GEMEINDE SCHAAFHEIM

Bebauungsplan „Lenkeweg“

Begründung
Entwurf

September 2022

IP-KONZEPT

Stadtplaner
Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de

Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
mail@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

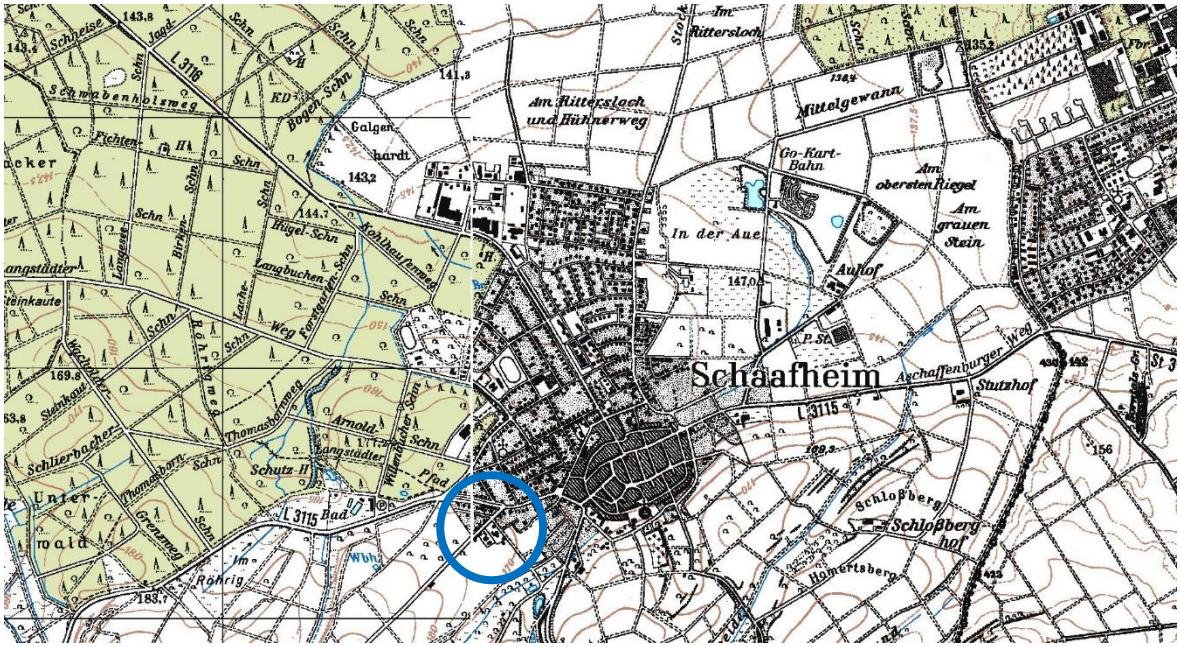
Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung 4
1.1 Anlass und Planungserfordernis 4
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 5
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld 6
2 Planungsrechtliche Grundlagen 8
2.1 Planungsvorgaben 8
2.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren 9
2.3 Verfahrensdurchführung 13
2.4 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 14
3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen 14
3.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 14
3.2 Technische und verkehrliche Erschließung 15
3.3 Wasserwirtschaftliche Belange 18
3.4 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung 20
3.5 Denkmalschutz 21
3.6 Immissionsschutz 22
4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte 23
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 23
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 23
4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 26
4.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 27
4.1.4 Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten 28
4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 29
4.1.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien 30
4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen 33
4.3 Kennzeichnung und Hinweise 34

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes 35
5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 35
5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 35
5.3 Flächenbilanz 35
6 Anlagen 36

Übersichtslageplan



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

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Schaafheim beabsichtigt, in einem bisher überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebsgebäude genutzten Bereich südöstlich des Lenkewegs die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine künftige Wohnnutzung zu schaffen. Wegen der vorhandenen baulichen Überprägung der Grundstücke kann die vorliegende städtebauliche Planung dem Grunde nach als eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung am Rande eines bestehenden Wohngebietes angesprochen werden, das sich im Süden des Schlierbacher Weges entwickelt hat.

Der Schlierbacher Weg als Kreisstraße 106 stellt die Hauptverbindung zwischen der Kerngemeinde Schaafheim und dem Ortsteil Schlierbach dar. Südlich der K 106 hat sich in der Vergangenheit eine weitgehend einzeilige Straßenbebauung entwickelt, die im Bereich des nach Südwesten vom Schlierbacher Weg abgehenden Lenkewegs sich kleinteilig „in die Tiefe“ entwickelt hat. Die vom Lenkeweg nach Westen abgehende, parallel zum Schlierbacher Weg verlaufende Mozartstraße hat hier dreiecksförmig eine Siedlungsstruktur ermöglicht, die durch die geplante Bebauung südöstlich des Lenkewegs eine harmonische Abrundung des Ortsrandes erfährt.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen starken Nachfrage nach weiterem Wohnraum in der Gemeinde Schaafheim bietet sich der Planbereich zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnnutzung an, wobei die städtebaulichen Vorgaben der benachbarten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet übernommen werden sollen. Hiermit soll gesichert werden, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Gebäudestruktur harmonisch einfügen kann, gleichzeitig aber auch dem Anspruch nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden durch eine angemessene bauliche Dichte Rechnung getragen wird.

Gemäß dem im Anhang beigefügten städtebaulichen Entwicklungskonzept soll in der ersten Bauzeile entlang des Lenkewegs die Möglichkeit für eine umfeldverträgliche und städtebaulich angepasste Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden. In der baulichen Tiefe des Plangebietes soll, zum künftigen Ortsrand hin, eine eher kleingliedrigere Einfamilienhausbebauung möglich sein. Für die Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern gibt es eine gute Nachfrage, jedoch soll das Gebiet nicht ausschließlich für diese eine Bauform vorbereitet werden, um ein möglichst breitgefächertes Angebot für einen großen Nutzerkreis anbieten zu können.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kerngemeinde und rundet das bestehende Wohngebiet südlich des Schlierbacher Weges ab. Die baulich nutzbare Fläche umfasst rund 7.885 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schaafheim, Flur 21, Nr. 93/1, 111/1, 112, 113 und Nr. 114, jeweils teilweise.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereichs (schwarz-strichlierte Umrandung)
Bildquelle: IP-Konzept, September 2022

Der Plangeltungsbereich wird räumlich begrenzt durch:

- den Lenkeweg im Nordwesten,
- die vorhandene Ortsbebauung südlich des Schlierbacher Weges im Nordosten,
- die freie, landwirtschaftlich geprägte Flur im Südosten und Süd / Südwesten, wobei sich südwestlich im Anschluss an das Baugebiet noch eine Wohnhaus befindet mit der Anschrift Lenkeweg 16.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld

Das Plangebiet ist wegen der ehemaligen bzw. noch intakten landwirtschaftlichen Nutzung nicht als charakteristisch für die gesamte Struktur dieses sonst weitgehend wohnbaulich genutzten Teils der südwestlichen Ortsrandlage Schaafheims zu bewerten. Die beiden randlich gelegenen landwirtschaftlichen Gehöfte sind in das vorhandene Siedlungsgefüge integriert und Teil dieses gewachsenen Wohngebietes.

