterien die auf der Ebene der Regionalplanung zugelassenen Ausnahmemöglichkeiten von den nachgeordneten Planungsträgern eindeutig ermittelt werden können. Die Formulierungen im Text des Regionalplans lassen keinen konkreten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt erkennen. Somit kann unbeantwortet bleiben, ob die Dichtewerte in der vorliegenden Planung unterschritten werden.

Für den oberen Dichtewert bestehen hingegen keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen, der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt daher der Auseinandersetzung mit dem angestrebten Dichtewert besondere Bedeutung zu. In der Begründung zur Bauleitplanung muss ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte zu erkennen sein. Dabei ist eine sog. worst-case- Betrachtung vorzunehmen, in der davon ausgegangen wird, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird anhand folgendem Prüfschema (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. III, Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte, Februar 2022):

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps.
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären. Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.
3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.
4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Ermittlung der Dichtewerte in dem ggfs. einzubeziehenden Umfeld eines

(z.B. kleinteiligen) Bebauungsplanes hat im Rahmen der Planungshoheit durch die Kommune zu erfolgen. Sie kann sich dabei verschiedener Möglichkeiten zur Ermittlung der Werte bedienen.

5. Prüfung, ob die durch das Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden.
6. Sollte die Prognose letztlich zu dem Ergebnis gelangen, dass die Planung nicht an die Vorgaben des Regionalplans angepasst ist, sondern die Obergrenzen der zulässigen Dichte überschreiten wird, so ist die Durchführung eines Abweichungsverfahrens unerlässlich.

Überprüfung der Dichtewerte anhand der prognostizierten Einwohnerzahl:

- max. 2 Wohnungen x 2,3 Einwohner/Wohnung = 5 Bewohner (E).
- Die Fläche des Planbereiches beträgt ca. 2.980 m² (Netto-Wohnbauland).

Es ergibt sich somit ein Dichtewert von 6,7 WE/ha. Der obere Zielwert von 40 WE/ha wird damit unterschritten, das Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 ist eingehalten (Dichtewerte für den ländlichen Raum: 25 – 40 WE/ha).

Selbst wenn der Betrachtungsrahmen nach den vorstehenden Kriterien noch über das Plangebiet erweitert werden würde, so würde sich der Dichtewert in Summe aufgrund der baulichen Struktur des städtebaulichen Umfeldes nicht erhöhen. Die Grundstücke im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld um das Plangebiet sind charakterisiert durch eine überwiegende Einzelhausbebauung mit zumeist nur einer Wohneinheit.

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 der Abbildung 1 zu erkennen ist, sind die Streuobstbestände auf dem Plangebiet inzwischen abgegangen, die für eine Bauabsicht in Rede stehenden Flurstücke Nr. 8/3 und 8/4 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.

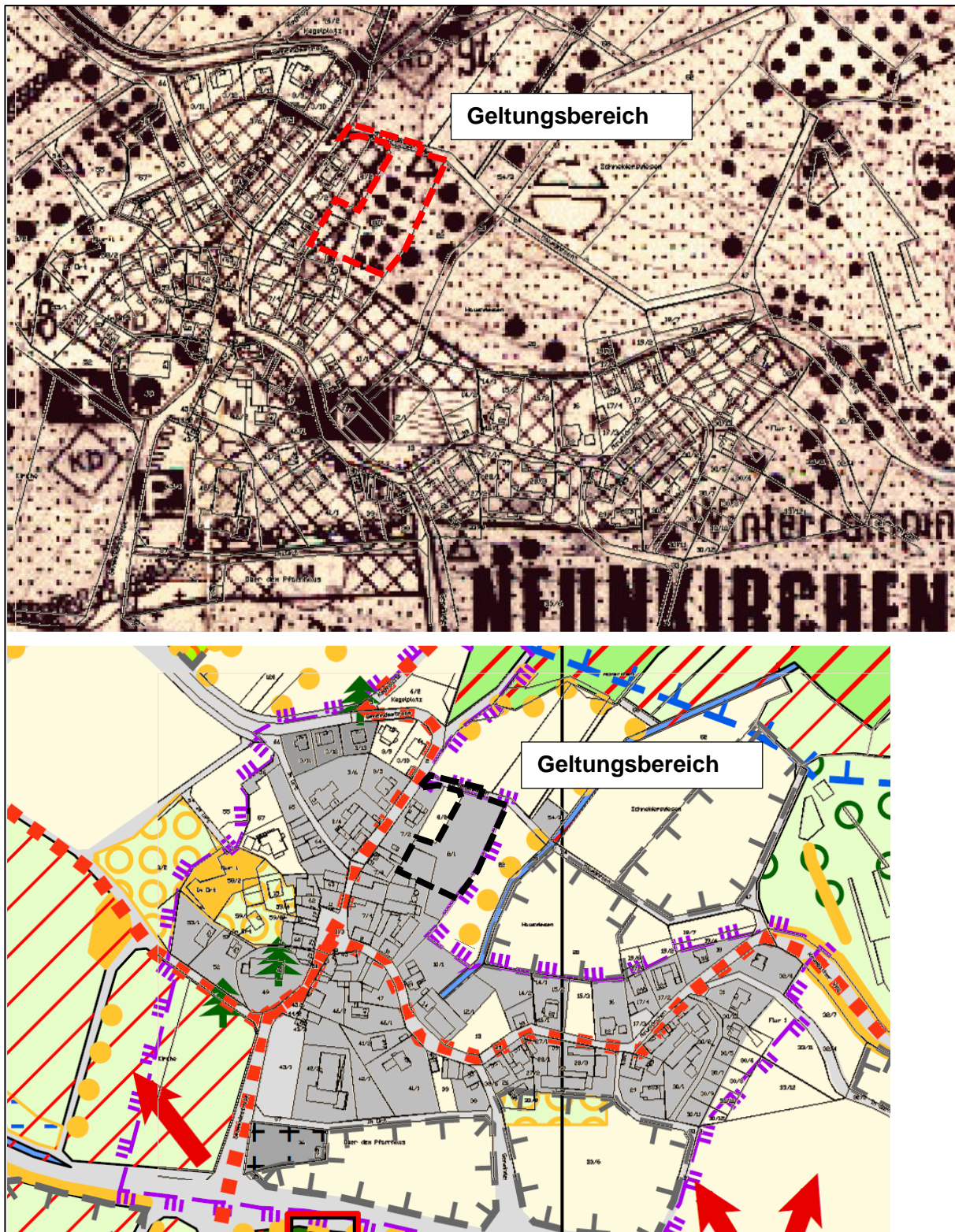


Abbildung 3: oben: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

unten: Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwicklungskarte)

beide Abbildungen jeweils überlagert mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zur Verortung

Bildquelle: Gemeinde Modautal

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 § 13a BauGB (worauf § 215a BauGB abstellt) 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.

4.3 Rechtskräftige Ursprungspläne

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

5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Umweltschützende Belange

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“.

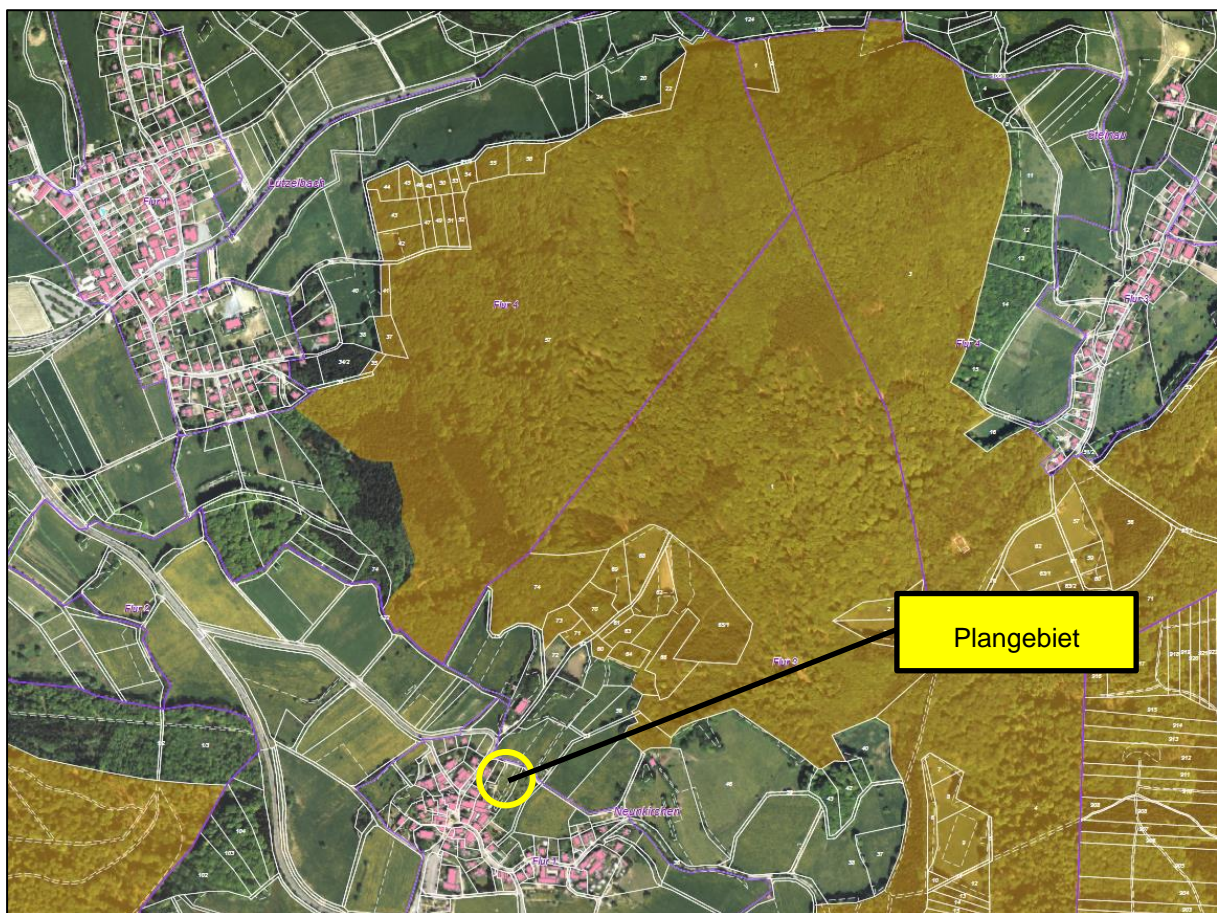


Abbildung 4: Auszug Teilkarte 3 zur Abgrenzungskarte FFH-Gebiet 6218-302

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 Plangebiet 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.

5.2 Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist von außen bereits an das bestehende Gemeindestraßennetz angebunden. Von der Ortsstraße ausgehend zweigt nördlich des Anwesens „Ortsstraße 6“ nach Osten eine bisher als Feldweg ausgebaute öffentliche Wegeparzelle mit der Bezeichnung „Hauswiesen“. Über diese Wegeparzelle soll das Plangebiet erschlossen werden. Eine bauliche Ertüchtigung ist dazu erforderlich, diese wird vom Zustandsstörer (auch finanziell) zu erbringen sein, da aus der Sicht der Gemeinde derzeit kein öffentliches Interesse an einem Wegeausbau besteht.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann ebenfalls gewährleistet werden. Das Plangebiet ist durch die Buslinie MO2 (Reichenbach – Brandau – Lützelbach – Niedernhausen – Groß-Bieberau – Reinheim) erschlossen, die nächste Haltestelle befindet sich rund 150 Meter vom Plangebiet entfernt (Bushaltestelle „Heilquelle“) und wird im Takt bedient.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung kann der Anschluss ebenfalls über die Straße „Hauswiesen“ an die Ortsstraße erfolgen. Innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle Nr. 32 (Hauswiesen)

ist bereits eine Kanalleitung verlegt. Neubauvorhaben sind insofern über neu zu verlegende Hausanschlussleitungen an den Bestand anzuschließen. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlussleitungen gehen ausschließlich zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Zustandsstörers; öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird der Trinkwassermehrverbrauch durch die hier vorliegende Bebauungsplanung nur marginal zunehmen und kann daher vernachlässigt werden.

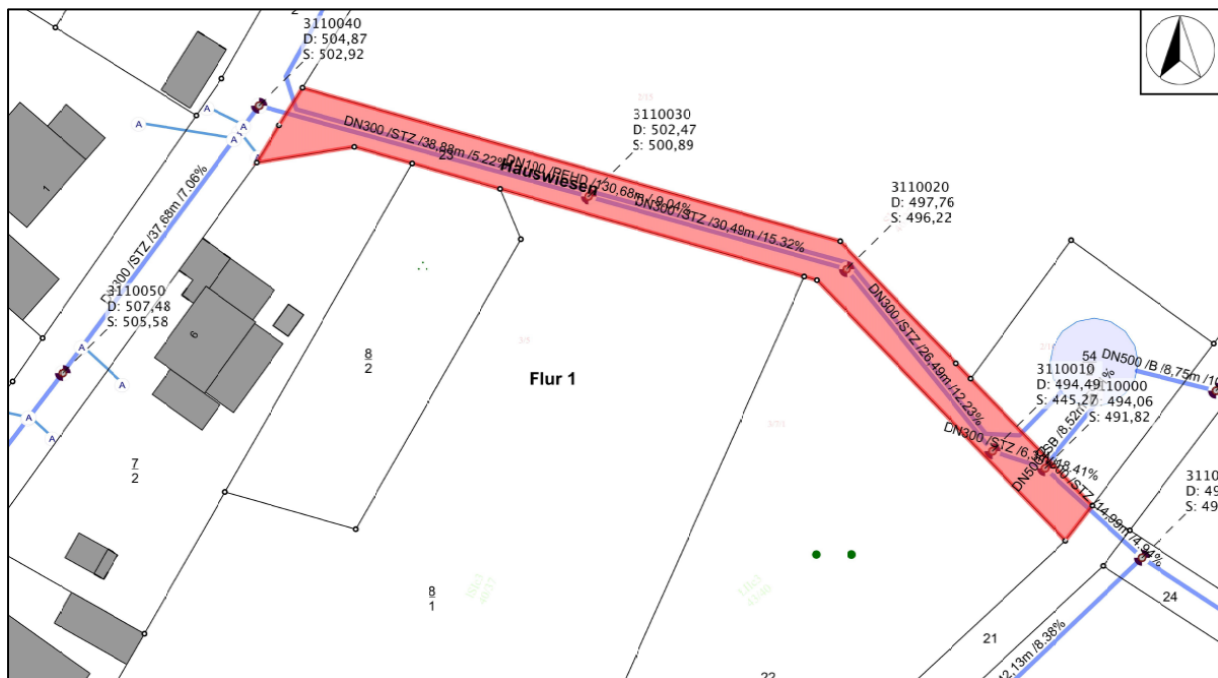


Abbildung 5: Kanal-Bestandsplan
Bildquelle: Gemeinde Nodautal

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

→ Löschwasserversorgung:

Die Anforderungen an den Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung erfolgt anhand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO und der Bauart der Gebäude.

Bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 2 und der daraus sich ergebenden rechnerischen GFZ von 0,8 mit der baulichen Nutzung (allgem. Wohngebiet) sowie der überwiegenden Bauart „feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung“, sind mindestens 1.600 L/min Löschwasser über

eine Zeit von 2 Std. notwendig. Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Daher darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen. Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß § 445 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen wurden mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

→ Niederschlagswasserversickerung:

Sofern Niederschlagswasser über Anlagen versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist dafür bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag zu stellen. Bei der Versickerung ist ein Mindestabstand der Sohlen der Versickerungsanlagen von mindestens einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Weiterhin ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens relevant, der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) sollte in einem Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen. Den Bauherren wird daher vor Planungs- und Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen, die auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ermittelt.

Ein Antragsformular steht zur Verfügung unter [https:// www. ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/wasser/infos-und-formulare.html](https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/wasser/infos-und-formulare.html).

Auch die Nutzung als Brauchwasser und/oder die Gartenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung zugelassen und erwünscht. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind dabei zu beachten.

→ **Geothermie:**

Das Plangebiet liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch günstigen Gebiet. Für die etwaige Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

→ **Bodenschutz:**

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht online zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html>.

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

→ **Grundwasserschutz:**

Beim Einbringen von Stoffen in den Grundwasserschwankungsbereich oder den Grundwasserleiter (z.B. beim Einbau einer Zisterne, Ausbildung als weiße Wanne) ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der direkten Umgebung des nach § 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Kulturdenkmal eingetragenen „Gesamtanlage Historischer Ortskern“ in Modautal-Neunkirchen. Alle baulichen Maßnahmen im o.g. Plangebiet sind daher nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 18 HDSchG wurde im Textteil hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Außenbereich noch nicht alle Objekte vollständig erfasst sind und sich dort insbesondere Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden könnten, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber nicht in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen sind. Diese sind an Ort und Stelle zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen. Auch hierauf wurde im Textteil, Teil C hingewiesen.

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

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen für den konkret geplanten Neubau eines Einzelhauses, welches der künftige Grundstückseigentümer zu seinem Eigenbedarf errichten möchte. Da das Vorhaben nach Einschätzung der Unteren Bauaufsicht nicht nach § 34 BauGB im Rahmen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils genehmigt werden kann, ist zunächst die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich geworden. Um der künftigen Bauherrschaft hinsichtlich der räumlichen Lage des geplanten Gebäudes einen angemessenen Gestaltungsrahmen einzuräumen, wurde eine großzügig ausgelegte überbaubare Fläche festgesetzt, innerhalb derer die endgültige Lage des Gebäudes bestimmt werden kann. Um andererseits jedoch keine Ausuferung des baulichen Rahmens hierdurch zu fördern, wurde die Obergrenze für die Grundfläche so festgesetzt, dass ein Einzelhaus möglich ist, jedoch darüber hinaus kein zusätzlicher Baukörper mehr, da der städtebauliche Rahmen der von der Gemeinde gewünschten angepassten Ortsrandarrondierung mit einer massierten Bebauung nicht mehr gewährleistet wäre. In diesem Sinne ist die festgesetzte überbaubare Fläche annähernd doppelt so groß wie die höchstzulässige Grundfläche, mit anderen Worten: die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann maximal zur Hälfte baulich genutzt werden, die dann verbleibende Fläche ist dem unbebauten Grundstücksteil zugehörig.