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Grundstücke, die von den landwirtschaftlichen Betrieben derzeit belegt sind, für eine künftige Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet; die landwirtschaftliche Nutzung wird fortan – unter dem Vorbehalt des Bestandsschutzes – kurz- (im Bereich des bereits aufgegebenen Betriebes) bzw. mittelfristig dort weichen. In allgemeinen Wohngebieten sind landwirtschaftliche Betriebe, neben der Wohnnutzung, nicht vorgesehen, dies wäre beispielsweise in einem Dorfgebiet (MD) möglich. Hingegen würde eine auf das Baugebiet beschränkte Festsetzung eines Dorfgebietes für sich genommen die allgemeine Zweckbestimmung eines solchen nicht wahren können, weil nach der hinreichend zutreffend anzunehmenden Aufgabe auch des zweiten landwirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet dann keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, neben der eigentlich geplanten Wohnnutzung, mehr untergebracht werden können. Insbesondere die städtebauliche Nutzungsstruktur der näheren Umgebung lässt auch nicht zu, ein MD weiter als den hier plangegenständlichen Geltungsbereich zu fassen, da im näheren städtebaulichen Umfeld keine dorfgebietstypischen Nutzungen anzutreffen sind.

Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese allgemeine Zweckbestimmung darf durch planerische Festsetzungen nicht verloren gehen, denn jedes Baugebiet dient einer auf den Gebietstypus zugeschnittenen allgemeinen Zweckbestimmung, die im Bebauungsplan weiter typisiert werden kann (z. B. durch Ausschluss einzelner im Baugebietstyp zulässiger Nutzungen). Macht die Gemeinde von der Möglichkeit der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen Gebrauch, darf die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verloren gehen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben; auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Auch wenn der Gebietscharakter des MD grundsätzlich nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis dieser Hauptfunktionen abängt, so wandelt er sich jedoch eindeutig, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint. Ein Baugebiet ganz ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet (BVerwG, Beschl. v. 29.5.2001 - 4 B 33.01 - Buchholz 406.12 § 5 BauNVO Nr. 7 S. 2).

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Würde ein Dorfgebiet festgsetzt werden, würde diese Festsetzung spätestens mit der Aufgabe des zweiten Betriebes wegen Funktionslosigkeit unwirksam werden, da in dem festgesetzten Bereich Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht (mehr) vorhanden sind und mit ihrer Errichtung auch nicht mehr gerechnet werden kann. In diesem Sinne erfolgt auch keine Festsetzung als Dorfgebiet, um auf den baulichen Bestand und dessen „Bestandsschutz“ einzugehen, da die planerische Ausrichtung ganz eindeutig und unstrittig auf die städtebauliche Folgenutzung zu allgemeinen Wohnzwecken abstellt.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe und der Umsetzung der geplanten Bebauung wird der Ortsrand durch Wohnbebaung geschlossen und die städtebauliche Nutzungsstruktur bestmöglich ergänzt.

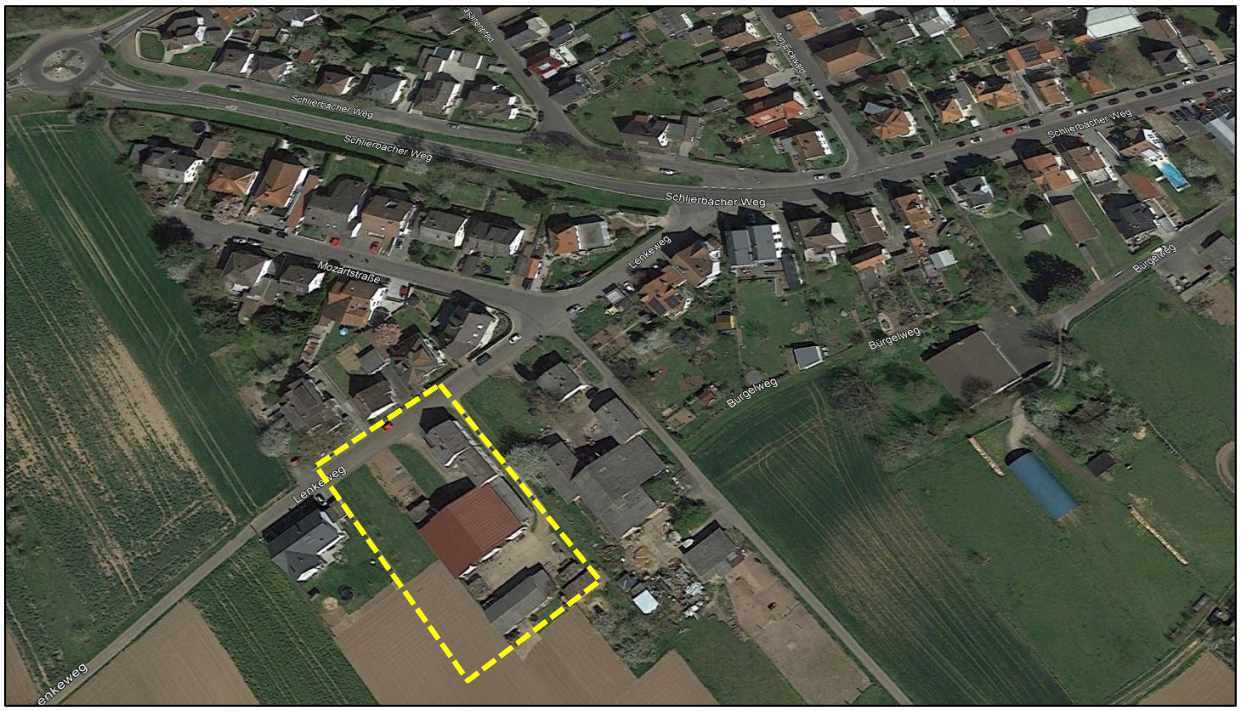


Abbildung 2: Luftbildausschnitt
Bildquelle: Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 22.09.2022)

In südlicher bis südöstlicher Richtung grenzt an das Plangebiet die freie Flur an, die überwiegend durch eine landwirtschaftliche Freiland- und Weidenutzung geprägt ist. Nordwestlich bis nordöstlich grenzen Wohnbauflächen an. Die geplanten Gebäude auf den aktuell noch durch die Wirtschafts- und Wohngebäude der landwirtschaftlichen Betriebsstellen bebauten Grundstücke sollen entlang des Lenkeweges sowie eines im Nordosten verlaufenden Feldweges errichtet werden. Mit der Umsetzung der Bebauung können drei Bauzeilen, die sich parallel zum Lenkeweg entwickeln, umgesetzt werden. Die Baugrundstücke sollen ausschließlich über den Lenkeweg erschlossen werden, der am Gebietsrand verlaufende Feldweg ist für die Erschließung nicht vorgesehen, denn einerseits ist die bauliche Ausbauqualität des Weges als dauerhafte Gebietserschließung ungeeignet, andererseits wird der Weg von vielen Fußgänger:innen genutzt, um beispielsweise zum dem anliegenden Spielplatz oder in die Feldflur zu gelangen.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Um Nutzungskonflikte auch in Zukunft ausschließen zu können, wird die Zufahrt in das geplante Wohngebiet nur für Notfälle (z. B. für Rettungsdienste) gestattet.