Um in diesem Sinne eine unangepasste Bebauung zu verhindern wird 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 gesamt einheitliche 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 innerhalb der überbaubaren Flächen sowie 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 Wegführung 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 Grundstück Nr. 8/5 besteht eine privater Fahrweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke 8/3 und 8/4. 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 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 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) beigefügt.

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 Pflanzhöhe 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 (Schottergärten) 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 Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

1. Bodenfunde und Denkmalschutz
2. Schädliche Bodenveränderungen / Bodenschutz
3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
4. Brand- und Katastrophenschutz
5. 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 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenfestsetzungen vor:

- Räumlicher Geltungsbereich 3.073 m²
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hauswiesen) 233 m²
- Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.840 m²
 - davon: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 876 m²
 - davon: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen 439 m²
 - davon: Netto-Wohnbauland 1.525 m²

II VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

10 Anlass und Ziel

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde erstellt im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Modautal im Ortsteil Neunkirchen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Grundstücksteil in Ortsrandlage, der im Anschluss an eine auf diesem Grundstück bereits bestehende Bebauung durch ein weiteres Wohngebäude ergänzt werden soll. Aus städtebaulicher Sicht kann die Absicht als Arrondierung des bestehenden Ortsrandes beschrieben werden. Der Grundstücksteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit unbebaut und ergänzt eine bereits vorhandene Bebauung im Südwesten des Geltungsbereiches.

Die aktuell anzuwendenden rechtlichen Bestimmungen lassen eine Bebaubarkeit nach den Maßgaben des § 34 BauGB nicht zu, daher ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich nach § 13b BauGB erfolgen. Nach Feststellung der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB und Inkrafttreten des § 215a BauGB zum 01.01.2024 hat die Gemeinde im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls zu ermitteln, ob und inwieweit der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Gelangt sie auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weiterbetrieben werden. Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind die Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB anzuwenden. In diesem Sinne werden im vorliegenden Bericht die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter insbesondere anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Ausmaß der Auswirkungen
- Eventuell grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Auswirkungen
- Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Trifft eine Erheblichkeit einzeln oder im Zusammenwirken der Schutzgüter zu, begründet sich darin die UVP-Pflicht und ein Versagen der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.

11 Maßgebliche Fachziele

Die schonende und sparsame Nutzung von Ressourcen steht im Hinblick auf Nachhaltigkeit immer im Vordergrund. Um dem Grundsatz der Bewahrung von Schutzgütern auch gerecht zu werden, gibt es dazu rechtlich formulierte Zielsetzungen und Vorgaben.

11.1 Bodenschutz

Der Boden ist ein eine unersetzbare Ressource, die durch sehr komplexe Wechselwirkungen und Wirkfaktoren bestimmt ist. Er bildet zusammen mit Wasser, Luft und Sonnenenergie die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen. Sowohl im § 1a BauGB als auch im § 1 BBodSchG bzw. HAltBodSchG wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden festgelegt. Die bauliche Flächennutzung ist durch entsprechende Maßnahmen der planenden Gemeinde auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies betrifft unter anderem die Nachverdichtung und Versiegelung von Böden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu treffen. Die Funktionen sind laut § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, sowie
- Nutzungsfunktionen als
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.

11.2 Wasserschutz

In § 5 WHG werden die allgemeinen Sorgfaltspflichten im Umgang mit Gewässern genannt. Grundsätzlich ist jedwede Beeinträchtigung zu vermeiden, und bei Inanspruchnahme eine Genehmigung nötig. Besonderer Beachtung bedürfen dabei Gebiete für den Hochwasser- und Grundwasserschutz (§§ 51, 76 WHG). Zusätzlich sind einschlägige Verordnungen, Pläne und Merkblätter anzuwenden.

11.3 Naturschutz

Grundsätzliche Ziele nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zur Sicherung von biologischer Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert von Natur und Landschaft müssen eingehalten werden. Es gilt die Landschaft vor Zerschneidungen und den Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen zu bewahren bzw. solche durch naturnahe Gestaltung zu mindern.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherheit über die Einhaltung der nach § 44 BNatSchG festgesetzten Verbotstatbestände zu gewährleisten. Dies betrifft alle streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 1 BArtSchV) sowie alle Tier- und Pflanzenarten der EU-Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) und EU-Richtlinie 2009/147/EG („Vogelschutzrichtlinie“) und solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 („Verantwortungsarten“) aufgeführt sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

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

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

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

Ebenso müssen die rechtskräftigen Bestimmungen für etwaige Schutzgebiete gemäß §§ 20 ff. und 32 ff. BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG und § 13 HWaldG berücksichtigt werden. Auf europäischer Ebene spielen hier vor allem die Schutzgebiete des in § 31 BNatSchG genannten ökologischen Netzes „Natura2000“ eine Rolle, zu denen gemäß Richtlinie 92/43/EWG Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und gemäß Richtlinie 2009/147/EG Vogelschutz (VSG)-Gebiete gehören.

11.4 Immissionsschutz

Jede schädliche Einwirkung durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter muss vermieden werden. Einschlägige Verordnungen, Pläne und Anleitungen hierzu sind zu beachten.

11.5 Klimaschutz

Seit der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 sind Sachverhalte zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimawandel bei Planungen zu berücksichtigen. Geeignete Mittel sollten hierbei auf die Adaption an und Mitigation von Auswirkungen abzielen. Der Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025 aus dem Jahr 2017 greift diese Thematiken auf und nennt unterschiedliche Maßnahmen zu klimaangepasstem Städtebau, Energieeffizienz, Emissionsreduktion, Minimierung der klimatischen Belastung der Bevölkerung, Einsatz erneuerbarer Energien, Umgang mit Extremwetterereignissen und Anpassungen und Potenzialschöpfungen im Naturschutzkontext. Diese Maßnahmen sind nach § 13 Abs. 1 Klimaschutzgesetz (KSG) von allen Trägern öffentlicher Aufgaben auf die Erreichung der im KSG genannten Ziele auszurichten.

Ein Leitfaden des HLNUG für Anforderungen an die Berücksichtigung klimarelevanter Belange in kommunalen Planungsprozessen von 2016 ist ebenfalls verfügbar. Den Aussagen darin folgend, sind in Bauleitplanverfahren zu beachten, welche klimatische Funktion und Wirkung geplante Flächen, Nutzungen und Eingriffen auf die bestehende lokalklimatische Situation unter Berücksichtigung der potenziellen Risiken des Klimawandels haben. Der Leitfaden nennt Handlungsempfehlungen, mit welchen eventuell notwendigen vermeidenden und mindernden Maßnahmen diesen Prognosen zu begegnen wäre.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat sich in dem Projekt „KLADaDi“ (Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt-Dieburg) der Thematik des Klimawandels angenommen. Darin wird eine Gesamtstrategie entwickelt, die praktische Umsetzungshilfen und Handlungsoptionen auf kommunaler Ebene nennt.

11.6 Kreislaufwirtschaft

Im Vordergrund kreislaufwirtschaftlicher Belange stehen nach § 1 KrWG die Schonung natürlicher Ressourcen und der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Entstehung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Dabei gilt folgende Rangfolge gemäß § 6 KrWG:

1. Vermeidung von Abfällen
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung
3. Recycling
4. Sonstige Verwertung
5. Beseitigung

Soweit technisch realisierbar, wirtschaftlich zumutbar und den Schutz von Mensch und Natur gewährleistend ist jeder zur Verwertung von Abfällen verpflichtet (§ 7 KrWG).

11.7 Denkmalschutz

Nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind alle Kulturdenkmäler, beweglich und unbeweglicher Natur, gesetzlich geschützt. Bei Inanspruchnahme, wie Zerstörung, Beseitigung, Verbringung, Umgestaltung oder Instandsetzung, besteht gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG Genehmigungspflicht, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt muss. Dies gilt gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG auch für die Beseitigung, Veränderung oder Errichtung von Anlagen in Umgebung zu Kulturdenkmälern.

Sollten Kulturdenkmäler aufgefunden werden, zu Tage treten oder entsprechende Verdachtsmomente bestehen, ist dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalschutz/hessenArchäologie) zu melden.

11.8 Störfallbetrachtung

Grundsätzlich hat der Betreiber von Anlagen oder Betriebsbereichen gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung) Vorkehrungen zu treffen, die dazu geeignet sind, ernste Gefahren oder Sachschäden zu verhindern. Entsprechende Vorkehrungen müssen gemäß § 4 12. BImSchV Maßnahmen enthalten, die unter anderem die Entstehung von Bränden und Explosionen und die Freisetzungen von gefährlichen Stoffen in Luft, Wasser und Boden unterbinden und Auswirkungen von Störfällen begrenzen. Zudem besteht für den Betreiber eine Informationspflicht gemäß § 8a 12. BImSchV, womit Informationen der Öffentlichkeit über die betroffenen Betriebsbereiche zugänglich gemacht werden, z.B. Name und Anschrift des Betreibers, Erläuterung der Tätigkeiten und Bezeichnung und Gefahreinstufung der im Betriebsbereich vorhandenen relevanten gefährlichen Stoffe.

11.9 Kumulierende Vorhaben

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „Kumulierung“ nicht definiert. Gemäß § 10 Abs. 4 UVPG handelt es sich um „Kumulierende Vorhaben“, wenn „(...) mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

- sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
- die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.“

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens zu berücksichtigen.

11.10 Umweltprüfung

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

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sowie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Im plangegegenständlichen Fall wird die Erstellung einer Vorprüfung im Einzelfall notwendig, da nach § 215a BauGB die Gemeinde im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls zu ermitteln hat, ob und inwieweit der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen bewirkt. Gelangt sie auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weiterbetrieben werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden entsprechend der Regelung in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung im Einzelfall beteiligt.

12 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne müssen in den Kontext vorrangiger Pläne eingebettet werden, um einer ökologischen und ökonomischen Kontinuität gerecht zu werden.

12.1 Regionalplan

Die Bestimmungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für Vorranggebiete schließen andere, mit den vorrangigen Funktionen und Nutzungen nicht vereinbare Funktionen und Nutzungen aus (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG).

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, die Grundstücke Nr. 8/3 und 8/4, nicht vollständig innerhalb des dargestellten „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ liegt, sondern im Norden und Osten noch teilweise in den Bereich eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ liegt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächeninanspruchnahme kann - mit Verweis auf die Ausführungen im vorstehenden Kapitel 4.1 - die Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen hinreichend zutreffend unterstellt werden.

12.2 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 jedoch aus dem Luftbild der Abbildung 1 in Kapitel 3 zu erkennen ist, sind die Streuobstbestände auf dem Plangebiet inzwischen abgegangen, der für eine Bauabsicht in Rede stehenden Flurstücke Nr. 8/3 und 8/4 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.

12.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des plangegegenständlichen Bebauungsplans besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan; das Gebiet ist vielmehr als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen.

Im Norden der Ortslage Neunkirchens befinden sich die Geltungsbereiche zweier rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Kegelplatz/Bärenberg, 1.Änderung, Bekanntmachung am 11.11.2010
- Kegelplatz, Bekanntmachung am 13.12.2001

Die umgebenden Bebauungspläne setzen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.



Abbildung 6: Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches

Bildquelle: Bürgerportal Landkreis Darmstadt-Dieburg;

13 Merkmale des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Hauswiesen“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für eine wohnbauliche Nutzung auf einem zusätzlichen Bauplatz. Eine behutsame Entwicklung der städtebaulichen Strukturen durch Ortsrandarrondierung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden, was zum Erhalt bzw. der Herbeiführung eines einheitlichen Ortsbildes und, in diesem Rahmen, der Förderung einer moderaten Nachverdichtung dienen soll.

Der künftige Geltungsbereich umfasst ein Grundstück, das bereits zu zwei Seiten angebaut ist und somit Anschluss an die Ortslage Neunkirchens hat. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Vorhaben integraler Bestandteil der dörflichen Struktur in Neunkirchen. Im Süden und Südosten befinden sich einige zum Teil ausgeprägte Gehölz- und Strauchbestände, die die Einbindung und zugleich den Übergang in die freie Flur darstellen.

Die verkehrliche Anbindung ist über die Gemeindestraße und die Straße „Hauswiesen“ bereits gesichert, die Zu- und Abfahrt auf das Baugrundstück erfolgt auf den „Hauswiesen“-Weg.

13.1 Textliche und Zeichnerische Festsetzungen

Grundsätzlich basieren die Festsetzungen des Bebauungsplans auf den örtlichen Gegebenheiten der umliegenden Bebauung. Insofern folgen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauswiesen“ den städtebaulichen Vorgaben, die aus der gewachsenen Bebauung in der Ortslage dokumentiert sind.

13.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 8/3 und Nr. 8/4 und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.073 m². Davon sind ca. 233 m² als Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hauswiesen) festgesetzt sowie weitere 2.840 m² als Allgemeines Wohngebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet sind 876 m² als zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzt, um den Baumbestand in diesen Bereichen auch künftig zu erhalten.

Das Netto-Wohnbauland betrifft eine Fläche von 1.525 m², wovon nur 548 m² als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Wegeparzelle „Hauswiesen“ ist eine Fläche von 38 m² für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

13.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt und übernimmt damit den allgemeinen Wohncharakter des Ortes Neunkirchen.

13.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche $GR = 250 \text{ m}^2$, der maximalen Anzahl an Vollgeschossen sowie Vorgaben zur Gebäudehöhe. Die zulässige Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Festsetzung der Traufwand- bzw. Firsthöhe.

13.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es werden nur Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise zugelassen.

13.1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält beschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Zuwegungen und Nebenanlagen.

13.1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit Blick auf die angrenzende Ortsbebauung werden Vorschriften zur Ausgestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

13.2 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als höchstzulässige Flächengröße, unabhängig von der Grundstücksfläche (wie dies bei der Grundflächenzahl der Fall wäre) festgesetzt. Die GR wird auf 250 m^2 als Obergrenze festgesetzt, wenngleich die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weitaus größer festgesetzt ist. Dies gewährleistet eine große Flexibilität bei der Wahl des Gebäudestandortes.

Nach § 19 BauNVO gilt eine zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50% für die in Abs. 4 näher definierten baulichen Anlagen; die GR darf somit um die Grundflächen dieser baulichen Anlagen um bis zu 125 m^2 überschritten werden.

13.3 Weitere umweltrelevante Inhalte

Neben den im vorangegangenen Kapitel aufgezeigten Festsetzungsinhalten, die in erster Linie Auswirkungen auf die dadurch beanspruchbare Fläche und die Nutzung haben, wirken sie auch auf das Erscheinungsbild sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen und mithin auf die Umgebung. Zudem können sie einen möglichen Einfluss auf die Fernwirkung und das Landschaftsbild haben. In den Festsetzungen sind weitere Merkmale enthalten, die für die Schutzgüter von Bedeutung sind.

Maßgebliche Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange haben die Festsetzungen zu den „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Hierin wird für die Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen bestimmt, dass nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die notwendige Entwässerung auch in Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen, indem das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser dorthin zur Versickerung abgeleitet wird.

Auch hinsichtlich der Beleuchtung wurde vorwiegend den Belangen des Artenschutzes entsprochen. Es wird festgesetzt, dass zur Beleuchtung der privaten Grundstücksfreiflächen ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Kaltlichtlampen (Lichtstrommenge maximal 100 Lumen je Lampe) zu verwenden sind, um beleuchtungsbedingte Lockeckeffekte zu vermeiden. Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warm-weißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von 3000 K) zu begrenzen. Weiterhin wird empfohlen, für eine noch insektenfreundlichere Wirkung die Lichttemperatur unter 2.800 Kelvin und der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ zu wählen. Mit den Maßnahmen wird einerseits der „Lichtverschmutzung“ entgegengewirkt und überdies artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz umgesetzt.

Hinsichtlich der Bestimmungen zur Berücksichtigung der Brut- und Setzzeit von Vögeln und Fledermäusen bei Gehölzrodungen gelten bereits die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, z. B. des Bundes- oder des Hessischen Naturschutzgesetzes. Im Hinblick darauf wurde auch der Erhalt der bestehenden Baum- und Strauchgehölze im Süden und Osten des Plangebietes festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs ist aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Ortsbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, Abgänge sind mit heimischen Baum- und Straucharten zu ersetzen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde eine Artenliste mit einer Auswahl standortheimischer Gehölze eingeführt. Zum Schutz der Gehölze bei der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen wurden überdies Vorsorgemaßnahmen nach DIN 18920 festgesetzt.

Alsdann wurden zum notwendigen Bodenabstand von Zäunen, zur Anlage von Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksteilen sowie zur Verwendung von Niederschlagswasser als Beitrag für die Schutzziele von Wasser und Klima entsprechende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anlage von Oberflächenbelägen in wasserdurchlässiger Form und die vorzugsweise ortsnahe Versickerung von Wasser wird vorgeschrieben, sofern ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Befestigte und vollversiegelte Flächen sind zudem auf das Mindestmaß zu beschränken.

14 Zustand und Bestand der Schutzgüter

Das folgende Kapitel gibt Auskunft über die Beschaffenheit und Eigenschaften vorhandener Strukturen und Gegebenheiten im Plangebiet, die umwelt- und schutzgutbezogene Relevanz für den Bebauungsplan haben. Die nachgenannten Schutzgüter finden ihre Entsprechungen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

14.1 Schutzgut Landschaft

Grundsätzlich teilt sich das Gemeindegebiet der Gemeinde Modautal auf mehrere naturräumliche Einheiten mit unterschiedlicher landschaftlicher Prägung auf¹. Die Gemeinde gehört der Haupteinheit Nr. 145 „Vorderer Odenwald“ des Hessisch-Fränkischen Berglandes an, der Ortsteil Neunkirchen ist Teil der Untereinheit „Neunkircher-Höh-Odenwald“ (Naturraum-Nr. 145.6). Das walddreiche Bergland ist durch hohe Niederschlagsmengen und verbreitet feuchte Bodenverhältnisse geprägt. Landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend als Grünland, beschränkt sich weitgehend auf das Umfeld der Ortslagen. Die Siedlung Neunkirchen liegt im Bereich einer Rodungsinsel und hat sich aus einer Hutung entwickelt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Modautal, Karte 7: Landschaftsbild und Erholungseignung, ist das Plangebiet als „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ gekennzeichnet, eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft ist daher nicht anzunehmen. Im Umfeld des Plangebietes ist für die landwirtschaftliche Flur – in erster Linie frisches Grünland – eine Durchgliederung durch lineare Gehölzstrukturen und Streuobst kartiert. Das weitere Umfeld um das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsraums mit hoher Erholungseignung, die aus dem Nebeneinander von kleinstrukturierter Feldflur und Waldflächen sowie vielfältigen Sichtbeziehungen und insgesamt geringer Lärmbelastung resultieren.