Die aufgelockerte Ortsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelgebäuden. In der näheren Umgebung finden sich überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, die vielfach mit Dachgauben oder Anbauten versehen sind, nur vereinzelt sind auch Walmdächer anzutreffen. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Planungsvorgaben

Im Kartenteil zum „Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010“ (RPS/ RegFNP) im Maßstab 1:100.000 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellt. Der geplanten Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet steht die Darstellung des Regionalplanes somit nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schaafheim stellt die hier überplante Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar mit der Kennzeichnung „Aussiedler“ (vgl. Symbol in dem unten stehenden FNP-Planausschnitt).

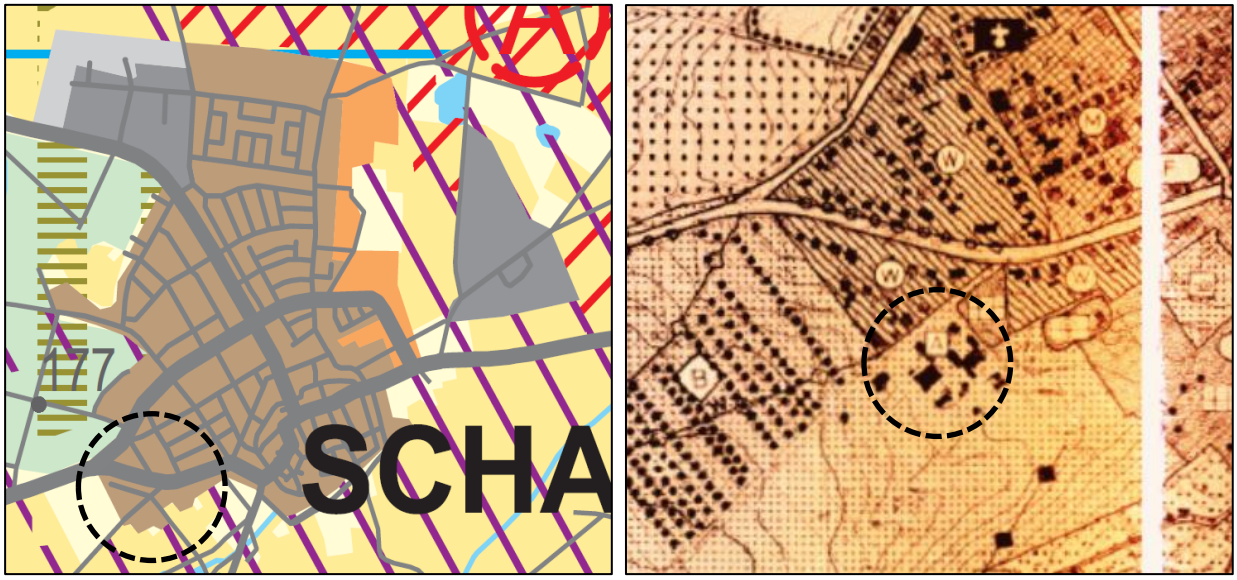


Abbildung 2: links: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des RPS / RegFNP 2010 (unmaßstäblich);
Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Juli 2007

rechts: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen und am 15.08.1990 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaafheim (unmaßstäblich);
Bildquelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg – www.ladadi.de, aufgerufen am 22.09.2022

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Im vorliegend angewandten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich geändert oder ergänzt worden ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen.

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)[1] liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ist das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen, aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung lassen sich keine artenschutzfachlich relevanten Lebensraumtypen abgrenzen. Mit Ausnahme von Vögeln sind keine artenschutzrelevanten Arten zu erwarten. Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass keine Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise an die Strukturen gebunden sind. Der Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise im Textteil zum Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte, entsteht durch die geplante Umnutzung im Geltungsbereich nicht. Alle Arten kommen auch im dicht besiedelten Bereich vor und sind somit an Störungen gewöhnt. Dies gilt wegen der fehlenden Standorteignung auch für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

2.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ist strukturell betrachtet in diese einbezogen, der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche. Eine rechtlich eindeutige Zuordnung in den in sich geschlossenen Innenbereich kann jedoch nicht attestiert werden, da landwirtschaftliche Gehöfte als privilegierte Vorhaben auch im Außenbereich zulässig sind. Da mit der geplanten Bebauung jedoch eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungstrandes erfolgen soll, welche der Wohnraumbereitstellung dient, sind die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB gegeben. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ neu aufgenommen. Gemäß § 13b BauGB

[1] Internet-Link: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als ein so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Nachdem die Regelung auf §13a BauGB verweist, müssen (auch) im § 13b - Verfahren folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

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

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um eine Ortsrandarrondierung, eine Zersiedelung des Außenbereichs wird durch die vorliegende Bauleitplanung weder zugelassen noch wird sie durch diese eröffnet. Dies wäre der Fall, wenn der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert würde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.

Diese Merkmale treffen auf die vorliegende Bauleitplanung eindeutig nicht zu. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt zu drei Seiten an die Siedlungslage an und es stellt sich nicht nur als eine schlichte „Berührung“ zwischen einem untergeordneten Teil des neuen Plangebiets und dem bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Letztlich werden alle Grundstücke im Planbereich, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden soll, an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Kerngemeinde angeschlossen und stehen in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich.

Ferner lassen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung zu. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan wird der allgemeine Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung nochmals restriktiv ausgelegt. Nach der Rechtsprechung dürfen Gebietsartfestsetzungen erfolgen, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Offen gelassen hat die geltende Rechtsprechung bisher, ob allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB überhaupt

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

wirksam festgesetzt werden können oder ob die Vorschrift ausschließlich die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO zulässt. Der Gesetzgeber indes hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Nach herrschender Auffassung müsse bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Plangeberin über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht der „Wohnnutzung“ zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, welches durch das vorliegende Vorhaben, im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung, anderweitig genutzt werden soll.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren kann somit nachgewiesen werden. § 13b i. V. m. § 13a BauGB sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiellrechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

→ Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

→ Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.
Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² (im 13b-Verfahren 10.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ Abwägung:

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ Hinweispflichten:

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

2.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim gefasst:

__.__.2022: Beschluss der gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lenkeweg“ (Aufstellungsbeschluss).

__.__.2022: Billigung und Beschlussfassung des Entwurfes für den vorgenannten Bebauungsplan zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13b BauGB.

__.__.20__: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

__.__.20__ bis einschließlich __.__.20__: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

__.__.20__ Einholen der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann; die Beteiligten wurden schriftlich von der Planungsabsicht mit Anschreiben vom __.__.2022 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

__.__.20__: Fristende zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB.

__.__.20__ Behandlung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aus der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Beschluss des Bebauungsplanes „Lenkeweg“ als Satzung (Satzungsbeschluss) durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim.