Durch die wenig exponierte Lage ist die Fläche nur bedingt gut einsehbar.

¹ KLAUSING O (1967): Naturräumliche Gliederung, Bl. 151

14.2 Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet ist das Untersuchungsgebiet Teil des kristallinen Odenwaldes. Charakteristisch sind metamorphe Schiefer und Gneise des variskischen Grundgebirges, die von magmatischen Gesteinen durchdrungen sind (Diorit, Granit, Gabbro).

Hinzukommen periglaziale Deckschichten aus Gehängelehmen sowie kiesig-sandige Auenlehme in den Talböden. Das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung im Untersuchungsraum bilden nach dem Bodenvierer des HLNUG solifluidale Sedimente aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Im Zuge der Bodenbildung verwittern sie zu Braunerden aus Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit granitischem Plutonit (Paläozoikum).

Für die bodenfunktionale Gesamtbewertung sind nach dem Bodenvierer (HLNUG) folgende Parameter zu ermitteln:

– Gesamtbewertung	2	gering
– Standorttypisierung	3	mittel
– Ertragspotenzial	3	mittel
– Feldkapazität	2	gering
– Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Für die Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser wird der K-Faktor als Messgröße herangezogen. Er weist für den betroffenen Standort einen Wert von $> 0,2 - 0,3$ (Klasse 3) auf und es besteht eine sehr hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung. In Karte 4 (Bodenpotentiale) des Landschaftsplans der Gemeinde Modautal ist die hohe Erosionsgefährdung durch Wasser für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ebenfalls vermerkt.

Aus der Altflächendatei ALTIS ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

14.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“ (Teilraum-Nr. 10.102) in der hydrologischen Einheit Nr. 10P 2A „Granite des Kristallinen Vorspessarts und Odenwaldes“. Es sind nicht bedeutsame Grundwasservorkommen zu erwarten (Grundwasser-Geringleiter), deren klüftige Leitungsbeschaffenheiten durch das gering bis äußerst gering durchlässige ($< 1E-5$) Festgestein (Magmatit) silikatischen Ursprungs im Untergrund geprägt wird.

Der Teilraum ist geprägt durch ein kristallines Grundgebirge, nach Osten durch auflagerndes Paläozoikum und Mesozoikum (Teilraum „Spessart, Rhönvorland und Buntsandstein des Odenwaldes“), nach Westen tektonisch durch den Rheingraben („Rheingrabenscholle“) abgegrenzt. Bereichsweise hat sich darüber in Grus-Ablagerungen flächenhaft ein Lockergesteins-Grundwasserleiter (Poren-Grundwasserleiter) von mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit entwickelt (silikatische Gesteinsbeschaffenheit).

Die praktische Bedeutung des kristallinen Grundgebirges in seiner unverwitterten Ausbildung als Kluftgrundwasserleiter ist sehr gering und nur auf spärlich vorhandene Kluft- oder Gangbereiche beschränkt. Das Grundwasser bewegt sich überwiegend im Verwitterungsbereich (Hangschutt, Gesteinsgrus, meist nur wenige Meter) hangabwärts, wo ein für die Wasserbewegung nutzbarer Porenraum vorhanden ist. Das darunter folgende massige Gestein enthält nur in einer oberflächennahen Entspannungszone von geringer Tiefe wasserwegsame Klüfte. Zur Tiefe nimmt die Kluftweite und -dichte rasch ab. Im kristallinen Grundgebirge ist daher nur im oberflächennahen Bereich mit einem sehr gering nutzbaren Hohlraumvolumen zu rechnen.

Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 1 - 3 l/(s•km²) bei tief vergrusten Metamorphiten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist bei gering mächtiger Verwitterungsschicht mittel, mit zunehmender Grussschicht oder Lösslehmüberlagerung mittel bis gering. Die Wassergewinnung beschränkt sich auf Quelfassungen und Flachbrunnen in den Talauen.²

Grundlegende Vorbelastungen des Grundwassers ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Eine ungehinderte Niederschlagsversickerung ist derzeit auf den unversiegelten Freiflächen möglich. Es kann jedoch auch zum Eintrag von wassergefährdenden Schadstoffen aus dem Straßenverkehr (z.B. Reifenabrieb, Öl- und Schmierstoffe) oder der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Nitratbelastung) kommen. Das Gefährdungspotenzial wird allerdings als gering eingeschätzt, da die Ableitung des Schmutzwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen prinzipiell in die Kanalisation erfolgt und der Schadstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung als gering zu bewerten ist.

Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Oberflächengewässer und es sind weder Trinkwasser-, Heilquellen- oder Hochwasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen davon betroffen. Der Fischbach als ein im Osten verlaufendes Fließgewässer 3. Ordnung und Seitenarm des Steinbachs (Gewässerkennziffer 24762164) ist das nächstgelegene Oberflächengewässer, welches etwa 65 m östlich der Plangebietsgrenze liegt.

² FRITSCHKE HG et al. (2003): Hydrogeologische Teilräume von Hessen

14.4 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzguts Mensch werden die für die menschliche Gesundheit relevanten Sachverhalte zum Naherholungspotenzial, den Immissionsbelastungen sowie zu den schädigenden Umweltereignissen betrachtet. Das Thema Naherholung befasst sich prinzipiell mit den Möglichkeiten, die Anwohnern und Besuchern zur Verfügung stehen, unmittelbar im Planbereich und angrenzend dazu zum Freizeitausgleich zu nutzen.

Ein konkreter Naherholungsraum bietet sich im Geltungsbereich jedoch nicht. Allenfalls anliegend an den Geltungsbereich verläuft ein Feldweg im Norden, der als Fußweg genutzt werden kann. Eine freizeitgestalterische Funktion ist hier jedoch als gering anzunehmen. In räumlichem Bezug zum behandelten Gebiet sind die ausgewiesenen Wanderwege in Neunkirchen von größerem Interesse in dieser Hinsicht.

Eine grundlegende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Lärm, Abgase) ist im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorzufinden, da kein nennenswerter Durchgangsverkehr herrscht. Außerordentliche Emissionsquellen liegen nicht vor. Mit erheblichen Immissionsbelastungen durch den lokalen Verkehr ist im Plangebiet letztendlich nicht zu rechnen. Die im Westen verlaufende Landesstraße 3399 befindet sich in ausreichender Entfernung, der Geltungsbereich wird im Übrigen durch die Ortsbebauung von möglichen Schallausbreitungen der L 3399 abgeschirmt, so dass auch bei ungünstigen Windverhältnissen nicht von einer Geräuschbelastung auszugehen ist.

Gewerblich bedingte Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da im und um das Plangebiet allenfalls wohnnutzungsverträgliche Betriebe anzutreffen sind. Von den plangebietsnahen landwirtschaftlichen Betrieben gehen ebenfalls keine nennenswert schädlichen Emissionen in erheblichem Umfang aus.

14.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planungsraum liegt an einem nach Südosten zum Fischbach / Steinbach geneigten Talhang und umfasst landwirtschaftlich genutzte, offene Flächen. Entlang der Fließgewässer sind in den Uferzonen einige Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden. In Karte 6 (Schutzwürdige Biotope) des Landschaftsplanes der Gemeinde Modautal ist der Bereich des Plangebietes und die umgebenden Flächen weiträumig als Acker/ Grünland dargestellt. Schützenswerte Biotope sind nicht verzeichnet.

Flora

Das Plangebiet stellt sich als intensiv durch Mahd oder Beweidung genutzte Wiesenfläche dar und wird von Gesellschaften des Wirtschaftsgrünlandes besiedelt. Die biologische Vielfalt ist daher aufgrund der Nutzungsstrukturen und der Siedlungsrandeinflüsse gering einzustufen,

im Umfeld der Ortslage von Neunkirchen jedoch aufgrund der relativ kleinräumigen Verzahnung von Grünland unterschiedlicher Ausprägung, Streuobst, linearen Gehölzbeständen / Baumgruppen und Wald als hoch zu bewerten. Dem Landschaftsraum kommt somit insgesamt eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten zu, der Geltungsbereich selbst ist für diese Funktionen jedoch als nachrangig einzuschätzen.