Dieses Kapitel wird im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

2.4 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. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Dieses Kapitel wird im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

→ Umweltprüfung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a (13b) 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 (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB) entsprechend.

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 plangegenständliche Änderungsverfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

→ Eingriffs- / Ausgleichsplanung:

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung erfolgt daher nicht.

3.2 Technische und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von außen bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz im angrenzenden Lenkeweg angebunden und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur auch voll erschlossen. Die Erschließung ist technisch (Wasserver-, Abwasserentsorgung, Medienversorgung) sowie verkehrlich durch die vorhandenen Erschließungsanlagen vorgegeben, die bei Bedarf in das Gebiet hinein erweitert werden sollen. Die Andienung des Plangebietes ist durch Herstellung von grundstücksbezogenen Anschlüssen gesichert, wenn die geplanten Gebäude an die vorhandenen und die neu herzustellenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse angebunden werden.

→ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den bereits vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Lenkeweg“ gesichert. Neubauvorhaben sind über neu zu verlegende Hausanschlussleitungen an den Bestand anzuschließen. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen ausschließlich zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Zustandsstörers; öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird der Trinkwasserverbrauch durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung voraussichtlich nur marginal zunehmen und kann wie folgt abgeschätzt werden:

32 Wohnungen x 2,3 Einwohner/Wohnung = 74 Einwohner (E)

74 E x 0,15 m³ Trinkwasser/E*Tag x 365 Tage/Jahr = 4.052 m³/Jahr

Der berechnete Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Schaafheim bzw. durch die Belieferungsverträge gesichert. Zur zusätzlichen Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Grünflächen- und Gartenbewässerung empfohlen.

→ Löschwasser:

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) und den technischen Regeln

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

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.

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die für den Löschwasserbedarf maßgebenden Rahmenbedingungen gegenüber dem heutigen Stand, also vor Aufstellung des Bebauungsplanes, allenfalls marginal ändern, ist durch die im Plangebiet vorgesehenen und umliegend bestehenden Nutzungen von einer grundsätzlich, im Rahmen des Grundschutzes, gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen. Zur Brandbekämpfung muss für das festgesetzte Wohngebiet eine Wassermenge gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden und einem Fließdruck von mindestens 2,0 bar bei maximaler Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf entspricht dem der umliegenden Bebauung, so dass hinreichend zutreffend angenommen werden kann, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet gegeben ist.

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung sind die für die Brandbekämpfung erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr objektbezogen im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur rechtzeitigen Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten und anzuwenden ist.

→ Verkehrsanlagen und Abschätzung des Mehrverkehrs:

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße „Lenkeweg“, von der aus auch die Zufahrt auf das Plangrundstück erfolgt. Die gebietsinterne Erschließung wird durch eine Privaterschließung gesichert, eine öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Die notwendige verkehrliche Erschließung ist somit gewährleistet, für die leitungsgebundenen Erschließungssysteme ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ggf. ein Leitungsrecht / Grunddienstbarkeit innerhalb dieser privaten Erschließungsfläche gesondert zu vereinbaren. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes hat hierfür eine dementsprechende Festsetzung getroffen, die durch eine dingliche Sicherung bedarfsweise noch ergänzt werden muss.

Der Lenkeweg ist ausreichend breit dimensioniert, um von Rettungsdiensten sowie der Müllabfuhr befahren zu werden. Eine „Zweiterschließung“ über den randlich im Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg ist nicht vorgesehen, da dieser Weg weder baulich als Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert ist noch wegen seiner Funktion künftig hierfür herangezogen werden sollte. Der Feldweg wird derzeit von vielen Fußgänger:innen als Zuwegung zu dem anliegenden Spielplatz oder zum Erreichen der freien Feldflur benutzt, so dass ein zusätzlicher Mehrverkehr durch zu- und abfahrende Fahrzeuge aus und in das Baugebiet ein zunehmendes Risiko für diesen Personenkreis darstellen würde. Daher wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt mit Ausnahme einer möglichen

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Zufahrt in Notfällen im Bereich und auf die Baubreite der festgesetzten Privatstraße.

Im Bebauungsplan selbst kann nicht festgesetzt werden, dass die Durchfahrt durch geeignete bauliche Vorkehrungen zu unterbinden ist, dazu wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Entwickler eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

Der zusätzliche Mehrverkehr aus dem geplanten WA kann durch Abschätzung der Verkehrserzeugung auf der Ebene der Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die verkehrlichen Folgen für das vorhandene Straßennetz wie folgt ermittelt werden:

- Bewohnerzahl:
  32 Wohnungen x 2,3 Einwohner/Wohnung = 74 Bewohner (E)
  Insgesamt ergeben sich aus dem WA ca. 74 zusätzliche Anwohner.
- Spezifische Wegehäufigkeit:
  Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf alle Bewohner, die Wegehäufigkeit ist mit 3,5 – 4,0 Wegen pro Bewohner und Tag (d) anzusetzen, für die Abschätzung wird der Mittelwert gewählt zu 3,7 Wegen pro Bewohner und Tag:
- Besucherverkehr:
  Für den Besucherverkehr wird ein Zuschlag von 5 % auf die Wege der Bewohner hinzugerechnet, ein Zuschlag für den Binnenverkehr innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der geringen Fläche vernachlässigt werden:
- Verkehrserzeugung MIV:
  Die Anzahl der Wege, die mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt werden, hängt beispielsweise vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zu Haltestellen und zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab. Da aufgrund der Lage des Plangebietes z.B. nicht von einem hohen ÖPNV-Benutzungsgrad auszugehen ist (max. 5%) und auch der Anteil der Wege, die nicht mit dem eigenen Fahrzeug zurück gelegt werden, als gering abgeschätzt werden können (max. 30%), ergibt sich ein MIV-Anteil dann zu 65%.
- Pkw-Besetzungsgrad:
  Der Besetzungsgrad kann angenommen werden zwischen 1,2 – 1,3 Personen/Pkw;
  Es werden 1,3 Personen/Pkw angenommen.
- Verkehrserzeugung Wirtschaftsverkehr:
  Der Güter- und Geschäftsverkehr entsteht hauptsächlich durch die Belieferung der Wohnhäuser. Zusätzliche Fahrten z. B. für die Müllabfuhr fallen nicht ins Gewicht, da die Abfallsammelfahrzeuge auch ohne das Plangebiet die Wege fahren müssen, um die Leerungen in den bestehenden Siedlungsgebieten vornehmen zu können.
  Für den Wirtschaftsverkehr sind 0,1 Kfz-Fahrten/Bewohner anzusetzen.
- Kfz-Fahrten pro Werktag:
  Pkw-Fahrten: Bewohnerzahl x spezifische Wegehäufigkeit x Zuschlag Besucherverkehr x MIV-Anteil Bewohner / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad
  = 74 x 3,7 x 1,05 x 0,65 / 1,3 ≈ 144 Fahrten/24h

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Lkw-Fahrten	Bewohnerzahl x Zuschlag Wirtschaftsverkehr		
	= 74 x ,01	≈	8 Fahrten/24h
Summe		≈	152 Fahrten/24h

Die vergleichsweise geringfügige Verkehrszunahme durch das Plangebiet (sie entspricht etwa 6,3 Fahrten pro Stunde) hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsanlagen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge im Bestandsstraßennetz würde dazu führen, dass die Gemeinde z. B. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsimmissionen oder verkehrslenkende oder -regelnde Maßnahmen überprüfen müsste. Eine etwaige Verdopplung der Verkehrsmenge aufgrund der Umsetzung des plangegenständlichen Bebauungsplanes kann jedoch hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

→ Abfallentsorgung:

Da das Plangebiet nicht durch eine öffentliche Erschließungsstraße erschlossen wird, befährt das Abfuhrunternehmen den Planbereich nicht, die Abholung der Abfallsammelbehälter erfolgt daher auch nicht vor jedem Haus, sondern an einer zentralen Stelle an der Grenze zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Für die geplanten Bebauungen sind daher die Abfallsammelbehälter am Tag der Abholung von den Eigentümern / Mietern an die entsprechenden Aufstellflächen im Einmündungsbereich der Privatstraße in den Lenkeweg vorzuziehen. Dies gilt für alle Abfälle und alle Gefäße (Altpapier, Restmüll, Bio), sowie für den „Gelben Sack“, Sperrmüll und sonstige Sondersammlungen. Die Aufstellbereiche sind nicht zum dauerhaften Aufstellen der Behälter vorgesehen, so dass die Benutzer die Gefäße am Abholtag nach entsprechender Leerung wieder zu ihrem Wohngebäude zurückbringen müssen. Eine vertragliche Regelung dazu wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

→ Stellplätze:

Mit der Objektplanung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde ausreichende Flächen zur Unterbringung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Im Zuge des Bebauungsplanes sind für den Nachweis geeignete Flächen ausgewiesen.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

→ Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetztes (HWG). Das nächstgelegene Fließgewässer, der Auegraben Schaafheim, befindet sich ca. 250 m südlich des Plangebietes

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

→ Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie „WRRL-Viewer“2 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

→ Niederschlagswasserversickerung:

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind Pkw-Stellplätze und private Wege / Flächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, der Versickerung zuzuführen, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung verwendet wird. Wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik, wie z.B. aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse, nicht bzw. nur teilweise möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig sein sollte, kann als Ausnahme auch eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden. Durch diese Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen, wo auch der entsprechende Erlaubnisantrag zu stellen ist.

Der geforderte Flurabstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand kann ausreichend nachgewiesen werden, in der Gemeinde Schaafheim liegen die Grundwasserflurabstände bei rund 25 – 30 m (Quelle: hydrologisches Kartenwerk „Hessische Mainebene – Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden, Feb. 2016), sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich sein sollte, sofern die Beschaffenheit des Untergrundes geeignet ist (Versickerungsfähigkeit). Der Bebauungsplan setzt daher die Niederschlagwasserversickerung fest, lässt aber als Ausnahme auch die gedrosselte Ableitung in die Kanalisation zu. Erfahrungsgemäß ist in den Gebieten des Vorderen Odenwaldes mit nur wenig durchlässigen Bodenschichten zu rechnen, so dass eine Versickerungsanlage z.B. durch einen großzügigen Bodenaustausch durch versickerungsfähiges Material ermöglicht werden kann.

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

[2] Internet-Link: https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind dabei zu beachten.

3.4 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung

→ Altlasten:

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei des Landes Hessen vor, Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf evtl. organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei Erdarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf Bodenverunreinigungen oder auf schädliche Bodenveränderungen schließen lassen, ist dies der Bauaufsicht sowie dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig sind Erdarbeiten bis zur Feststellung der weiteren Vorgehensweise einzustellen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

→ Kampfmittel:

Begründete Erkenntnisse, die den Verdacht zulassen, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist oder die über eine sonstige Munitionsbelastung der Fläche Aufschluss geben könnten, liegen der Gemeinde nicht vor. Seitens der Gemeinde wurde folglich keine Untersuchung des Plangebietes nach Kampfmitteln vorgenommen. Eine systematische Flächenabsuche ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich und im Übrigen auf der Ebene der Bauleitplanung auch nicht geboten.

Sofern entgegen den vorliegenden Erkenntnissen zu einem späteren Zeitpunkt dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.

→ Bodenschutz:

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

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, er ist zuvor abzuschieben. Für geplante Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung des abgetragenen Oberbodens vom Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

→ Bodenversiegelung:

Auf den privaten Grundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder vom Überlauf von Zisternen ist nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung innerhalb der Baugrundstücke möglichst versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zur dezentralen Versickerung nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, z. B. in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis nach DWA A 138 und DWA M 153 zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist.

Darüber hinaus sind Oberflächenbeläge, wie z. B. Stellplätze für Pkw, wasserdurchlässig herzustellen (z. B. durch Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien). Alternativ können vollversiegelte Flächen in angrenzende Garten-/ Vegetationsflächen abgeleitet werden, um das anfallende Regenwasser dort der Versickerung zuzuführen.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass z. B. bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen / hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.6 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Planungsstand sind eventuell schädliche Auswirkungen von Vorhaben auf die Umgebung oder der Umgebung auf Vorhaben nicht erkennbar.

Für die zeitlich begrenzte Zwischenphase einer möglichen Nachbarschaft eines allgemeinen Wohnens und der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte auf dem Grundstück Nr. 112 ist festzustellen, dass im Rahmen der Landwirtschaft keine Tierhaltung betrieben wird und im Übrigen Wohnbebauung im Umfeld bereits auch schon vorhanden ist. Die nähere Umgebung um den landwirtschaftlichen Betrieb entspricht keinem faktischen Dorfgebiet i.S.v. § 5 BauNVO, so dass der Betrieb hier im Rahmen seines genehmigten Bestandsschutzes allenfalls als „Ausreißer“, nicht jedoch als gebietsprägend zu betrachten ist. Bei der Qualifizierung der Eigenart der näheren Umgebung bleibt die endgültig aufgegebene Nutzung auf dem Grundstück Nr. 113 grundsätzlich außer Betracht, da auch mit einer Wiederaufnahme der Nutzung nicht zu rechnen ist. Der „Gebietscharakter“ innerhalb dieser beiden Grundstücke hat sich insofern bereits zugunsten der Wohnnutzung gewandelt.

Da der Bebauungsplan eindeutige Festsetzungen zum Zwecke der Wohnnutzung trifft, kann für die temporäre „Zwischenphase“ möglicherweise das faktische (nicht das planerische) Vorliegen einer atypischen Situation angenommen werden. Die atypische Situation besteht nur so lange bis der zweite Betrieb ebenfalls vollständig aufgegeben wird. Da jedoch von dem Betrieb aufgrund der Bewirtschaftungsform keine tierischen, nicht mehr zumutbaren Geruchs- oder Geräuschemissionen ausgehen, kann zutreffend unterstellt werden, dass im Hinblick auf das benachbarte Wohnen nicht gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen wird. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt nach der Rechtsprechung wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt, um so mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Der Grad der Rücksichtnahme für die heranrückwende Wohnbebauung ist daher als eher gering einzustufen, da der landwirtschaftliche Betrieb bereits besteht und die geplante Wohnbebauung in diese bestehende Struktur eingreift.