Im Plangebiet wurden bei zwei Begehungen im Früh- und Spätjahr 2023 keine nach der Bundesartenschutzverordnung bzw. der FFH-Richtlinie (Anhang IV) geschützten Pflanzenarten gefunden. Auch wenn der Planbereich als eine zusammenhängende Weiden-/ Wiesenfläche anzusprechen ist, fehlen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Anzeiger für eine signifikante floristische Bedeutung. Herausragende vegetative Elemente oder botanische Besonderheiten sind insofern nicht zu erwarten.



Abbildung 7: die zur Bebauung vorgesehene Fläche des Planbereichs

Bildquelle: eigene Aufnahme

Wie aus der obenstehenden Aufnahme zu ersehen ist wird die Fläche randlich durch Gehölz gesäumt, im Hintergrund ist die für den Erhalt vorgesehene Gehölzfläche zu erkennen. Rechts im Bild liegt die heute bereits als Zuwegung genutzte Fläche.

Fauna

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG wurde anhand der vorliegenden Biotopstrukturen und der ermittelten Habitatpotenziale geprüft. Aufgrund der insgesamt noch guten Strukturierung der landwirtschaftlichen Flur und der Ortsrandlagen sind im Landschaftsraum eine Vielzahl typischer Arten der halboffenen Kulturlandschaft bzw. der Streuobstwiesengebiete nachgewiesen (Landschaftsplan Modautal, 2006). Aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich und der Vorbelastungen ist eine erhebliche Bedeutung des Plangebiets für typische Arten dieses Lebensraumtyps nicht ersichtlich. Die Weidenfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Ausprägung der Biotopausstattung sowie aufgrund der allgemeinen Störeinflüsse durch die Siedlungsrandlage von nachrangiger Bedeutung als Lebensraum für Tiere einzustufen. Die mit der Umsetzung der Planung beanspruchten Strukturen sind kurzfristig ersetzbar. Im Geltungsbereich ist v.a. mit siedlungstoleranten und störungsunempfindlichen Vogelarten zu rechnen, für deren Populationen die Strukturen im Bereich der geplanten Bauflächen jedoch nicht von essenzieller Bedeutung sind. Die artbegrenzenden Einflüsse umfassen die Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung des Planbereichs, menschliche Nähe, Bewegung, Lichtemissionen, baulich bedingte Barrierewirkung und eingeschränkte Verfügbarkeit (heimischer) Vegetation. Für seltene und störungsempfindliche Arten und solche mit hohem Spezialisierungsgrad ist nicht von einer erheblichen Bedeutung im Hinblick auf substanzielle Habitatfunktionen (insb. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) auszugehen. Das Plangebiet übernimmt insofern also nur eine untergeordnete Rolle als Lebensraum für Tiere, wobei vor allem für siedlungstypische Vögel und Fledermäuse Häuser potenzielle Nistorte und Quartiere bieten.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch intensiv genutztes Grünland geprägt, das v.a. in nördlicher und östlicher Richtung vielfältiger strukturiert ist. Es ist durch Gehölzreihen und Obst gegliedert und funktional mit den umliegenden Waldbeständen (FFH-Gebiet) verbunden. Die meist linearen Gehölzbestände im Osten und Süden des Plangebietes werden potenziell von Fledermäusen als Leitstrukturen genutzt. Es ist nicht auszuschließen, dass der Gebäudebestand der landwirtschaftlichen Anwesen im Umfeld des Planbereiches als Quartier aufgesucht wird. Es werden jedoch keine der genannten Strukturen im Rahmen des geplanten Vorhabens in Anspruch genommen.

Weiterhin ist der Raufußkauz in den Wäldern um Neunkirchen nachgewiesen (Landschaftsplan Modautal, 2006), das Plangebiet ist aufgrund der Lebensraumanprüche dieser Art (große zusammenhängende Waldbestände mit Baumhöhlen) jedoch nicht von Bedeutung.

Da sich aus der Potenzialabschätzung keine Hinweise auf eine erhebliche Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten ergab, wurde auf eine eingehendere faunistische Bestandserhebung verzichtet.

Vögel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans konnten bei Begehungen keine Brutvögel mit Revierzentrum innerhalb des Untersuchungsgebiets nachgewiesen werden, in der Örtlichkeit angetroffene Arten sind ausschließlich als Nahrungsgäste oder Durchzügler einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Westen und Osten des Plangebietes hingegen bieten potenzielle Habitate für gehölzbrütende Arten, die Revierzentren der Brutvögel konnten daher ausnahmslos in den benachbarten Gehölzstrukturen außerhalb des Untersuchungsbereiches verortet werden. Das Plangebiet stellt jedoch für einige Arten ein Nahrungshabitat dar.

Da die randlichen Strukturen durch die Bauleitplanung in ihrem Bestand nicht tangiert und erhalten werden, wurde keine nähere Untersuchung in diesen Bereichen unternommen.

Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß BNatSchG besonders geschützt. Weiterhin werden einige Arten auf Listen der Bundesartenschutzverordnung oder im Anhang A der EU-Artenschutzverordnung geführt und zählen dadurch zu den national streng geschützten Arten. Im Untersuchungsraum wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen.

Fledermäuse

Innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsgebietes konnten 2 Fledermausarten erfasst werden: die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Beide Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und in der Roten Liste Hessen als „gefährdet“ eingestuft.

Von beiden angetroffenen Fledermausarten wird das Plangebiet als Jagdrevier genutzt, es sind keine Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben vorhanden. Es kann angenommen werden, dass angrenzende Gebäude als Habitate von den Fledermäusen genutzt werden. Wichtige Fledermaustransferwege konnten nicht nachgewiesen werden.

Biotoptypen

Ausgehend von den vorgefundenen Pflanzenarten wurden keine geschützten Arten festgestellt.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich erfasst keinerlei Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Die Nächsten sind folgende (Quelle: Natureg Viewer HLNUG):

- FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ im Norden und Osten
- Biotope und Lebensräume gemäß der Hessischen Biotopkartierung, vornehmlich Gehölze und Streuobstbestände

Die gehölzbestandene Fläche im Süden des Plangebietes wurde im Rahmen der Biotopkartierung in den Jahren 2008/2009 als Streuobst erfasst (Objekt-ID HBO276614).

14.6 Schutzgut Luft und Klima

Großklimatisch liegt das Plangebiet im Klimaraum Südwestdeutschland, der mit relativ milden Wintern und warmen Sommern sowie über das gesamte Jahr fallende Niederschläge sowie vorwiegend westlichen Winden atlantisch geprägt ist.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage ergeben sich in der Gemeinde Modautal im Vergleich zu den umliegenden Niederungen von Rhein-Main und Rhein-Neckar höhere jährliche Niederschlagsmengen (1200-1300 mm/a in der Gemarkung Neunkirchen) sowie geringere Durchschnittstemperaturen (7,1-8 Grad C in der Gemarkung Neunkirchen) und höhere Windgeschwindigkeiten.

Für die lokalklimatische Situation sind die umliegenden Waldgebiete als Produktionsflächen für Frischluft von Bedeutung. Sie tragen zur Bindung luftgetragener Schadstoffe bei und besitzen durch ihre Verdunstungsleistung eine thermisch ausgleichende Wirkung. Über den waldfreien Flächen im Umfeld der Ortslage von Neunkirchen entsteht bei nächtlicher Ausstrahlung Kaltluft die in Gefällrichtung – im Umfeld des Geltungsbereichs in nördliche Richtung) abfließt und zum intensiven Luftaustausch beiträgt.

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

Im KLADaDi werden für die innerörtlichen Gebiete die Gefahren durch vermehrte Starkregenereignisse genannt, womit lokale Überschwemmungen und starke Bodenerosion einhergehen können. Primär sind zur Anpassung Maßnahmen zu unternehmen, die die Regenwassernutzung durch den Umbau von Verrohrungen und die Erweiterung von Retentionsflächen stärken und erosionsgefährdete Bereiche durch Renaturierung und Bepflanzung schützen.

14.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Fundstellen oder unbewegliche Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 HDSchG bekannt.

Im Hinblick auf eine Betroffenheit von Sachgütern sind landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu nennen.

14.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits unter der Darstellung der Schutzgüter beschrieben. Die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten nehmen Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers. Chemisch-physikalische Bodenparameter beeinflussen sowohl natürliche Vegetationsstrukturen als auch landwirtschaftliche Nutzung und Anbaumöglichkeiten. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen wiederum nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Darüber hinaus prägen sie den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

15 Auswirkungen des Bebauungsplans

Es folgen Einschätzungen, inwiefern der gegenständliche Bebauungsplan Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter entwickelt. Insbesondere wird dabei das Verhältnis zu den bisherigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen im Plangebiet erörtert.

15.1 Schutzgut Landschaft

Die Offenlandflächen im Umfeld von Neunkirchen sind Teil einer insgesamt kleingliedrigen halboffenen Kulturlandschaft. Durch die geplante Bebauung im Planbereich gehen siedlungsnahen Flächen verloren, die aufgrund ihrer aktuellen Nutzung und Ausprägung nur eine geringe Vielfalt und Natürlichkeit aufweisen und daher aktuell von nachrangiger Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind.