Bei diesem Ansatz kommt es für die sachgerechte Beurteilung wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Die Grundstücke für die

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Neubauvorhaben sind mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die unter anderem dazu führt, dass der Heranrückende Nachteile hinnehmen muss, die er möglicherweise an anderer Stelle nicht hinzunehmen bräuchte. Sollte es also – wovon nicht auszugehen ist – zu einer Emissionsbelastung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb kommen, so führte das nicht nur zu eventuellen Beschränkungen desjenigen, der Emissionen verursacht, sondern auch zu gewissen Duldungspflichten desjenigen, der den Immissionen ausgesetzt würde. In dieser temporären, atypischen Randlage zwischen allgemeinem Wohnen und landwirtschaftlicher Betriebsstätte (innerhalb eines festgesetzten WA) können die Neubürger nicht das Schutzniveau beanspruchen, welches ihnen grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet zukäme. Vielmehr ist ihr Grundstück durch die tatsächliche Situation vorgeprägt und ihre Schutzwürdigkeit daher entsprechend gemindert.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Der in den Absätzen 2 und 3 mögliche Zulassungskatalog wird jedoch im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt, ohne allerdings die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu gefährden. Demgemäß werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung ausgeschlossen. Gleichermaßen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; hierdurch werden von den entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf die Lärm- und sonstigen Emissionen, von der Zulassung ausgegrenzt. Die

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

unzulässigen Nutzungen würden - bei deren Zulassung - unter Umständen oder vorhabenbedingt zu störenden Immissionen, z. B. durch den Kundenverkehr, vor allem in den Nacht- und Ruhezeiten führen. Aufgrund der nicht auszuschließenden potentiell nachteiligen Auswirkungen erscheint der Ausschluss dieser Nutzungen angemessen und begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eindeutig bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen, diese bestimmt durch die Traufwand- (TWH) und die Firsthöhe (FH).
Die festgesetzte GRZ = 0,4 spiegelt hierbei für das WA den Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wider und folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Der Wert kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, in diesem Fall bis zu einer GRZ von 0,6.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf zwei (II) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Darüber hinaus kann das Dachgeschoss noch als „Nicht-Vollgeschoss“ zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden. Die 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 FH / TWH gewährleistet, dass die Gebäudehöhen ein umfeldverträgliches Maß nicht überschreiten und sich somit auch in die städtebauliche Gesamtsituation und das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude im städtebaulichen Umfeld.

Wie First- und Traufwandhöhe zu bestimmen sind, ist textlich festgesetzt.

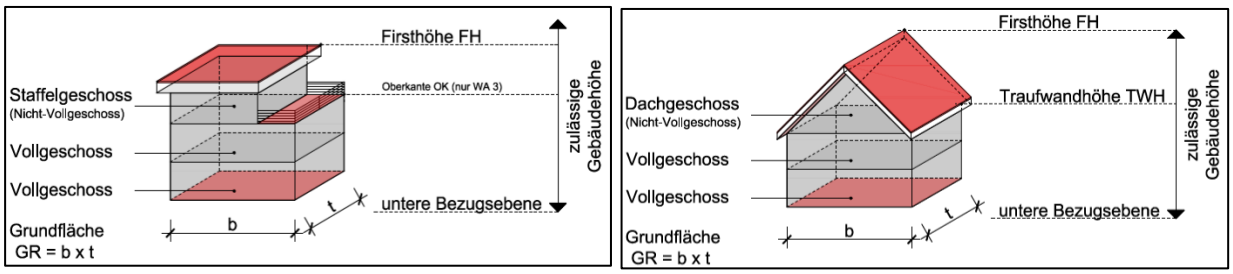


Abbildung 3: Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse sowie der First- und Traufwandhöhen bei Gebäuden mit Flachdach (links) und geneigtem Dach (rechts)
Bildquelle: IP-Konzept, September 2022

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

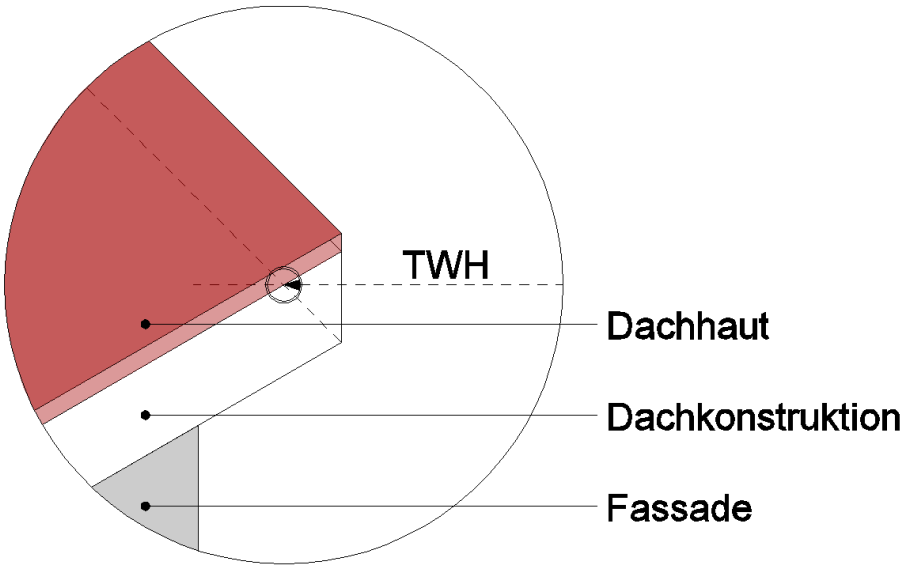


Abbildung 4: Detail zur Bestimmung der Traufwandhöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach, hier: Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion
Bildquelle: IP-Konzept, September 2022

Um einen möglichst harmonischen Übergang in die freie Landschaft nach Südosten und dennoch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten zu können, wurde das Teilgebiet WA 3 festgesetzt. Alle Festsetzungsparameter des WA 3 sind identisch mit denen des angrenzenden WA 2 mit einer Ausnahme, dass die Firsthöhe FH bei zulässigen Flachdachgebäuden mit eventuellen Staffelgeschossen nicht an der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses, sondern an der Oberkante des letzten Vollgeschosses nachgewiesen werden muss. In diesem Fall ist die FH gleich der TWH auf 6,50 m festgesetzt. Geländer und Brüstungen, die z. B. bei Dachterrassen erforderlich werden, dürfen dieses Maß um bis zu 1,50 m überschreiten.

Begründet wird diese Differenzierung damit, dass aufgehende Staffelgeschosse vom Ortsrand abgerückt werden sollen, da auch bei einem Staffelgeschoss, das nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf, für den Betrachter in der aufgehenden Fassade den Eindruck eines dritten Geschosses vermitteln kann. Durch das Hereinrücken wird somit vom Ortsrand betrachtet eine deutliche optische Gliederung der Gebäudehöhe erreicht. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern tritt dieser Eindruck nicht auf, daher muss hier auch keine differenzierte Festsetzung getroffen werden.

Um eine eindeutige Zuordnung der Höhenfestsetzungen für die FH und TWH 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 Höhe in der anbaufähigen Verkehrsfläche des Lenkewegs hergestellt. Im Planteil verortet befindet sich in Höhe der Einmündung des geplanten Privaterschließungsweges in den Lenkeweg ein Kanalschacht, dessen Höhe wurde als Bezugspunkt B1 für die Bauzeile des WA 1 festgesetzt.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Für die Bauzeilen des WA 2 und WA 3 wurde eine Planhöhe im Gebiet selbst angegeben. Das Gelände steigt derzeit vom Lenkeweg nach Südosten hin an, so dass für die Berechnung der Höhe des Bezugspunktes B2 ein fiktives Längsgefälle des geplanten Privaterschließungsweges von 2,5 % angenommen wurde, um die geplante Geländehöhe des Bezugspunktes B2 berechnen zu können.

Zu bestimmen ist die First- und Traufwandhöhe in der Gebäudemitte des geplanten Vorhabens an der Fassadenseite, an der sich der Hauptzugang zu dem Gebäude befindet. Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hiervon hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans die öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr verändert wird in ihrer Höhenlage. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

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

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

4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) bestimmt.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Es wird die abweichende Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen 18 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen“ ist dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.

Im Regelfall dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m erreichtet werden als Einzel- und Doppelhäuser und auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern. Garagen und Stellplätze dürfen dabei an die Grenze gebaut werden. Da jedoch ein zusammenhängender Bauriegel in einer Länge von 50 m sich nicht in das städtebauliche Gefüge einpassen würde, wird – abweichend von der Regel in der offenen Bauweise – die Länge der zulässigen Gebäude auf 18 m begrenzt. In der Länge von 18 m könnte somit höchstens ein Dreier-Reihenhaus errichtet werden, auch unabhängig von der Grundstücksteilung (Realteilung oder nach Wohneigentum), denn die gewählte Bezeichnung “Hausformen“ stellt auf den Gebäudekubus insgesamt ab und nicht auf eine etwaig grundstücksbezogene Begrifflichkeit eines Gebäudes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

4.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt die kommunale Stellplatzsatzung uneingeschränkt. Garagen, Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung), Stellplätze und auch alle Nebenanlagen sind zunächst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Damit keine grenzständigen Garagen zur privaten Erschließungsfläche hin errichtet werden können wurde bestimmt, dass diese einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Lenkeweg“ oder zu der im Planteil festgesetzten Privatstraße (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) einhalten müssen. Mit der gesonderten Ausweisung dieser Flächen soll aus städtebaulichen Gründen gesichert werden, dass rückwärtige, also privaten Erschließungsflächen abgewandte Grundstücksflächen, insbesondere von Stellplätzen und den Garagen freigehalten werden.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.4 Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Der für die äußere Erschließung erforderliche „Lenkeweg“ wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf eine Differenzierung zwischen Fahrbahn und Gehweg innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde verzichtet, da dies für den Festsetzungszweck nicht von Bedeutung ist. Der Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wurde in den Geltungsbereich u. a. auch deswegen integriert, damit der Katalog der Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB erfüllt werden kann und im Übrigen, um die Erschließungssituation des Plangebietes zu dokumentieren.

Der für die interne Gebietserschließung geplante Privatweg wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als eine „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ festgesetzt. Eine Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen, auch wird eine Eigentumsübertragung der dazu benötigten Grundstücksfläche an die Gemeinde nicht vollzogen. Eigentum, Nutzen und Lasten an dieser Fläche verbleiben in privater Hand. Ob und inwieweit die Fläche in das Gemeinschaftseigentum der im Plangebiet beteiligten Eigentümer übertragen wird, ist für den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ohne Belang. Daher kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Die Gemeinde wird jedoch in einem städtebaulichen Vertrag mit den momentanen Eigentümern festlegen, wann und in welchem Ausbauzustand die private Erschließungsstraße hergestellt werden muss. Sie wird zudem Regelungen treffen als Voraussetzung für eine gesicherte Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, damit den jeweils betroffenen Versorgungsunternehmen auch entsprechende Flächen zur Verfügung stehen und die rechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung, z. B. durch Grunddienstbarkeiten, gegeben sind. Der städtebauliche Vertrag wird parallel zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren aufgesetzt.

Der am nordöstlichen Gebietsrand innerhalb des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg ist als solcher nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Damit soll dokumentiert werden, dass der bestehende Wirtschaftsweg nicht für die Erschließung des Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche herangezogen werden kann, in diesem Sinne erfolgte dahingehend auch der Zusatz in der Planlegende. Der Wirtschaftsweg ist baulich nicht geeignet, zusätzlichen Erschließungsverkehr aufzunehmen. Ferner dient der Weg für Fußgänger:innen als Zuwegung zu dem nahe gelegenen Spielplatz und in den Außenbereich, so dass durch ein Mehr an Fahrzeugverkehr hier eine latente Gefährdung zu befürchten ist, die die Gemeinde ausschließen möchte. Um dennoch eine zweite Baugebietszufahrt für Not- und Sonderfälle darstellen zu können, bindet der intern geplante private Erschließungsweg im Nordosten an den Wirtschaftsweg an, so dass in Ausnahmefällen – und

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

auch nur dazu – im Bereich und nur in der Breite der festgesetzten privaten Erschließungsfläche (hier: 5,50 m) eine temporäre Zu- und Ausfahrt gesichert ist. Dies könnte dann der Fall sein, wenn Rettungseinsätze dies erfordern oder die reguläre private Gebietszufahrt vom Lenkeweg ausgehend z. B. durch Bauarbeiten nicht genutzt werden kann. Für den übrigen Verlauf der Grenzlinie zwischen dem WA-Gebiet und der Feldwegeparzelle wurde in „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, so dass dort keinerlei Anbindungsmöglichkeiten, auch keine privaten Grundstückszufahrten, möglich gemacht werden können.

Zur Verhinderung der dauerhaften Zu- und Abfahrt vom Plangebiet in den Wirtschaftsweg wird die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag vereinbaren, dass im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen sind, vorzugsweise die Errichtung von Pollern, die im Bedarfsfall einfach und schnell z. B. von den Rettungsdiensten geöffnet werden könnten. Andere bauliche Maßnahmen, wie Pflanzkübel, Rabatte oder dergl. sind im Falle eines schnellen Zufahrtserfordernisses im Gefahrenfall hinderlich und nicht sofort entfernbar.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushalts wird bestimmt, dass Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Stellplatz- und Hofflächen, soweit es die Nutzung zulässt und die Eintragung umweltgefährdender Stoffe in den Boden ausgeschlossen werden kann, teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Die Nutzungseinschränkung kann beispielsweise dadurch beeinflusst werden, ob und inwieweit die Stellplätze durch Fahrzeuge genutzt werden, die eine erhöhte Verschmutzung des Untergrundes befürchten lassen, was vorliegend in dem WA jedoch nicht zu unterstellen ist. Im Falle einer Vollversiegelung kann daher die Niederschlagswasserableitung alternativ auch in angrenzende Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen. Auch dies gilt nur für diejenigen Flächen, die keiner besonderen Verschmutzung unterliegen. Niederschlagswasser von Flächen, die einer Verschmutzung unterliegen, sind der Kanalisation zuzuführen oder vor der Versickerung angemessen vorzubehandeln.