Entlang der im Osten und Süden verlaufenden Geltungsbereichsgrenze wird durch Gehölzpflanzungen eine landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungsrandes gewährleistet und die Fernwirkung der Bebauung gemindert. Vorhandene Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind zu erhalten und werden durch die bindende Festsetzung von Erhaltungsmaßnahmen ergänzt, um eine optische Gliederung und Einbindung der neuen Baufläche in den vorhandenen Siedlungskörper zu erzielen. Einzelbäume mit ausgeprägter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind im Bereich des geplanten Baugrundstücks nicht vorhanden.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft sind somit nicht ersichtlich und werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht gefördert.

15.2 Schutzgut Boden

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Bodenfläche im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans in Relation zum bereits vorhandenen Baurecht zu stellen. Als grundlegend bestandssichernde Planung greift diese weitestgehend ursprüngliche Festsetzungen auf, weshalb die Grundflächenzahl als Maß der überbaubaren Grundstücksfläche nicht verändert wird. Die teilweise Anpassung der Baugrenzen wird im Rahmen einer Aktualisierung als marginal eingestuft und ermöglicht unter der Prämisse, mit der Ressource Boden immer sparsam umzugehen, eine flexiblere Ausnutzung innerstädtischer Böden im Zuge potenzieller Nachverdichtungsmaßnahmen.

Die Festsetzung, überbaute Flächen möglichst zu begrünen und versickerungsfähig zu erhalten, bedeutet eine positive Erweiterung und Konkretisierung ursprünglicher Regelungen.

Eine über das bereits bestehende Maß zusätzliche Belastung der bereits anthropogen geprägten und somit vorbelasteten innerörtlichen Böden ist in Verbindung mit der Planung nicht zu erwarten.

15.3 Schutzgut Wasser

Im Bereich der überbaubaren Fläche (Gebäude, Erschließungsflächen) gehen die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung nahezu vollständig verloren. Durch die wasserdurchlässige Ausführung von Stellflächen und Nebenanlage wird das Maß der Versiegelung reduziert und so zumindest ein Teil der Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, in eingeschränkter Form erhalten.

Im Rahmen des Baustellenbetriebs ergeben sich im gesamten Baustellenbereich Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung. Die Auswirkungen relativieren sich jedoch aufgrund des ohnehin gestörten Bodenaufbaus aufgrund der intensiven Beweidung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünte Flächen entwickelt und so die Voraussetzung für eine Regeneration des Boden und seiner Funktionen im Naturhaushalt geschaffen.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen sind bei Durchführung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser oder dessen Neubildung zu erwarten. Wasserrechtliche Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut Wasser sind im Bebauungsplan berücksichtigt und beinhalten unter anderem die Anfertigung von Oberflächenbelägen in wasserdurchlässiger Form und Bevorzugung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung hygienischer und wasserwirtschaftlicher Belange.

15.4 Schutzgut Mensch

Wohnen:

Beeinträchtigungen des bestehenden Wohnumfeldes des Menschen können durch den zu erwartenden Baustellenverkehr entstehen (anlagebedingte Auswirkungen). Sie sind jedoch zeitlich begrenzt. Die Mehrbelastung durch Zunahme des Anwohnerverkehrs (betriebsbedingte Auswirkungen) ist aufgrund der zu vernachlässigenden Ausdehnung um ein zusätzliches Neubauvorhaben ebenfalls als gering einzuschätzen, so dass keine erheblichen Negativwirkungen auf die Wohnqualität angrenzender Flächen zu erwarten sind.

Immissionen, wie z.B. Verkehrslärmbelastungen, werden im vorliegenden Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes so im Gebiet bereits (vernachlässigbar gering) angetroffen und sind insofern kein durch die Planung erwachsender oder verschärfter Konflikt. Insofern ist eine vorhabenbedingte zusätzliche Förderung oder Zunahme von Immissionsbelastungen oder eine damit einhergehende Verschärfung des Konfliktpotenzials in diesem Sinne nicht zu erkennen, von daher wird eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Erholung:

Der Landschaftsraum besitzt insgesamt einen hohen Wert für die naturbezogene Erholung. Die geplante Baufläche selbst ist jedoch aufgrund ihrer Ausstattung und derzeitigen Nutzung diesbezüglich nicht von erheblicher Bedeutung. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen von Wanderwegen des Odenwaldklubs - vornehmlich aus östlicher Richtung - sind bei entsprechender Randeingrünung nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Erholungswertes durch Baustellenlärm und visuelle Überprägung des Ortsrandes sind nur von vorübergehender Natur und reduziert sich zusätzlich fortlaufend mit dem Wirksamwerden der Begrünungsmaßnahmen.

15.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist ein Verlust von Lebensraumstrukturen von geringer Vielfalt und nachrangiger Bedeutung als Lebensraum verbunden. Weiterhin ergibt sich durch die geplante Wohnflächenausweisung eine geringe Zunahme des Fahrzeugverkehrs durch die Anwohner und den Baustellenbetrieb und eine (z.T. nur zeitlich begrenzte) höhere Belastung durch Lärm und Bewegungsunruhe für den Geltungsbereich und sein näheres Umfeld. Diese Randeinflüsse betreffen v.a. die Gehölzbestände im Osten und Süden des Geltungsbereichs.

Mit der geplanten Umnutzung der Fläche entstehen jedoch auch neue, qualitativ veränderte Habitatstrukturen, die insbesondere für synanthrope Arten nutzbar sind.

Die durch die geplante Neubaufäche beanspruchten Habitatstrukturen sind kurzfristig ersetzbar bzw. ihre Funktionen werden bei Erhalt der randlichen Gehölzbestände von diesen und von den neu überplanten Flächen (private Grünflächen) übernommen.

Artenschutz:

Betrachtungsrelevant im Hinblick auf eine mögliche Berührung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse. Erhebliche Auswirkungen auf diese beiden Artengruppen, insbesondere im Hinblick auf negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen, sind nicht erkennbar. Insbesondere die Inanspruchnahme von besonderen Lebensräumen oder Habitaten wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Anforderungen an Gehölze und Begrünung ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass Vögel, Eier und Nester während der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) verschont, der Schutz von Fledermäusen und Vögeln mit Gebäude-/ Höhlenquartieren speziell berücksichtigt und strukturierende und habitatbildende Vegetationselemente gefördert und erhalten werden. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht erkennbar.

Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen, die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden:

- Beschränkung der Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
- Durchgrünung der Bauflächen durch Pflanzfestsetzungen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen.

Da es durch den Bebauungsplan zu keiner erheblichen Nutzungserweiterung oder wesentlichen Bebauungsausdehnung kommt, sind negative Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet, dessen Erhaltungsziele oder die benachbarten gesetzlich geschützten Biotope auszuschließen. Relevante Wechselbeziehungen sind nicht zu erkennen.

Letztendlich können vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgeschlossen werden.

15.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet weist keine Flächen auf, denen eine übergeordnete Bedeutung für die Luftmassenbewegung oder Frischluftversorgung zukommt. Die für das Lokalklima bedeutsameren klimatisch wirksamen Strukturen (bewaldete Hügelkuppen nördlich und östlich des Geltungsbereichs sowie lineare Strukturen entlang der Fließgewässer) werden durch die Planung nicht berührt.



Als Folge der Flächenversiegelung kommt es im Bereich von Gebäuden und befestigten / versiegelten Flächen zu kleinräumigen Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse. Eine Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch Anliegerverkehr ist nicht zu befürchten. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die lokalklimatische und lufthygienische Situation jedoch gering.

Durch Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen und durch die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich zur Eingrünung werden klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen im Plangebiet erhalten bzw. neu angelegt, so dass erhebliche nachhaltige Negativwirkungen nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorhabenbedingt nicht zu erwarten sind.

15.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, diesbezügliche Negativwirkungen daher nicht zu erwarten. Sollten sich im Rahmen von Erdarbeiten entsprechende Hinweise ergeben, ist eine Information der Denkmalschutzbehörden verbindlich. Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche zu nennen, die mit der Umsetzung des Vorhabens der bisherigen Nutzung entzogen werden, hinsichtlich ihres Sachwertes jedoch eine Aufwertung erfährt.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich aus dem Bebauungsplan somit nicht.

16 Zusammenfassung

Nachfolgend werden die Merkmale des Bebauungsplans zusammengefasst sowie die Standort- und Auswirkungskriterien gemäß Kriterienkatalog der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB kurz dargestellt und hinsichtlich der Auswirkungserheblichkeit bewertet.