Ferner sind die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof- bzw. Stellplatzflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch und zu mindestens 20 % mit Gehölzen anzupflanzen, die zu mindestens 70% aus standortheimischen Arten anzulegen sind. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich standortheimische Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit definierten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Da Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Nadelgehölze nicht als standortgerechte Bepflanzung anerkannt sind, wurde deren Nutzung explizit ausgeschlossen.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

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 abstrahlende Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt.

4.1.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein Beitrag geleistet werden zur verbindlichen Nutzung der solaren Energie im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten. Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass Städtebau immer die besonderen örtlichen Verhältnisse zu beachten hat. Die hier vorliegenden topografischen Voraussetzungen und die geplante Stellung der baulichen Anlagen eignen sich für den Einsatz von Solarenergie. Daher darauf wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie, in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Mit der 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

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

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 energetischen Verhältnisse im Plangebiet. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden, § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bietet dazu die planungsrechtliche Voraussetzung. Im Bebauungsplan kann aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, dass in Gebieten 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.

Im Sinne der Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden mind. 50% der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit solarthermischen Anlagen zu versehen, sofern – wie bei Gewerbeanlagen oftmals der Fall – andere technische Anlagen nicht bereits diese Fläche beanspruchen. Hingegen steht die Nutzung durch solarthermische Anlagen einer Dachbegrünung mittlerweile nicht mehr entgegen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches, bei Flachdächern ist eine Attika nicht Teil der Dachfläche. 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. Zu den konkurrierenden Nutzungen auf der Dachfläche zählen ferner technische Anlagen oder -teile (produktionsbedingte oder HLS-Anlagen) sowie brandschutztechnische Anlagen, wie z. B. RWA-Öffnungen. Insbesondere auch ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile einer Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) zählen nicht zu der nutzbaren Dachfläche, Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht erfasst, weil sie gut nutzbar sind.
Eine Festsetzung der Solarmindestfläche von 50% der Bruttodachfläche ist zudem grundrechtsschonend 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 erwünscht, wenn dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

Photovoltaik, ersatzweise auch Solarwärme, ist im Rahmen der festgesetzten Solarpflicht vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können statt PV-modulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist,

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Das bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. 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.

Anhand der textlichen Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik, sollen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23b 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. 23b BauGB festgesetzt.

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 Eigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarenergie entweder zur 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 ggf. wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und optional mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und können eine 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.

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

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 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 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.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Hinblick auf die geltenden Landesgesetze wird zunächst festgesetzt, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten ist, auf dem es anfällt und im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke in Anlagen zur dezentralen Versickerung zu versickern ist. Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sollte beachtet werden, dass Zisternensysteme auftriebssicher hergestellt werden. Zum Schutz des Grundwassers ist die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können ebenfalls in den Festsetzungsgehalt aufgenommen und gleichsam mit dem Beschluss über den Bebauungsplan als geltende Ortssatzung beschlossen werden. Aufgrund der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen sind ergänzend nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu ergänzen, um die zulässige Bebauung an die vorhandene Ortsbebauung gestalterisch angemessen anzupassen.

Insbesondere aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes wurden gestalterische Festsetzungen vorwiegend getroffen um gewährleisten zu können, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Demnach sind als Dachformen ausschließlich Sattel- oder

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

Walmdächer zugelassen, um einerseits eine zeitgemäße Gebäudegestaltung zuzulassen und andererseits die vorhandenen Gestaltungselemente in der städtebaulichen Umgebung aufzunehmen. Um in diesem Sinne auch moderneren Bauformen nicht entgegenzustehen, werden zusätzlich auch Flachdächer zugelassen. Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° herzustellen, Flachdächer dürfen eine Dachneigung bis zu 10° nachweisen. Ergänzend wird allgemein auch bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten oder braunen Farbtönen zulässig ist.

Aus Gründen des Umweltschutzes sind begrünte Dachflächen zulässig und wünschenswert.

Bei der Materialwahl von Metallwerkstoffen wird Kupfer ausgeschlossen, da in Verbindung mit abfließendem Niederschlagswasser bei Versickerung in den Boden eine schädliche Belastung durch Metallionen nicht ausgeschlossen werden kann. Im Sinne des Grundwasserschutzes sind daher Kupfermetalle sowohl im Bereich des Daches als auch im Fassadenbereich unzulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte werden unter den im Textteil definierten Voraussetzungen zugelassen.

Aufstellflächen für Abfallbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen sowie auch aus hygienischen Gründen einzuhausen oder durch Bepflanzung oder geeignete bauliche Maßnahmen gegen Einblicke von außen sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen.

Neben den gestalterischen Vorgaben für Gebäude werden auch gestalterische Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen. Diese betreffen zunächst die Unzulässigkeit von Mauern, Mauersockeln und Wänden als Einfriedung der Grundstücke, um die Grundstücksfreiräume auch für Außenstehende erkennbar zu machen und eine abschirmende Wirkung durch die geschlossenen zu verhindern. Neben einer Höhenbegrenzung wurde bestimmt, dass keine „geschlossenen“ Ansichtsflächen zulässig sind, also keine visuell nicht durchdringbaren Flächen. Daher sind Einfriedungen nur als Holzlattenzaun, Drahtgeflecht oder Stabgitter- bzw. -mattenzäune zulässig, so dass diese optisch nicht als Barriere wahrgenommen werden.

Ferner wurde festgesetzt, dass Oberflächenbeläge teilversiegelt auszuführen sind oder darauf anfallendes Niederschlagswasser in Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht wird.

4.3 Kennzeichnung und Hinweise

Kennzeichnung des Plangebietes erfolgen keine.
Auf folgende Sachbelange wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Pflanzenlisten
- DIN-Normen

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke vorgesehen. Die Grundstückseinteilung obliegt dem jeweiligen privaten Grundstückseigentümer und kann durch den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich nicht abschließend rechtsverbindlich geregelt und bestimmt werden.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Schaafheim, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, keine. Die Übernahme der Verwaltungskosten sowie die Übernahme der Planungskosten für die Bauleitplanung werden in einem städtebaulichen Vertrag mit den privaten Grundstückseigentümern vereinbart, so dass der gemeindliche Haushalt nicht belastet wird. Haushaltsmittel zur Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind weder vorgesehen noch erforderlich.

5.3 Flächenbilanz

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

Allgemeines Wohngebiet		ca. 7.885 m²
davon:	private Verkehrsfläche (GFL)	ca. 774 m²
	überbaubare Grundstücksflächen	ca. 2.901 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		ca. 388 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		ca. 749 m²
Größe des Geltungsbereiches		ca. 9.022 m²

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing

6 Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigestellt:

- Planteil zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan

Aufgestellt:
Reichenbach, 22.09.2022

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

© 2022 IP-Konzept, Inh. Mario Helbing