1	Allgemeine Angaben	Umfang
	Größe des Geltungsbereiches	ca. 0,31 ha
	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
	Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche	250 m ² / 375 m ²

2	Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	ja	nein
	B-Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB)		X
	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG UVP-pflichtig		X
	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten		X
3	Wesentliche zu erwartende Wirkfaktoren des Bebauungsplans	ja	nein
	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber Ist-Zustand	X	
	Zusätzliche Versiegelung gegenüber Ist-Zustand	X	
	Entsiegelung/Rückbau		X
	Bodenabtrag		X
	Altlasten/Altflächen		X
	Erhöhung Verkehrsaufkommen/Lärmemissionen		X
	Erhöhung Schadstoffemissionen		X
	Lärmschutzmaßnahmen		X
	Veränderung/Querung von Gewässern		X
	Lage in Überschwemmungsgebiet		X
	Lage in Wasserschutzgebiet		X
	Zusätzliche Oberflächenwasserentnahme/-einleitung		X
	Zusätzliche Einleitung Abwasser/Oberflächenentwässerung	X	
	Grundwasserentnahme/-absenkung		X

4 Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 BauGB				
Nr.	Kriterien	Merkmale	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	
			ja	nein
1	Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf...			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt	Ortsrandarrondierung mit konkretisierenden Festsetzungen insbesondere zur Gebäudekubatur		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Regionalplan kein Widerspruch Flächennutzungsplan kein Widerspruch		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die nachhaltige Entwicklung wird durch angepasste Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beachtet. Ferner werden Belange des Boden- und Grundwasserschutzes durch Festsetzungen und Hinweise zur Verwendung, Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser, die Verwendung wasser-durchlässiger Oberflächenbeläge, Gehölzerhaltungen und die Begrünung unbebauter Flächen berücksichtigt. Die Verwendung standortheimischer Pflanzarten, der Beschränkungen der Rodungszeiten, die Vorschrift zur Installation insektenfreundlicher Beleuchtung dienen den Belangen von Arten-/ Naturschutz.		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Beeinträchtigungen in dieser Hinsicht ergeben sich nicht, allenfalls marginal durch nutzungsbedingte Vorbelastungen (Verkehrsemissionen) und Flächenversiegelung, die als siedlungstypisch eingestuft werden. Prognostizierte Probleme im Zuge des Klimawandels sind nicht imminent und erfahren durch Freiflächenerhalt und Pflanzgeboten Berücksichtigung, zudem ist eine störende Einflussnahme der		X

		Planungsabsicht nicht abzusehen, da besonders klimawirksame Strukturen außerhalb des Geltungsbereichs liegen.			
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	RL 2012/18/EU (Seveso III-RL)	Kein Widerspruch		X
		RL 2002/49/EG (UmgebungslärmRL)	Kein Widerspruch		
		RL 92/43/EWG (FFH-RL)	Kein Widerspruch		
		RL 2000/60/EG (WRRL-RL)	Kein Widerspruch		
2	Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, in Bezug auf...				
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p><u>Landschaft</u></p> <p>Es werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Für das Ortsbild (Ortsrand) sind ebenso keine nachteiligen Entwicklungen zu erwarten, da sich die geplante Bebauung in den Ortsrand einfügt.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i> Schwere: gering Dauer: hoch Reversibilität: gering Komplexität: gering</p>			X
		<p><u>Boden</u></p> <p>Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, eine geringe Mehrversiegelung des Bodens herbeizuführen. Der marginale Verlust von Bodenfunktionen, der vor dem Hintergrund einer intakten Ortsrandarrondierung einer städtebaulich einheitlichen Ordnung entspricht, wird als geringfügig bewertet. Eine Erheblichkeit ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Festsetzungen zur Bepflanzung und Versiegelungseindämmung haben positive Auswirkungen.</p>			X

		<p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i> Schwere: gering Dauer: hoch Reversibilität: gering Komplexität: gering</p>		
		<p><u>Wasser</u> Analog zu den zum Schutzgut Boden genannten Sachverhalten ist in Anbetracht einer intakten Ortsrandarrondierung von keiner erheblichen Mehrbelastung auszugehen.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i> Schwere: gering Dauer: hoch Reversibilität: gering Komplexität: gering</p>		X
		<p><u>Mensch</u> Die im Plangebiet nur vernachlässigbar bestehenden Immissionsbelastungen durch Verkehr erfahren durch den Bebauungsplan keine Verstärkung, Intensivierung oder Verschiebung. Die Erholungsfunktion der Umgebung wird ebenfalls nicht nachteilig beeinflusst. Die Wohnraumsituation wird für die vom Bebauungsplan begünstigten Nutzer deutlich verbessert (Wohnraumschaffung durch Ortsrandarrondierung).</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i> Schwere: gering Dauer: hoch Reversibilität: gering Komplexität: mittel</p>		X
		<p><u>Tiere und Pflanzen</u> Der Bebauungsplan bedingt keine quantitativen oder qualitativen Veränderungen, die vor dem Hintergrund der Bestandsituation erhebliche Beeinträchtigungen für Tiere, deren Fortpflanzung und Fortbestehen bedeuten. Vielmehr werden mit dem Erhalt von Gehölzen und der Begrünung</p>		X

		<p>von unbebauten Freiflächen Habitatstrukturen gesichert.</p> <p>Artenschutzrechtlichen Belangen, die insbesondere die Wahrung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Ziel haben, wird mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und deren Brut-, Nist- und Ruhequartieren begegnet.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i> Schwere: gering Dauer: gering Reversibilität: gering Komplexität: mittel</p>		
		<p><u>Luft und Klima</u></p> <p>Für die lokalklimatische Situation ergeben sich aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs keine erheblichen Mehrbelastungen. Die Begrenzungen zur Gebäudegröße wirken sich prinzipiell positiv aus. Klimatisch nur lokal wirksame, zentral gelegene Grünflächen und Gehölzbestände sind zu erhalten und Grundstücksfreiflächen zu begrünen, was langfristig positiv zu bewerten ist. Für das Ortsklima relevante Strukturen außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht beeinflusst.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i> Schwere: gering Dauer: hoch Reversibilität: gering Komplexität: mittel</p>		X
		<p><u>Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Kulturgüter sind nicht betroffen, für das Sachgut „Fläche“ ergibt sich eine Aufwertung.</p> <p><i>Erheblichkeitsbeurteilung:</i> Schwere: gering Dauer: hoch Reversibilität: gering Komplexität: gering</p>		X

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Aus der Auswirkungsprognose ergeben sich keine Hinweise auf eine gesteigerte negative Wirkung auf die Schutzgüter durch additive oder synergetische Auswirkungen.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Die planbedingten Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit sind aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme gering.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen beschränken sich räumlich auf den Geltungsbereich und sein unmittelbares Umfeld. Hinsichtlich der Auswirkungskriterien sind für keines der Schutzgüter relevante funktionale Wechselbeziehungen zu umliegenden Flächen erkennbar, aus der sich erhebliche negative Effekte ableiten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Das geplante Gebiet ist bereits anthropogen überprägt und erfährt durch den Bebauungsplan nur eine vernachlässigbar geringe qualitative Änderung. Die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten.		X
2.6	Folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiet nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Nicht betroffen		X

2.6.4	Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiet gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG	Nicht betroffen		X
	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG	Nicht betroffen		
	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Nicht betroffen		
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler	Nicht betroffen		X
	Denkmalensembles	Nicht betroffen		
	Bodendenkmäler	Nicht betroffen		
	oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen		

17 Fazit

Der hier behandelte Bebauungsplan „Hauswiesen“ erfasst ein Grundstück unmittelbar am Ortsrand des Ortsteils Neunkirchen in der Gemeinde Modautal. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Einfamilienhauses geschaffen werden innerhalb einer bereits landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesen-/ Weidenfläche.

Dabei steht im Fokus, die zukünftige Ortsentwicklung so zu steuern, dass auch aufgrund der Ortsrandarrondierung der Charakter des Ortes erhalten bleibt. Zum größten Teil werden dabei die baugestalterischen Vorgaben der vorhandenen Bebauungsstruktur in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und insbesondere um Bestimmungen zur Begrenzung der Gebäudekubatur und zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen ergänzt. Eine weitergehende Ausdehnung der Bebauung über das baurechtlich zulässige Maß findet nicht statt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Erheblichkeitsschwelle bei keinem der betrachteten Schutzgüter überschritten wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung kumulativer Auswirkungen.

Das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

18 Quellen

FRITSCHÉ HG, HEMFLER M, KÄMMERER D, LEßMANN B, MITTEL-BACH G, PETERS A, PÖSCHL W, RUMOHR S, SCHLÖSSER-KLUGER I (2003): Beschreibung der hydrogeologischen Teilräume von Hessen gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Wiesbaden: Geol. Jb. Hessen 130: 5-19.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2024): BodenViewer Hessen, unter: <http://bodenviewer.hessen.de> (abgerufen am 28.03.2024).

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2024): Hochwasserrisikomanagement-Viewer (HWRM-Viewer), unter: <http://hwrn.hessen.de> (abgerufen am 28.03.2024).

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2024): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), unter: <http://natureg.hessen.de> (abgerufen am 28.03.2024).

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2022): Wasserrahmenrichtlinie-Viewer (WRRL-Viewer) des Landes Hessen, unter: <http://wrrl.hessen.de> (abgerufen am 28.03.2024).

INFRASTRUKTUR & UMWELT (2013): Klimawandelanpassung im Landkreis Darmstadt-Dieburg - Gesamtstrategie zur Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Darmstadt.



KLAUSING O (1967): Geographische Landesaufnahme 1:200000, Naturräumliche Gliederung, Bl. 151, Darmstadt. Bad Godesberg: Selbstverlag Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.

Aufgestellt:

Reichenbach, den 09.01.2023

Ergänzt (zum Satzungsbeschluss):

Reichenbach, den 12.06.2023

Ergänzt (Vorprüfung Einzelfall):

Reichenbach, den 28.03.2024

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH