



GEMEINDE BIRKENAU

Bebauungsplan
„Nordwestlich der Apfelstraße“

Begründung
Entwurf

April 2022

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

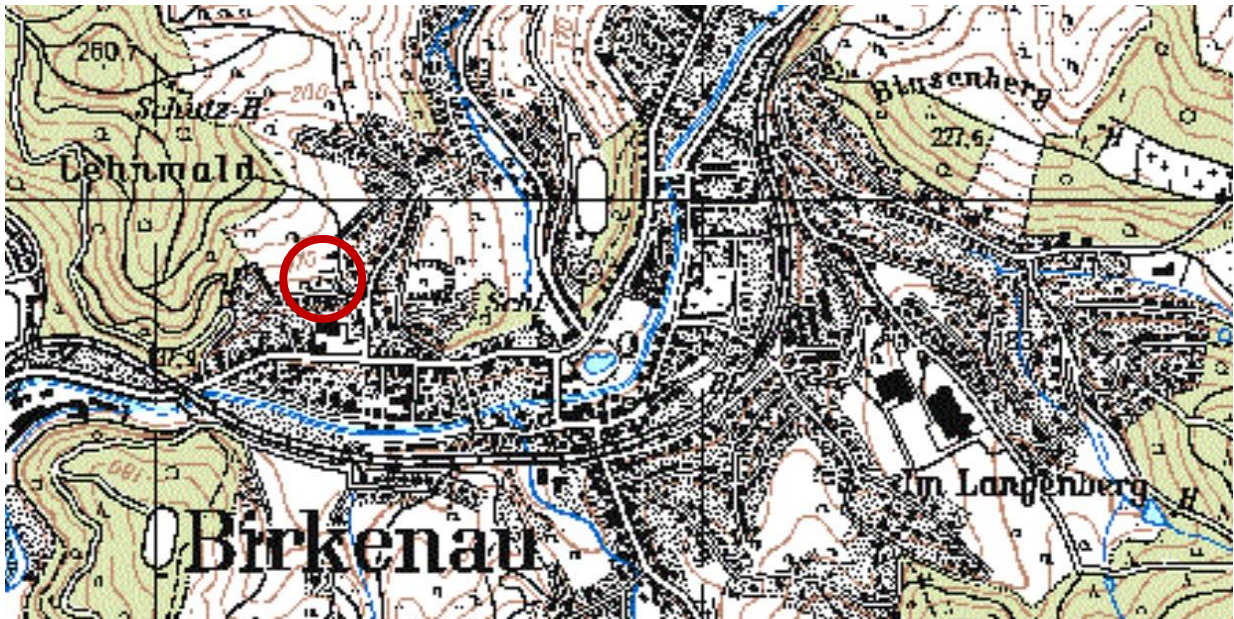
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	5
1.1	Anlass und Planungserfordernis	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	7
2	Planungen / planungsrechtliche Situation	10
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	10
	Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	11
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	12
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	13
2.4	Standortalternativendiskussion	14
2.5	Aufstellungsverfahren	19
	2.5.1 Abgrenzung Einbeziehungssatzung von Bebauungsplan	19
	2.5.2 Verfahrenswahl	21
	2.5.3 Verfahrensdurchführung	22
	2.5.4 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	23
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	25
3.1	Erschließungsanlagen	25
	3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung	25
	3.1.2 Verkehrsanlagen	26
3.2	Umweltschützende Belange	31
	3.2.1 Umweltprüfung	31
	3.2.2 Bestandssituation	32
	3.2.3 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen	33
	3.2.4 Artenschutz	35
	3.2.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	36
	3.2.6 Bodenschutz	38

3.2.7	<i>Altlasten</i>	38
3.2.8	<i>Denkmalschutz</i>	39
3.2.9	<i>Immissionsschutz</i>	39
3.2.10	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	39
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	41
3.3.1	<i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i>	41
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	41
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	42
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	42
4.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	42
4.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	43
4.1.3	<i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	46
4.1.4	<i>Größe der Baugrundstücke und zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i> <i>47</i>	
4.1.5	<i>Straßenverkehrsflächen</i>	47
4.1.6	<i>Stellplätze und Garagen</i>	47
4.1.7	<i>Nebenanlagen</i>	48
4.1.10	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	48
4.1.12	<i>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	50
4.2	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	51
4.2.1	<i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i>	51
4.2.2	<i>Gestaltung und Höhe von Einfriedungen</i>	51
4.2.3	<i>Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge</i>	52
4.2.4	<i>Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen</i>	52
4.2.5	<i>Verwenden von Niederschlagswasser</i>	53
4.3	Hinweise	53
5	Auswirkungen der Bauleitplanung	54
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	54
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	54
6	Flächenbilanz	54
7.	Weitere Bestandteile und Quellen zur Bauleitplanung	54

Übersichtslageplan



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



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenau hat in Ihrer Sitzung vom 14.10.2014 den Aufstellungsbeschluss über den vorliegenden Bebauungsplan „Nordwestlich der Apfelstraße“ gefasst, um das Grundstück Gemarkung Birkenau, Flur 13, Nr. 17/69 (teilweise) einer wohnbaulichen Nutzung zugänglich zu machen und somit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Birkenau gerecht zu werden. Diese Wohnraumnachfrage kann durch die stark begrenzten Potentiale der Innenentwicklung Birkenaus nicht ausreichend gedeckt werden. Hierauf wird im weiteren Verlauf der Bebauungsplanbegründung umfangreich eingegangen.

Das Bauplanungsrecht unterscheidet zwischen dem Innenbereich, also dem im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang bebauten Ortsteil, und dem Außenbereich nach Maßgabe des § 35 BauGB. Der Innenbereich setzt eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung voraus, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Als Außenbereich werden die Flächen bezeichnet, die außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen liegen.

Bei dem Plangrundstück Gemarkung Birkenau, Flur 13, Nr. 17/69 verhält es sich so, dass der östliche Grundstücksbereich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und der daran westlich anschließende - überwiegende - Grundstücksbereich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet ist. Diese klare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ergibt sich für das Plangrundstück aus den von der Gemeinde Birkenau in den Jahren 1991 bzw. 1994 aufgestellten städtebaulichen Abrundungssatzungen mit den Bezeichnungen „Westlich der Apfelstraße“ und „Südwestlich der Apfelstraße“.

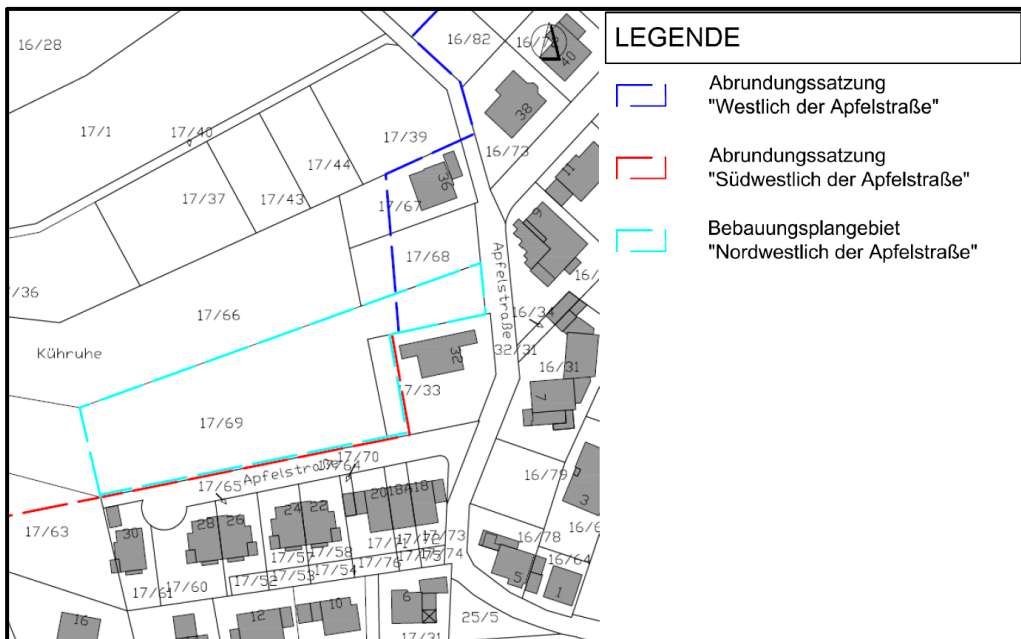


Abb. 1: Planungsrechtliche Einordnung und Darstellung Plangrundstück



Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, ist die strukturelle Anbindung des Plangebietes an die übrige Siedlungslage sowohl städtebaulich als auch verkehrlich sowie im Hinblick auf die technische Erschließung gegeben. Somit kann insgesamt von einer städtebaulichen Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes gesprochen werden. Allerdings vermittelt Abbildung 1 den Eindruck, das Plangebiet könne über die südlich anschließende Stichstraße erschlossen werden, was nicht der Fall ist. Bei diesem „Ausläufer“ der Apfelstraße handelt es sich nämlich zum einen um eine Privatstraße und zum anderen sprechen die vor Ort herrschenden topografischen Verhältnisse gegen eine Erschließung von Süden. Das Plangrundstück liegt deutlich höher als die südlich angrenzende Privatstraße. Somit ist die Erschließung des Plangebietes von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Apfelstraße“ vorgesehen.

In ihrer Sitzung vom 21.07.2015 hat die Gemeindevertretung alsdann entschieden, dass das Planverfahren als Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Birkenau (Einbeziehungssatzung) anstelle des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanverfahrens fortzuführen. Dies vor dem Hintergrund, dass auch die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der näheren städtebaulichen Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt wird und mit den bisherigen Abrundungssatzungen „gut gefahren“ wurde. Entsprechend der Beschlussfassung vom 21.07.2015 wurde ein Planentwurf ausgearbeitet, dieser der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB vorgelegt und im August / September 2015 erfolgte dann die beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Einbeziehungssatzung. Im Zuge der Beteiligung gingen einige Stellungnahmen ein, dies sowohl von Bürgern wie auch von Trägern öffentlicher Belange. Zu einer Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zunächst allerdings nicht, denn die Gemeinde hatte mit ihrem Beschluss zur Teilnahme am Förderprogramm „Dorfentwicklung“ festgelegt, bis mindestens in das Jahr 2021 keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiet auszuweisen. Nachdem der Förderzeitraum für die Dorfentwicklung inzwischen abgelaufen ist und weiterhin festzustellen ist, dass die Innenentwicklungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt bzw. größtenteils ausgeschöpft sind, soll die Planung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks Gemarkung Birkenau, Flur 13, Nr. 17/69 (teilweise) wieder aufgenommen werden.

Mit Wiederaufnahme der Planung sichtete die Gemeindeverwaltung und das für die Aufstellung der Bauleitplanung beauftragte Planungs- und Ingenieurbüro InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG aus dem Lautertal die im Jahr 2015 eingegangenen Stellungnahmen. Aufgrund der langen Verfahrenspause und teilweise nicht abgegebener Stellungnahmen stellte sich heraus, dass die im Jahr 2015 ausgelegte Planung noch einmal anzupassen ist und der notwendige bzw. angestrebte Regelungsgehalt sich nicht über eine Einbeziehungssatzung umsetzen lässt. Zu komplex erschienen die topografischen Verhältnisse, die Erschließungssituation und die Steuerung, wie viele Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes entstehen sollten, um das vorhandene Verkehrssystem nicht zu überlasten. Aus diesem Grund wurde der Gemeindevertretung empfohlen, wieder zu dem ursprünglich vorgesehenen Aufstellungsverfahren für einen qualifizierten Bebauungsplan zurückzukehren, wie dies auch von einigen Anwohnern gefordert wurde.



Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen soll das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Ausführliche Hinweise zur Verfahrenswahl erfolgen im weiteren Verlauf der Begründung und speziell unter dem Kapitel „Verfahrenswahl“.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 3.180 m² und befindet sich in Ortsrandlage der Kerngemeinde Birkenau entlang der „Apfelstraße“, welche zugleich die verkehrstechnische Erschließung des einzubeziehenden Grundstücks übernimmt. Der Arrondierungsbereich beinhaltet das Flurstück in der Gemarkung Birkenau, Flur 13, Nr. 17/69 (teilweise) und ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

Räumlich begrenzt wird der Planbereich durch:

- die angrenzende freie Flur im Norden und im Westen, mit landwirtschaftlichen Nutzflächen;
- die Wohnbebauung entlang der Apfelstraße im Osten;
- die vorhandene Ortsbebauung mit privater Stichstraße und Wendehammer zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke im Süden.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Bebauungsplanfläche wird als Grünland (gelegentlich Rinderweide) genutzt und ist somit frei von Bebauung. Entlang der südlichen Grenze der beplanten Fläche befindet sich eine einreihige Gehölzpflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten sowie Obstbäume. Im Westen und Nordwesten leitet Grünlandnutzung, die durch hangparallele Gehölzpflanzungen gegliedert ist, zum Lehnwald (überwiegend Buchen und Eichenmischwald) über. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen mit überwiegend Ackernutzung an, die sich auf der Kuppenlage östlich des Lehnwaldes fortsetzen.



Abb. 2: Luftbildauszug mit Eintragung des Planungsgebietes; Kartengrundlage: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Die unmittelbar südlich an das Plangrundstück angrenzende Bebauung weist zweigeschossige Wohngebäude in der offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen von jeweils < 50 m) auf, die mit Satteldächern und integrierten Dachgauben ausgestattet und über eine Privatstraße erschlossen sind. Die Traufwandhöhe der Gebäude Apfelstraße 18 bis 30 liegt zwischen 3,80 und 4,50 m und die Firsthöhe zwischen 7,50 und 8,00 m – bezogen auf die Oberkante der Privatstraße (Messung aus den Bauantragsplänen; keine exakten Werte). Da bei dem Reihenhaus Nr. 18, 18A und 20 der Eingang in das Erdgeschoss jedoch tiefer liegt wie die Straßenoberkante ist die Gebäudefassade höher als sich dies aus den angegebenen Werten zur Traufwandhöhe ablesen lässt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Gebäude sich die natürliche Hanglage zu Nutzen machen und die südliche Ansicht der Gebäude somit optisch ein Geschoss mehr aufweist, wie dies von der Erschließungsseite der Fall ist.

Die sonstige umliegende Bebauung zeichnet sich durch freistehende Einzelhäuser in Wohnnutzung aus, welche fast ausschließlich mit Satteldächern in roten, braunen und grauen Farbtönen errichtet wurden. Nur vereinzelt wurden Gebäude auch mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach ausgebildet, so auch das unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnhaus Apfelstraße 32.



Blick auf Planfläche sowie das ebenfalls bislang unbebaute Grundstück 17/68, Aufnahme von: Nordosten



Erschließungsbereich für das Plangrundstück, Aufnahme von: Osten



Südöstlich an das Plangebiet angrenzendes Wohnhaus, Aufnahme von: Osten



Wohnbebauung südlich angrenzend der Plangebietsgrenze, Aufnahme von Osten



Wohnbebauung südlich angrenzend der Plangebietsgrenze mit privater Erschließungsstraße und Böschungsbereich zum Plangebiet, Aufnahme von Osten



Wohnhaus auf Flurstück 17/67; Aufnahme von Südosten

Abb. 3: Bilddokumentation zur städtebaulichen Umgebung des Plangebietes, Quelle: Eigene Aufnahmen

2 Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen i. S. d. RPS/RegFNP vordergründig der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft, primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen ferner Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind nach dem RPS/ RegFNP in die Vorbehaltsgebiete auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende, Grün- und Brachflächen, z. B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, kann die Flächeninanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im gegenwärtigen Falle als kleinteilige Entwicklung angesehen werden. Hierfür besagt der Textteil zum Regionalplan Südhessen, dass die Flächeninanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungszwecke etc. bis zu fünf Hektar möglich ist (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010 – Text (G10.1-11)). Den Kommunen soll somit ein Handlungs- und Gestaltungsspielraum für lokale und fachliche Planungen gegeben werden.

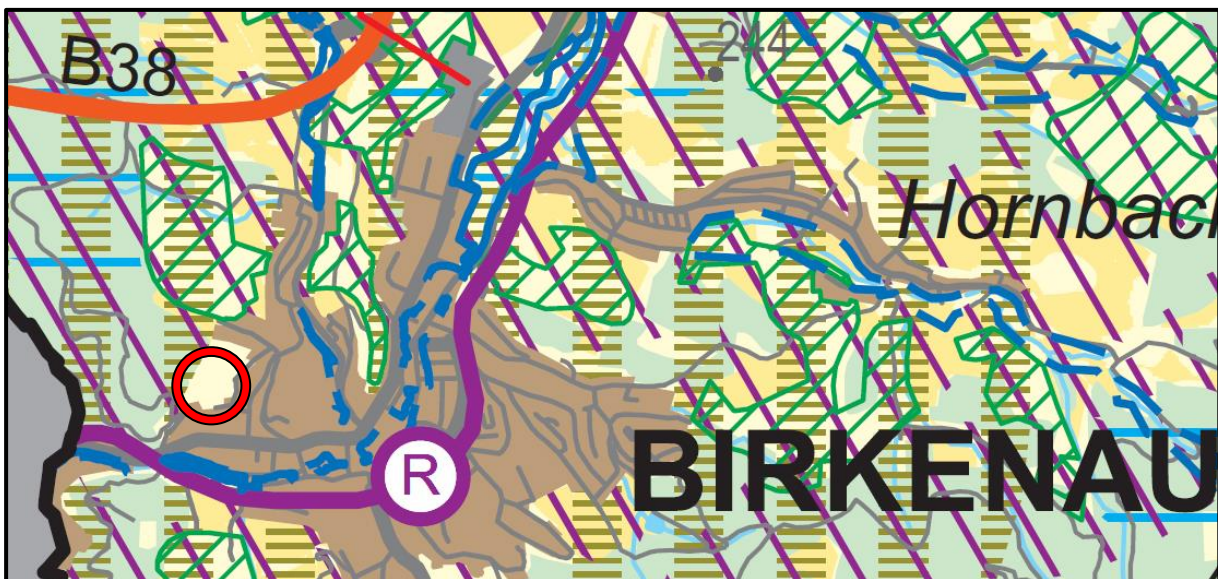


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010



Ein struktureller Zusammenhang zur bebauten Ortslage Birkenaus ist bereits unmittelbar östlich und südlich des Plangebietes zu erkennen. Durch die geringfügige Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes ist auch keine Beeinträchtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erkennen.

Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

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

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsflächen welche zur Erschließung des Gebiets dienen. Dies entspricht folgender Gesamtfläche:

Wohnbaufläche (WR):	2.193 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsfläche:</u>	<u>418 m²</u>
Bruttofläche:	2.611 m ² = 0,261 ha (gerundet)

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 6 und höchstens 10 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet zulässig und nachzuweisen.

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen. Bei einem solch kleinen Gebiet ist jedoch das räumliche besiedelte Umfeld in die Betrachtung der städtebaulichen Dichte mit einzubeziehen.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung noch nicht abschließend beziffert werden, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser), zur zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude und zu minimalen und maximalen Grundstücksgrößen kann jedoch eine deutliche Annäherung erfolgen.

Minimalwerte:

Annahme: Ausschließlich Einzelhäuser im Sinne von freistehenden Einfamilienhäusern unter Ausnutzung der planungsrechtlichen maximalen Grundstücksfläche von 700 m².

Somit liegt der Minimalwert für das Plangebiet bei **3 Wohneinheiten** und somit unterhalb dem, für einen „ländlichen Siedlungstyp“ nachzuweisenden Wert.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß dem Urteil des Senates des hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.10.2016 (Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil



vom 13. Oktober 2016 – 4 C 962/15.N –, juris) die Einhaltung der Untergrenze der Bebauungsdichte als Ziel des Regionalplanes Südhessen 2010 (Z3.4.1-9) als nicht verbindlich anzusehen ist.

Maximalwerte:

Annahme: Ausschließlich Doppelhausgrundstücke unter Ausnutzung der planungsrechtlichen Mindestgrundstücksfläche von 300 m² und einer Wohnung je Doppelhaushälfte.

Im festgesetzten WR könnten somit **maximal 6 Wohneinheiten** (3 Doppelhäuser = 6 Doppelhaushälften oder 2 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser) entstehen.

Eine Überschreitung der vorgegebenen Dichtewerte kann damit ausgeschlossen werden, eine mögliche Unterschreitung ist jedoch möglich. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Flur fügt sich eine mäßige, lockere Bebauung als städtebauliche Arrondierung jedoch ohnehin besser in das Orts- und Landschaftsbild ein. Eine Massierung am Ortsrand wäre aus der Sicht der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit unmaßstäblich und dem landschaftstypischen Ortsbild nach unangemessen. Zudem würden weitere Wohneinheiten auch einen Mehrverkehr erzeugen, den das vorhandene Verkehrssystem aufnehmen müsste. Auf die Bedenken einiger Anwohner hierzu wird im weiteren Verlauf der Begründung eingegangen. Ebenfalls betrachtet die Regionalplanung solch kleine Baugebiete im räumlichen Zusammenhang mit der städtebaulichen Dichte der sonstigen Siedlungslage.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1985 sieht für den Planbereich keine Wohnbauflächendarstellung vor, sondern bezieht das Grundstück in die weitläufige Darstellung als landwirtschaftliche Fläche ein. Zugleich geht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes hervor, dass keine sonstigen entgegenstehenden Darstellungen, wie z. B. Streuobstbestände, Wald oder sonstige schutzbedürftige Nutzungen, innerhalb dieses Bereiches zu verzeichnen sind, was sich mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme deckt. Im Bereich der Siedlungslage grenzt südlich und östlich eine gemischte Baufläche an den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung an.

In der im Jahr 2010 gemeindlichen Absicht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes war ein Großteil der Planfläche mit der Bezeichnung Nr. 74 und Nr. 86 erfasst und aus fachlicher Sicht als auch in der politischen Abstimmung bewertet (siehe untenstehende Abbildung). Nach geltender Beschlusslage in den gemeindlichen Gremien hatten sowohl der Gemeindevorstand als auch der Bauausschuss und die Gemeindevertretung für „vorsehen“ votiert, so dass die Fläche in der Größenordnung von ca. 0,15 ha in das geplante Zuwachskontingent zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen wurde.

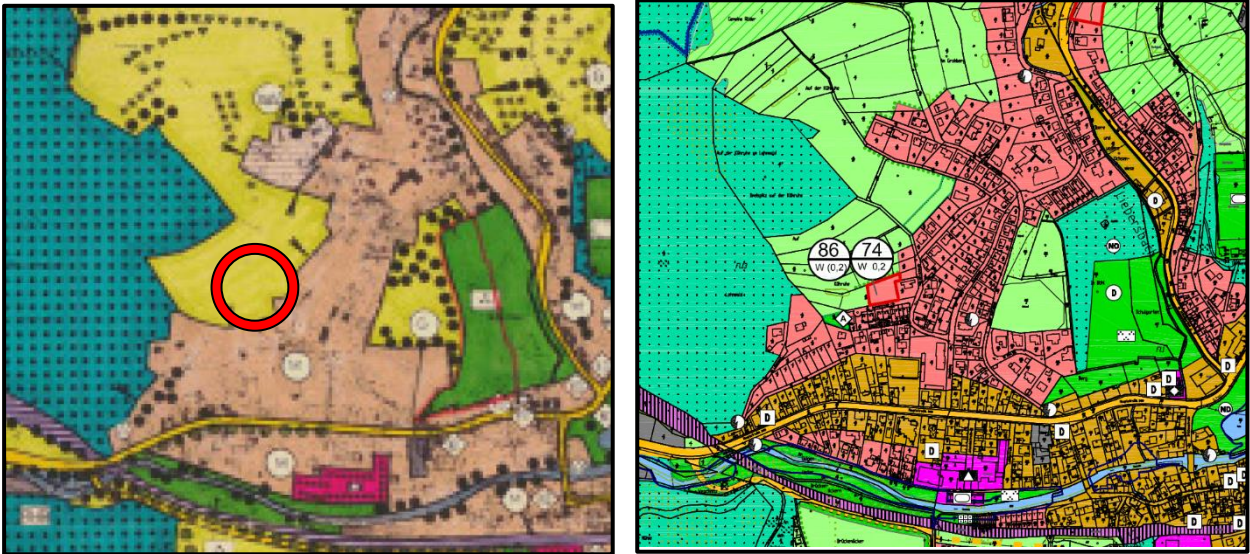


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (links) und Auszug aus dem Vorentwurf der Fortschreibung des FNP 2010 (rechts)

Nachdem mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weiterhin keine abschließende planerische Grundlage vorliegt, stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst mit der geplanten Nutzung als Reines Wohngebiet nicht überein.

Aufgrund der Festsetzung als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zunächst die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Wegen der Wahl des vorliegenden Planverfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB und in diesem Sinne der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann jedoch auf die teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB verzichtet werden. Nachdem von dieser Maßgabe vorliegend Gebrauch gemacht wird, soll die Anpassung der Plandarstellung im Zuge der Berichtigung / Fortschreibung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Auswirkungen auf das vorliegende Aufstellungsverfahren ergeben sich hieraus nicht.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich außerhalb der bis dato rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Plangeltungsbereich ist aktuell als Außenbereich anzusehen, welcher nach den Regelungen des § 35 BauGB unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten - privilegierten - Vorhaben bereitstehen und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet zur Verfügung stehen. Dieser ist vor zweckfremder Nutzung zu schützen. Demnach wäre zunächst nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten keine wohnbauliche Nutzung im Plangeltungsbereich zulässig. Daher ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“.



2.4 Standortalternativendiskussion

Bei der Standortalternativendiskussion wird u.a. auf die Ergebnisse des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept der Gemeinde Birkenau (IKEK) zurückgegriffen, welche in einem 174-seitigen Erlebnisbericht aus dem Jahr 2013 festgehalten werden. Einige nachfolgende Textpassagen wurden aus dem Ergebnisbericht entnommen, und werden wort- bzw. zumindest sinngleich wiedergegeben.

Die Gemeinde liegt im südhessischen Landkreis Bergstraße und fungiert mit rund 10.000 Einwohnern als Unterzentrum im Verdichtungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt.

Das gesamte Untersuchungsgebiet beträgt 24 km². Im Untersuchungsraum leben rund 10.000 Einwohner. Mit 408 EW / km² ist die Bevölkerungsdichte höher als im Kreisdurchschnitt (Kreis Bergstraße mit 365 EW / qkm) und deutlich über dem Landesdurchschnitt (Hessen mit 287 EW / qkm) und unter dem des Regierungsbezirks (RB Darmstadt mit 511 EW / qkm). Die Gemeinde liegt im Kreis Bergstraße und im Weschnitztal / Odenwald und wird von der Weschnitz durchflossen. Birkenau grenzt direkt an das Bundesland Baden-Württemberg in Höhe der Stadt Weinheim an. Die nächstgelegenen Städte sind im Bundesland Hessen Bensheim (22 km), Heppenheim (14 km) und Viernheim (12 km), im Bundesland Baden-Württemberg Weinheim (6 km), (Heidelberg (25 km) und Mannheim (20 km) und im Bundesland Rheinland-Pfalz Ludwigshafen (22 km). Birkenau liegt in direkter Nähe zum Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde ist gut angebunden an die Metropolregion Rhein-Main (75 km) und das Ballungsgebiet Karlsruhe (75 km) und Stuttgart (150 km). Viele Pendler sind auf das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, aber durch die gute Anbindung auch auf die Region Stuttgart und Frankfurt orientiert.

Die Gemeinde Birkenau verfügt im Vergleich zu dem Gesamt-Kreis Bergstraße über einen sehr hohen Anteil landwirtschaftlicher Flächen (52%) bei nur 16 % bebauter Fläche. Innerhalb der Gemeinde Birkenau besteht jedoch eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Somit ist ein Druck auf dem Grundstücksmarkt der Gemeinde erwachsen. Aktuell (Stand 2022) listet das Bauamt der Gemeinde Birkenau über 500 Nachfragen für Bauplätze. Die Ortsteile haben bis auf Birkenau Kerngemeinde glücklicherweise keinen nennenswerten Leerstand. Zumeist ist dieser nicht verfügbar oder durch fehlende Versorgung zu Wohnzwecken nicht geeignet. In Birkenau Kerngemeinde gibt es 21 Gebäude die leer stehen und nicht alle sind für Wohnzwecke geeignet oder in innerörtlicher Lage (Stand Bestandsaufnahme IKEK). Einige dieser Leerstände weisen keine ausreichende Erschließung auf. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass einige der Gebäude inzwischen schon verkauft sind oder sich im Umbau befinden. Die Leerstandsquote über die gesamte Gemeinde betrug zum Zeitpunkt der IKEK-Bestandsaufnahme 1,02 %. Auch Baulücken sind nur wenige vorhanden. Zumal vorhandene Baulücken oder Brachflächen im Innenbereich der Bereitschaft der jeweiligen Besitzer benötigen, hier eine Bebauung / Nachverdichtung vorzunehmen. Diese ist nicht gegeben. Belegen lässt sich dies durch das Leerstands- und Baulückenkataster der Gemeinde, welches 2013 erstellt wurde. Im Jahr 2013 wurden alle Grundstückseigentümer, auf deren Grundstücken eine potenzielle Bebauung möglich wäre, angeschrieben und um Rückmeldung gebeten, ob und welche Planungen seitens der Eigentümer für die Baulücken bestehen. Lediglich 14 der angeschriebenen 491 Eigentümer haben sich für

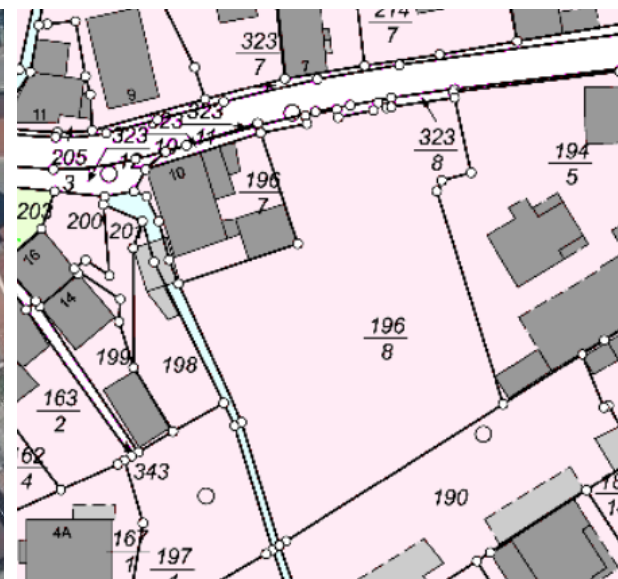
eine künftige Wohnbebauung (durch Veräußern und Bebauen bzw. selbst bebauen und vermieten oder verpachten), innerhalb der derzeitigen Baulücke ausgesprochen. Das Baulückenkataster der Gemeinde Birkenau wird regelmäßig aktualisiert. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Sommer 2021 und erfasst noch lediglich 145 Baulücken, davon 90 in der Kerngemeinde Birkenau. Das Bauamt der Gemeinde Birkenau teilte mit, dass auch von diesen 145 ausfindig gemachten Baulücken der Großteil eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung steht und einige dieser Baulücken zwischenzeitig auch schon bebaut wurden, aktuell ein Baugenehmigungsverfahren läuft bzw. Bauantragsunterlagen nach Ankauf der Baulücken vorbereitet werden. Neben den 145 Baulücken wurden 2021 weitere fünf Flächen erfasst, welche ein Innenentwicklungspotenzial aufweisen. Da diese Flächen allesamt 1.500 m² überschreiten, werden sie vom Erfassungssystem nicht als Baulücken, sondern als „Innenpotenzial“ geführt. Eine der fünf Innenpotenzialflächen befindet sich im Norden von Nieder-Liebersbach, die sonstigen vier Flächen innerhalb der Kerngemeinde. Die fünf Flächen werden nachfolgend beschrieben:

Fläche 1: Gemarkung Nieder-Liebersbach, Flur 1, Nr. 196/8:

Die Fläche im Norden von Nieder-Liebersbach ist etwa 2.045 m² groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Birkenau als gemischte Baufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für die Fläche nicht. Da sich die Fläche innerhalb des Siedlungskörpers befindet, ist sie nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es erscheint jedoch als wahrscheinlich, dass der rückwertige Bereich nur per Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan bebaut werden darf. Ob ein Interesse zur Bebauung seitens des Eigentümers besteht, ist der Gemeinde Birkenau aktuell nicht bekannt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar östlich der Untersuchungsfläche der Liebersbach verläuft. Ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen, welcher nicht als Baugebiet ausgewiesen werden darf, wäre einzuhalten. Dies reduziert die überbaubare Fläche.



Luftbildauszug Innenpotenzialfläche 1



Katastrerauszug Innenpotenzialfläche 1

Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Fläche 2: Gemarkung Birkenau, Flur 9, Nr. 203 – 208:

Die Fläche im Norden der Kerngemeinde ist etwa 2.775 m² groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Birkenau als Wohnbaufläche dargestellt. Untersuchungsfläche 2 ist integraler Bestandteil des seit dem Jahr 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Aue“. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Untersuchungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt“. Die Fläche ist somit seit nunmehr 24 Jahren bebaubar. Allerdings besteht seitens des Eigentümers aktuell kein Interesse, die bereits parzellierten sechs Grundstücke (zwischen 426 und 535 m² groß) zu veräußern.



Luftbildauszug Innenpotenzialfläche 2



Katastrerauszug Innenpotenzialfläche 2

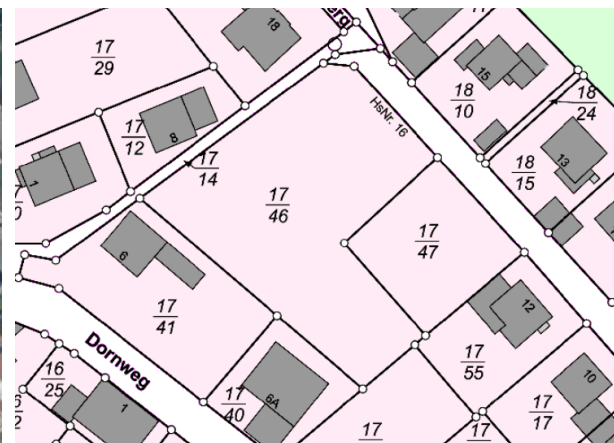
Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Fläche 3: Gemarkung Birkenau, Flur 8, Nr. 17/46 & 17/47:

Untersuchungsfläche 3 befindet sich im Osten der Kerngemeinde, in Siedlungsrandlage und ist 2.338 m² groß. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Birkenau als Wohnbaufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für die Fläche nicht. Da sich die Fläche innerhalb des Siedlungskörpers befindet, ist sie nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dem untenstehenden Luftbild ist zu entnehmen, dass das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Birkenau, Flur 8, Nr. 17/46 inzwischen bereits in Teilen bebaut ist. Auf der verbleibenden Fläche können maximal noch 2 Wohnhäuser entstehen. Allerdings liegt hierfür zwischenzeitlich eine Planung zur Errichtung von Doppelhäusern vor. Der notwendige Bauantrag wird derzeit erarbeitet.



Luftbildauszug Innenpotenzialfläche 3



Katastrerauszug Innenpotenzialfläche 3

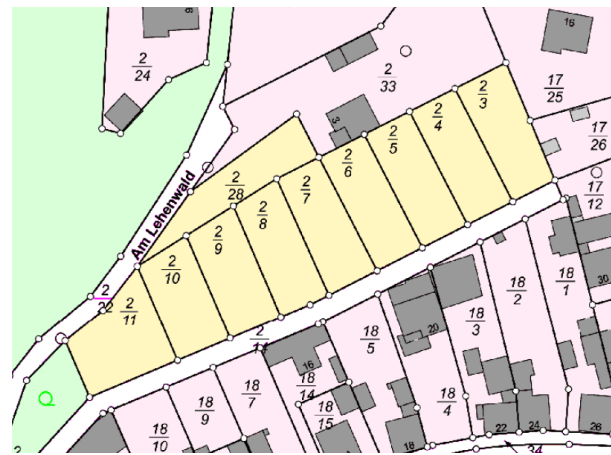
Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Fläche 4: Gemarkung Birkenau, Flur 13, Nr. 2/3 – 2/11, 2/15 & 2/28:

Untersuchungsfläche 4 befindet sich im Westen der Kerngemeinde, in Siedlungsrandlage mit Anschluss an eine Waldfläche und ist rund 4020 m² groß. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Birkenau als gemischte Baufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für die Fläche nicht. Auch wenn die Fläche sich innerhalb des Siedlungskörpers befindet, erscheint eine Beurteilung nach den Maßgaben des § 34 BauGB schwierig, weshalb wohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig wäre. Seitens des Eigentümers besteht ein Interesse die Grundstücke, die bereits eingemessenen und zwischen 346 bis 426 m² groß sind, zu bebauen / für Wohnzwecke zu veräußern. Die Erschließung der Baugrundstücke wird jedoch als schwierig angesehen. Zudem ist die Fläche stark bewachsen. Ob es sich bei den Bäumen um „Aufwuchs“ handelt oder diese bereits als Waldfläche anzusehen sind, wäre mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen. Zudem ist die Erschließung des Untersuchungsgebietes mit der Rodung der Bäume verbunden, in dessen Zuge zumindest die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten wären. Um die Lage der Untersuchungsfläche besser mit dem Katasterplan abgleichen zu können, wurde das Luftbild mit den Flurstücksgrenzen überlagert.



Luftbildauszug Innenpotenzialfläche 4



Katasterauszug Innenpotenzialfläche 4

Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Fläche 5: Gemarkung Birkenau, Flur 2, Nr. 189 - 191:

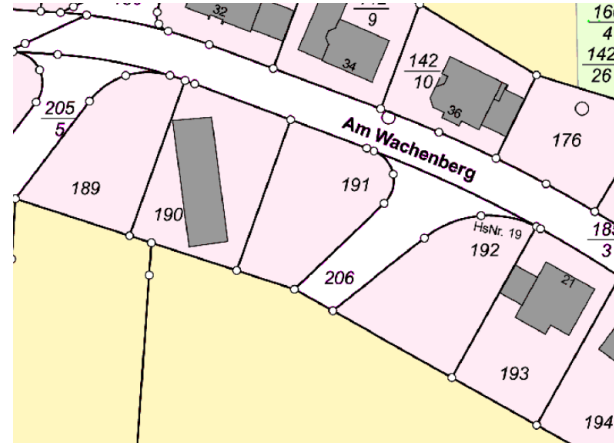
Untersuchungsfläche 5 befindet sich im Südwesten der Kerngemeinde (Straße Am Wachenberg), in Siedlungsrandlage mit Anschluss an landwirtschaftliche Flächen und ist rund 1.773 m² groß. Die Untersuchungsfläche ist integraler Bestandteil des seit dem Jahr 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen Lindenstr. und Wachenbergweg“. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Untersuchungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt“. Die Fläche ist somit seit nunmehr 46 Jahren bebaubar. In Teilen ist eine Bebauung auch verfolgt, allerdings nicht entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes und den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Die Fläche wird derzeit als Lagerfläche genutzt und der Eigentümer äußerte sich bzgl. einer Bebauung mit Wohnhäusern bzw. einer Veräußerung der Grundstücke für Wohnzwecke ablehnend. Die im nachfolgenden Katasterplan ersichtlichen Verkehrsflächen 205/5 und



206 sind im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Für das ebenfalls nachfolgend abgebildete Flurstück Nr. 192 wurde bereits die Baugenehmigung erteilt und das Gebäude befindet sich im Bau.



Luftbildauszug Innenpotenzialfläche 5



Katastrerauszug Innenpotenzialfläche 5

Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

Somit ist festzustellen, dass Untersuchungsfläche 1 ggf. für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommt. Selbst mit Aufstellung eines Bebauungsplanes lassen sich hier jedoch wohl maximal 4 Baugrundstücke entwickeln. Fläche 3 ist in Teilen bereits bebaut, für die verbleibenden Baugrundstücke wird bereits ein Bauantrag vorbereitet. Einer Bebauung der Untersuchungsfläche 4, mit bis zu 10 Grundstücken, steht seitens des Eigentümers wohl nichts entgegen. Allerdings ist eine Erschließung und Bebauung der Fläche als konfliktbelastet anzusehen (Erschließung und Umwelt-, Artenschutz).

Ausgewiesene Neubaugebiete sind in Birkenau zwar vorhanden, allerdings sind auch hier die Bauplätze stark begrenzt. Das Baugebiet „Balzenbacher Straße“ im Ortsteil Nieder-Liebersbach, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2013, ist auch weiterhin nicht erschlossen und eine Erschließung aktuell offen. Im Jahr 2020 wurde der Bebauungsplan „Hofwiese / Burgacker“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen Lindenstr. und Wachenbergweg“. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind inzwischen 12 neue Bauplätze parzelliert worden. Vier dieser Bauplätze sind im Eigentum der Gemeinde. Bebaut werden derzeit zwei Grundstücke. Im Jahr 2018 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbuckel – Im Schwanklingen“ rechtskräftig. Hier sind ca. 40 Bauplätze entstanden. Etwa die Hälfte dieser Bauplätze ist bereits bebaut oder wird aktuell bebaut. Für andere werden Bauantragsunterlagen erarbeitet. Weiterhin wurde im Jahr 2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlbusch“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Jedoch handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um zwei Bauplätze, welche inzwischen bereits bebaut sind. Somit stehen in den zuvor aufgeführten, bereits erschlossenen Bebauungsplangebietes, keine 30 Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Zudem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese bis zu 30 Grundstücke bereits in der Erfassung der „Baulücken“ beinhaltet sind und es sich somit um keine zusätzlichen Bauplätze handelt.



Aus den vorherigen Ausführungen wird deutlich, dass die Innenentwicklungspotenziale (Leerstand und Baulücken bzgl. potenzielle Baugebiete inkl. Bebauungsplangebiete) in Birkenau sehr begrenzt sind und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht allein durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Die Nachfrage nach Bauland ist in Birkenau sehr hoch. Aktuell liegen mehr als 500 Anfragen vor. Interessentenlisten für Baugrundstücke zeigen zudem eine hohe Nachfrage aus dem Umland von Birkenau. Auf 100 Interessenten an Baugrundstücken kommen 18 interessierte Birkenauer und 82 Auswärtige (Stand Bestandsaufnahme IKEK).

Da das Grundstück des vorliegenden Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“ eine vorhandene Erschließung aufweist und unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist eine wohnbauliche Nutzung des Flurstücks 17/69 vorgesehen. Eine Konkurrenz zur Innenentwicklung der Gemeinde Birkenau entsteht aufgrund der wenigen verfügbaren Grundstücke im Innenbereich durch die vorliegende Planung nicht.

2.5 Aufstellungsverfahren

2.5.1 Abgrenzung Einbeziehungssatzung von Bebauungsplan

Wie bereits unter Kapitel Anlass und Planungserfordernis angerissen, beabsichtigte die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenau im Jahr 2014, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung von Wohnraum über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Im Jahr 2015 wurde das Bebauungsplanverfahren in ein Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung überführt, da Bauvorhaben sich somit nach Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich hätten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen (§ 34 BauGB), was der umliegenden planungsrechtlichen Siedlungssituation entspricht. Dem Rechtsgehalt des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zufolge sollen mit einer Einbeziehungssatzung einzelne, bislang dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugehörige Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „einbezogen“ werden. Die Satzung kann auch Bestimmungen enthalten, die die Zulässigkeit der Bauvorhaben näher regeln. Dazu sieht das Gesetz vor, dass neben der Festlegung der künftigen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich im Übrigen „einige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB“ konkretisierend und unterstützend in die Planung aufgenommen werden und so die Planungsabsicht verdeutlicht wird. Der Regelungsgehalt der Einbeziehungssatzung ist im Vergleich zum Bebauungsplan jedoch deutlich eingeschränkt. Ob ein gewünschtes und geplantes Bauvorhaben zugelassen wird, entscheidet die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Der im Jahr 2015 ausgearbeitete und ausgelegte Entwurf der Einbeziehungssatzung definierte den Grenzverlauf, benannte Ausgleichsflächen und -maßnahmen und regelte textlich, dass innerhalb des einbeziehenden Flurstücks 17/69 maximal zwei Einzelhäuser zzgl. dazugehöriger Nebenanlagen entstehen dürfen. Des Weiteren wurde die im Süden des Plangebietes vorhandene Gehölzreihe zum Bestand festgesetzt und nördlich daran anschließend eine 3 m tiefe nicht überbaubare

Grundstücksfläche definiert, innerhalb welcher bauliche Anlagen jeglicher Art für unzulässig erklärt wurden. Zudem wurden gründordnerische Auflagen formuliert.

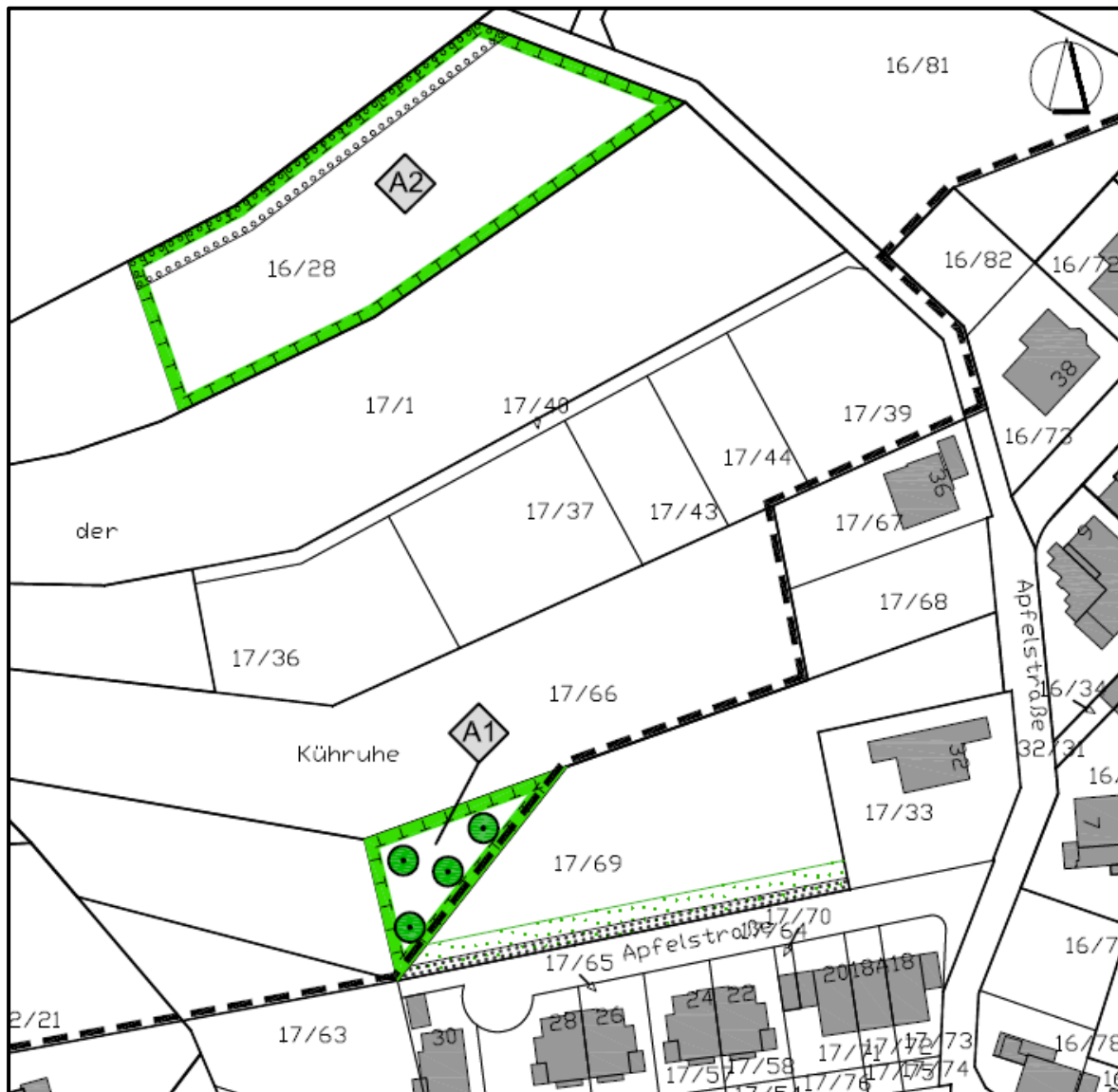


Abb. 6: Auszug aus dem 2015 ausgelegten Entwurf zur Einbeziehungssatzung „Nordwestlich der Apfelstraße“

Die im Jahr 2015 eingegangenen und im Jahr 2022 detailliert gesichteten Stellungnahmen zum ausgelegten Satzungsentwurf der Einbeziehungssatzung offenbarten, dass ein Satzungsbeschluss ohne erneute Auslegung i. S. d. & 4a Abs. 3 BauGB nicht möglich wäre und der notwendige / gewünschte Festsetzungsgehalt nicht über die Einbeziehungssatzung hätte erzielt werden können. Zudem wurde seitens des Kreis Ausschusses des Kreis Bergstraße zum damaligen Zeitpunkt der Offenlage keine Stellungnahme abgegeben, da das Kreisbauamt bereits innerhalb des Offenlagezeitraums Kenntnis davon erlangt hatte, dass das Aufstellungsverfahren aufgrund des geförderten Dorfentwicklungsprogramms zunächst nicht fortgeführt wird. Da diese Stellungnahme jedoch für wesentlich angesehen wird – schließlich entscheidet das Kreisbauamt bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Baugenehmigungsverfahren über die Zulässigkeit



von Bauvorhaben – fehlte eine wesentliche Stellungnahme, um den Satzungsentwurf nochmal anzupassen.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf dem Flurstück Gemarkung Birkenau, Flur 13, Nr. 17/69 und dessen räumlichen Zusammenhang zu steuern, sprach die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenau sich alsdann dafür aus, zu dem ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Instrument des qualifizierten Bebauungsplanes zurückzukehren und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die bereits vorliegenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

2.5.2 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine im Außenbereich liegende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar, die der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen und mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2021 dieses Verfahren verlängert.

Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2022 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren eingeleitet und bis zum 31. Dezember 2024 fertiggestellt werden.

Die Regelung verweist auf § 13a BauGB, somit bringt § 13b BauGB entsprechende Folgen mit sich:

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

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

- die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung muss sich auf Wohnbauflächen beziehen, ✓ *dies trifft vorliegend zu*
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen, ✓ *das Plangebiet ist deutlich kleiner*
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und ✓ *dies trifft vorliegend zu*
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. ✓ *es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass die o.g. Gebiete beeinträchtigt werden.*



Ergänzende Erläuterungen zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Das BauGB stellt ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen ab.

Im o.g. Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden sich auf wohnbauliche Nutzungen beschränken, was zugleich Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB ist. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Auch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Rahmen der Ortsrandarrondierung liegen die Zulässigkeitsmerkmale eindeutig vor. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt sowohl im Süden als auch im Osten an die Siedlungslage an, dies unabhängig von dem Höhenversatz zwischen Plangebiet und südlich angrenzender Bebauung. Der Verfahrenswahl kann nicht entgegengehalten werden, dass der östliche Bereich des Geltungsbereiches bereits dem Innenbereich zugeordnet ist. Dieser Bereich wurde durch Abbildung 1 der Bebauungsplanbegründung eindeutig definiert und dient ausschließlich der Erschließung der geplanten rückwärtigen Baugrundstücke. Ihm wird somit ein anderer Charakter zugeordnet.

Gleichsam sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung zulassen. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan soll der allgemeine Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung nochmals restriktiv ausgelegt werden. [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 - Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.] Als Art der baulichen Nutzung wurde vorliegend „Reines Wohngebiet“ i. S. d. § 3 BauNVO festgesetzt und die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, so dass hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.

2.5.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

14.10.2014: Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“.

- 23.07.2015:** *Kenntnisnahme der Gemeindevertretung zur Fortführung des Verfahrens als Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Birkenau (Einbeziehungssatzung).*
- 23.07.2015** *Beschlussfassung über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.*
- 29.07.2015:** *Ortsübliche Bekanntgabe der o. g. Beschlüsse unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.*
- 10.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015:** *Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.*
- ___. ___. 2022:** *Beschluss der Gemeindevertretung zur Rückkehr zum Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan sowie Beschlussfassung über die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB.*
- ___. ___. 202_:** *Billigung und Beschlussfassung des vorgelegten Entwurfes zum Bebauungsplan „Nordwestlich der Apfelstraße“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.*
- ___. ___. 202_:** *ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.*
- ___. ___. 202_:** *Anschreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach dem BauGB vorgesehenen Verfahrens zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis einschließlich ___. ___. 202_. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.*
- ___. ___. 202_ bis einschließlich ___. ___. 202_:** *Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.*
- ___. ___. 202_:** *Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB.*

2.5.4 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 ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Nachfolgend werden Hinweise und Anregungen aus der im Jahr 2015 durchgeführten Beteiligung an der Einziehungssatzung „Nordwestlich der Apfelstraße“ stichpunktartig wiedergegeben; diese wurden, wenn Bedarf erkannt wurde, im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt:

- Hinweise und Anregungen zu: Verkehrsproblematik, Verkehrssicherheit Erschließungssituation
- Grenzverlauf der Einziehungssatzung zeigte Abweichungen zu den bereits rechtswirksamen Abrundungssatzungen → Kein Handlungsbedarf im Bebauungsplanverfahren
- Forderung nach Aufstellung eines Bebauungsplanes → dieser Forderung wird gefolgt
- Detaillierte Prüfung alternativer Standortmöglichkeiten gefordert
- Aufkommende Fragen bzgl. technischer Ver- und Entsorgung sowie Lärm- und Geruchsbelästigung durch Neubebauung
- Wasserwirtschaft: Fragestellung nach hydrologischen Auswirkungen einer Bebauung des Plangebietes auf die hangabwärtigen Grundstücke
- Wohnbauliche Vorprägung des Plangrundstücks infrage gestellt → Anwendungsvoraussetzung für Einziehungssatzung; kein Handlungsbedarf im Bebauungsplanverfahren.

Das Kapitel wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens vervollständigt.



3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der örtlichen öffentlichen Verkehrsfläche „Apfelstraße“ weitgehend vorgegeben. Zur unmittelbaren technischen Erschließung der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ist an die örtlich bereits vorhandenen Anlagen der Hausanschluss zu ergänzen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Apfelstraße“ ausreichend gegeben. Der Mischwasserkanal ist bereits bis in Höhe des Plangrundstückes vorhanden.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserentwässerung des Grundstückes ist festzustellen, dass ein Boden- und Versickerungsgutachten durch den Grundstückseigentümer jedoch bislang nicht beauftragt wurde und somit nicht feststeht, ob die Böden für eine gezielte Versickerung geeignet sind. Dennoch regelt der Bebauungsplan, dass Hof- und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind. Somit kann gewährleistet werden, dass zumindest kleinere Regenereignisse nicht abflusswirksam werden. Auch verpflichtet der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes Bauherren zur Errichtung von Retentionszisternen zur Wasserspeicherung. Aufgrund des Klimawandels ist in Zukunft mit wiederkehrenden Trocken- und Dürrezeiten und den daraus folgenden langzeitigen Niedrigwasserabflüssen zu rechnen. Die Wasserentnahme zur Bewässerung privater Gärten oder Teichen stellt in diesen Zeiten ein großes Problem für den ökologischen Zustand der Gewässer dar. Durch die Festsetzung von Zisternen kann das Niederschlagswasser somit auf dem Grundstück gesammelt und anschließend auf dem Grundstück verwertet oder verzögert und gedrosselt in die privaten Grünflächen geleitet werden. Sollte weder eine Versickerung noch eine Verwertung aus gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen bzw. technischen Gründen möglich sein, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Im Auftrag der Gemeinde Birkenau wurde seitens des Fachbüros rohrtec consult gmbh aus Rödermark berechnet, ob die Kanalisation das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Hierfür wurde eine befestigte Fläche von 2.000 m² angenommen und ein 5-jähriger Bemessungsregen zugrunde gelegt. Das Ergebnis zeigt, dass der Kanal hydraulisch ausreichend bemessen ist und ein direkter Anschluss an den Hauptsammler in der Apfelstraße möglich ist. Zudem sei darauf hingewiesen, dass eine Flächenversiegelung von 2.000 m² im Plangebiet – aufgrund der Festsetzung zur GRZ – nicht erreicht werden kann. Für eine konkrete Aussage zum Umgang mit Regen- und Schmutzwasser bedarf es jedoch einer konkreten Erschließungsplanung, welche zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens noch nicht erarbeitet wurde. Zur Bauantragsstellung ist nachzuweisen, dass die Erschließung gesichert ist. Möglichkeiten der Entwässerung bestehen jedoch und wurden zuvor aufgezeigt.



3.1.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die „Apfelstraße“, die entlang der östlichen Grenze des überplanten Flurstücks verläuft, gegeben. Von hier abgehend kann die erforderliche Zufahrt zu dem Plangrundstück gewährleistet werden. Auch unmittelbar entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Plangrundstückes verläuft ein Ausläufer der Apfelstraße, der in diesem Bereich als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgebaut ist. Allerdings befindet sich der Verkehrsweg nicht in öffentlichem Eigentum, so dass ein Anschluss und die Benutzung des Weges nur den Eigentümern vorbehalten ist. Ferner würde eine mögliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes bereits auch aus topografischen Gründen dagegensprechen, da zwischen der Wegeparzelle und dem geplanten Bebauungsplangebiet ein deutlicher Höhenversatz besteht sowie längs des Weges eine deutliche Böschungslinie verläuft. In diesem Sinne ist eine Zufahrt zu den potenziellen Bauplätzen ebenfalls bergseitig im Norden des Grundstückes städtebaulich sinnvoll.

Die Erschließung über die Apfelstraße wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung an der Einbeziehungssatzung von einigen Anwohnern für problematisch angesehen. Auch wenn es korrekt ist, dass die Apfelstraße eine beachtliche Steigung aufweist und es sich um eine eher schmale Straße handelt, ist festzustellen, dass die Straßenparzelle ausreichend breit ist. Im Erschließungsbereich des Plangrundstücks 17/69 ist die Parzelle der Apfelstraße 7,50 m breit, südlich angrenzend vor Flurstück 17/33 immerhin noch 6,20 m. Eine Engstelle befindet sich im südlichen Kurvenreich in Höhe Flurstück Nr. 17/31. Hier ist die Straßenparzelle ca. 4 m breit, dies jedoch lediglich über eine Länge von 3 m. Ansonsten wird im gesamten Verlauf der Apfelstraße, abgehend vom Ziegeleiweg bis zum Anschluss an den großen Kühruhweg, eine Parzellenbreite von mindestens 5 m erreicht. Dies wird in nachfolgender Abbildung 6 belegt (rot schraffierte Fläche abgehend Parzellengrenze; blaue Linie östliche bzw. südöstliche Parzellengrenze).

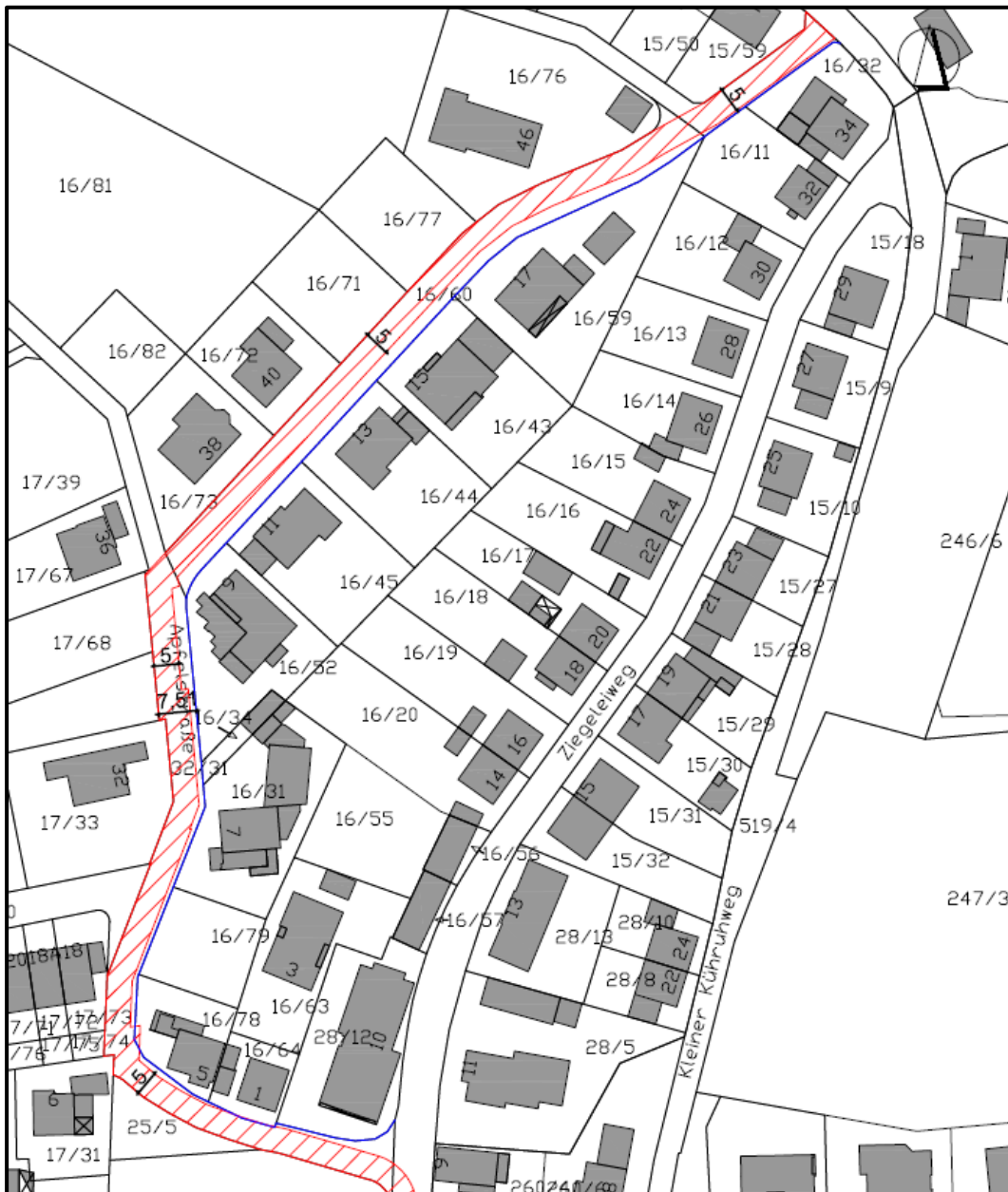


Abb. 7: Auszug aus dem 2015 ausgelegten Entwurf zur Einbeziehungssatzung „Nordwestlich der Apfelstraße“

In der Örtlichkeit ist jedoch festzustellen, dass nicht die gesamte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß ihrer Zweckbestimmung als Straße ausgebaut wurde und stattdessen eine private Mauer zur Grundstückseinfriedung des Grundstücks Apfelstraße 32 innerhalb der öffentlichen Fläche errichtet wurde [vgl. Abb. 7 und 8]. Dies wurde durch eine beauftragte und durchgeführte Bestandsvermessung bestätigt. Generell sind dem Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst bewirkten „Konflikte“ zuzurechnen, die aufgrund der gesetzten Planziele entstehen und ausgleichsbedürftige Betroffenheit zur Folge haben. So wurde auch der Beschluss des BVerwG am 14.07.1994 - 4 NB 25.94 gefasst: ... *Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben.* Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden bestehende „Konflikte“ - hier die enge Straße -

nicht durch die Planung hervorgerufen, sondern sind auf die bereits bestehende Situation zurück zu führen. Allerdings kann die Engstelle auf Höhe des Grundstücks Apfelstraße 32 bei auftretenden verkehrlichen Konflikten aufgelöst werden, denn die Gemeinde Birkenau hat die Errichtung der Mauer auf öffentlichem Grund zum damaligen Zeitpunkt zwar gestattet, jedoch liegt der Gemeinde auch eine schriftliche Erklärung der Grundstückseigentümerin aus dem Jahr 1977 vor, dass sie aus einer Zurücksetzung ihrer Mauer keine Ansprüche geltend macht. Die Parzelle der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Höhe des Erschließungsbereiches wurde in ihrer vollständigen Breite in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um mögliche spätere Baumaßnahmen planungsrechtlich abzusichern.



Abb. 8: Tatsächlicher Querschnitt der Apfelstraße in Höhe Apfelstraße 32

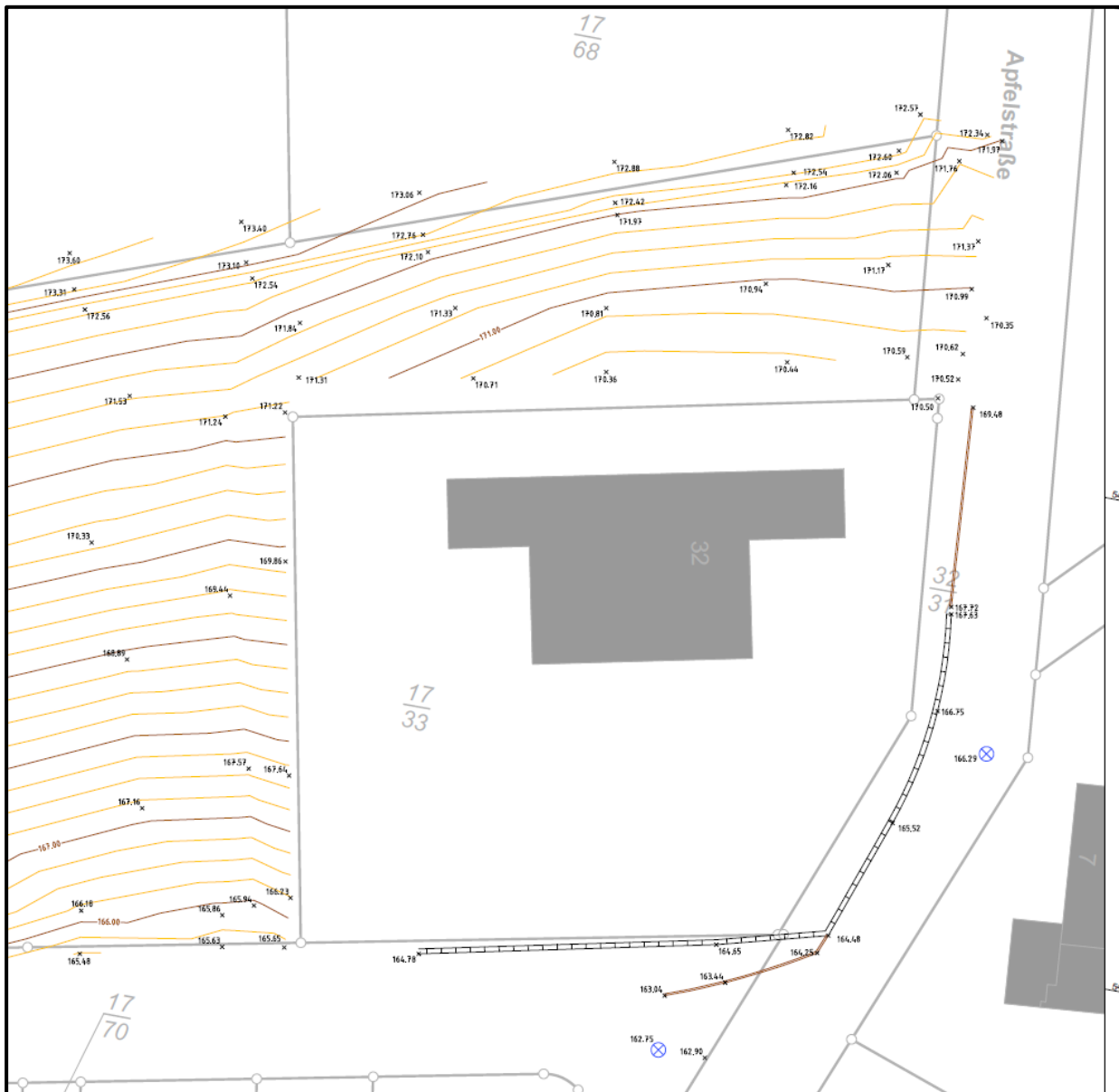


Abb. 9: Auszug aus der Bestandsvermessung mit Aufnahme der Grundstücksmauer von Apfelstraße 32 auf Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche Apfelstraße

Innerhalb der Apfelstraße beläuft sich die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h.

Die zukünftigen Bauherren sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Birkenau verpflichtet, Stellplätze innerhalb der privaten Baugrundstücke herzustellen / nachzuweisen. Die Stellplätze müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Durch die Bindung an die Stellplatzsatzung wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum zugeparkt wird, was wiederum zu Engstellen führen könnte. Seitens der Plangeberin besteht kein Zweifel daran, dass das bestehende Verkehrssystem in der Lage ist, den mit Umsetzung der Planung entstehenden geringfügigen Mehrverkehr aufzunehmen. Bestätigt sieht die Gemeinde sich in ihrer Einschätzung durch ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler & Leutwein aus Karlsruhe mit Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2016. Das Verkehrsgutachten betrifft die Kerngemeinde



sowie alle Ortsteile und befasst sich mit sämtlichen Verkehrsträgern. Aufgrund der deutlichen Zunahme des motorisierten Verkehrs in Birkenau in den vergangenen Jahren, sind verkehrstechnische Konflikte im gesamten Gemeindegebiet zu beobachten. Innerhalb der Kerngemeinde ergibt sich der Hauptkonflikt aus dem starken Durchgangsverkehr in der Ortsdurchfahrt, besonders der L 3408. Ziel der Verkehrsentwicklungsplanung Birkenau ist es den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu verringern und gleichzeitig die Anteile am Modal-Split (Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die verschiedenen Verkehrsmittel) für den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer), sowie den öffentlichen Verkehr zu steigern. Neben strategischen und konzeptionellen Lösungen wurden im Zuge der Verkehrsuntersuchung umsetzungsorientierte Maßnahmen erarbeitet und bewertet. In der Kerngemeinde Birkenau ist eine Harmonisierung bzw. auch eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Ortsdurchfahrt insbesondere der L 3408 anzustreben.

Auch wenn mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen ist, innerhalb der Parzelle der Apfelstraße einen Geh- oder Radweg anzulegen, ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung, und die damit vorhandene Verkehrserzeugung, bereits in das Verkehrsgutachten einbezogen wurde. Zum Zeitpunkt des Verkehrsgutachtens sollte die Bebauung nordwestlich der Apfelstraße noch über eine Einbeziehungssatzung ermöglicht werden. Dennoch wurde in dem Verkehrsgutachten von sechs zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen. In Kapitel 2.1 der vorliegenden Begründung wird die zukünftige Anzahl der Wohneinheiten hergeleitet. Als Maximalwert wurden sechs Wohneinheiten ermittelt, so dass die Maximalbebauung der Annahme des Verkehrsgutachtens aus 2016 entspricht. Das Verkehrsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Fahrten aus den Bebauungsplangebieten ... [für den Bebauungsplan Nordwestlich der Apfelstraße setzt das Verkehrsgutachten 42 Fahrten (6 Wohneinheiten je 2,5 Einwohner mit jeweils 2,8 Fahrten)]... vom vorhandenen Verkehrsnetz abgewickelt werden können. Eine Anpassung des Haupt- bzw. Nebenverkehrsnetzes aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehre ist somit nicht erforderlich. Auch auf den entsprechenden Erschließungsstraßen, die mit zusätzlichen Verkehren belastet sein werden, ist weiterhin eine verträgliche Verkehrsbelastung mit ausreichender Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Straßen und Knotenpunkte gegeben.“¹

Insofern wird die verkehrliche Erschließung als gesichert angesehen.

¹ Gemeinde Birkenau – Verkehrskonzept 2015 / 2016, Erläuterungsbericht; Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe im November 2016; Zitat: Seite 17



3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

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

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für Bebauungspläne, welche im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Gemeinde Birkenau beabsichtigte im Jahr 2015, die Bebaubarkeit des Plangebietes über eine Einbeziehungssatzung zu erreichen. Bei diesem städtebaurechtlichen Instrument bedarf der ermittelte Eingriff einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Eingriffskompensation sollte auf zwei Teilflächen außerhalb der Satzungsgrenze erfolgen. Im Westen, unmittelbar angrenzend an den Verlauf der neuen Siedlungsgrenze, durch Anlage einer Streuobstwiese sowie durch Entwicklung von Dauergrünland und eines gestuften Waldrandes auf einer bislang ackerbaulich genutzten Parzelle. Der Wegfall der Ausgleichspflicht im Verfahren nach § 13b BauGB bedeutet nicht, dass es der planenden Gemeinde verwehrt wäre, bei Bebauungsplänen nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB auch naturschutzbezogene Festsetzungen (etwa Grünflächen oder Pflanzgebote) zu treffen. Sie kann diese jedoch nicht als Festsetzungen zum Ausgleich i. S. d. § 135a ausgestalten, um sie dann ggf. von einem Vorhabenträger finanzieren zu lassen. Der Wegfall der Ausgleichspflicht ist gleichsam automatische Folge der Entscheidung für eine Planung im beschleunigten Verfahren. Die Gemeinde Birkenau verzichtet somit auf die Aufnahme von Ausgleichsflächen und -maßnahmen, trifft jedoch eine Reihe an grünordnerischen Festsetzungen, welche im Zuge einer Bebauung nach § 34 BauGB (nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung) nicht notwendig geworden wären. Auf die konkreten Pflanzgebote wird in Kapitel 4 *Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte* eingegangen.

Die Belange des Umweltschutzes sind weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

3.2.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in anliegender Karte dargestellt. Die Fläche schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung entlang der Apfelstraße am nördlichen Ortsrand von Birkenau an. Die Fläche wird als Grünland (gelegentlich Rinderweide) genutzt. Entlang der südlichen Grenze der beplanten Fläche befindet sich eine einreihige Gehölzpflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten sowie Obstbäume. Es wurden keine Höhlenbäume im Bestand festgestellt. Das Gelände ist hanglagig. Zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und der südlichen Geltungsbereichsgrenze besteht ein Höhenunterschied von rund acht Metern (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung des Bebauungsplanes). Im Westen und Nordwesten leitet Grünlandnutzung, die durch hangparallele Gehölzpflanzungen gegliedert ist, zum Lehnwald (überwiegend Buchen und Eichenmischwald) über. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen mit überwiegend Ackernutzung an, die sich auf der Kuppenlage östlich des Lehnwaldes fortsetzen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau² stellt in seiner Entwicklungskonzeption folgende Zielaussagen für die überplante Fläche und dessen Umfeld dar:

Innerhalb Bebauungsplangrenze sind intensiv genutzte Grünländer als Bestand und der Erhalt der Gehölze trockenfrischer Standorte entlang der Südgrenze der geplanten Bauflächenausweisung dargestellt. Die in westlicher Richtung anschließenden Grünlandflächen mit Streuobst und Laubbäumen sind laut Landschaftsplan zu erhalten. Für die angrenzenden Ackerflächen nördlich der Satzungsgrenze wird die Umwandlung von Acker als nicht standortgerechte Nutzung (Erosionsgefahr) in extensiv genutztes Grünland empfohlen. Im Übergang zum Wald im Norden ist die Waldrandentwicklung zwischen Wald und Acker als Entwicklungsziel dargestellt.



Abb. 10: Nutzungsverteilung (Quelle Luftbild: BürgerGIS Kreis Bergstraße)

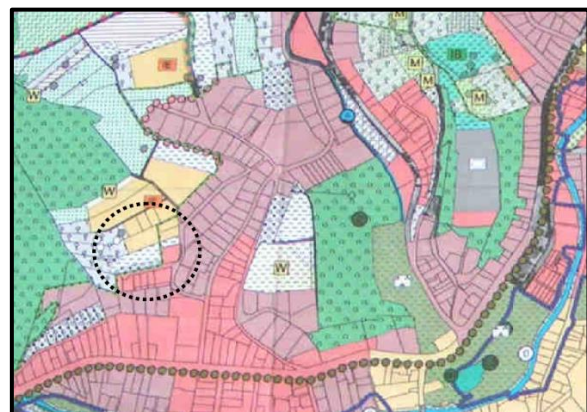


Abb. 11: Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau

² Neuhann & Kresse (2002): Landschaftsplan der Gemeinde Birkenau. Darmstadt

3.2.3 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen

Boden / Wasser / Klima

Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, die den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad (ermittelt aus den Kriterien Lebensraumfunktion, Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium) bewertet, bewertet die Funktion der Böden im Plangebiet mit mittel bzw. gering.

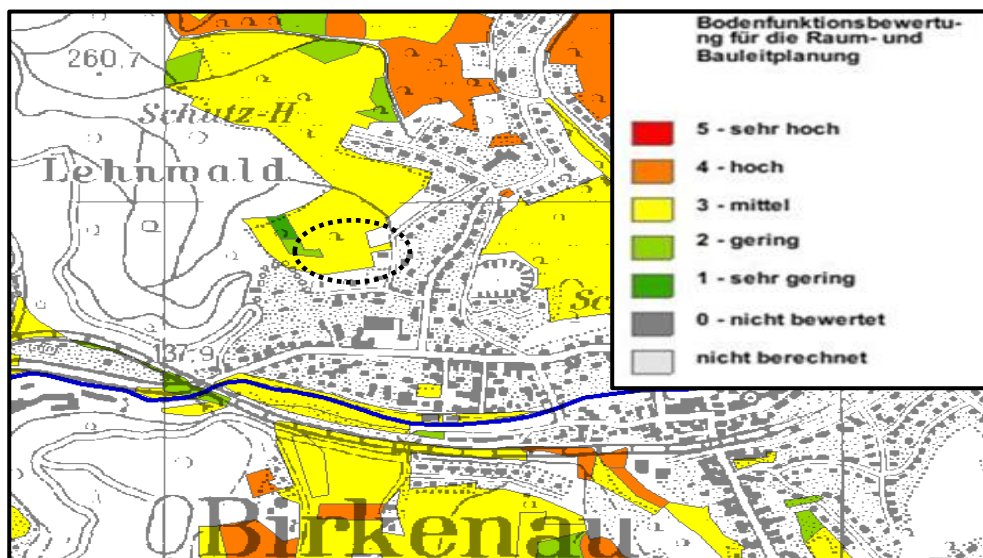


Abb. 12: Auszug Karte Bodenfunktionsbewertung (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Im Bereich der neuen Baufläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum, Wasseraufnahme, Filterung und Transformation von Schadstoffen etc.) weitgehend durch Flächenversiegelung verloren oder werden, auf teilversiegelten Flächen, zumindest stark beeinträchtigt. Zwar besitzen die lösshaltigen Böden aufgrund ihrer chemischen und physikalischen Eigenschaften ein hohes Ertragspotenzial, jedoch ist die Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der hohen Erosionsgefährdung in Folge der schluffigen Textur und der hohen Reliefenergie als nachrangig eingestuft (geringe Nutzungseignung für Acker, mittlere Nutzungseignung für Grünland. Quelle: Landschaftsplan Birkenau).

Aufgrund der Topografie sind Bodenmodellierungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben erforderlich. Darüber hinaus ergibt sich aus der zusätzlichen Flächenversiegelung ein erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Zur Minderung der Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Böden und das Maß der Flächenversiegelung sind Flächenbefestigungen auf Stellplätzen und Nebenanlagen wasserdurchlässig oder in teilbegrünter Ausführung auszubilden. Oberboden ist abzuschleppen, zwischenzulagern und einer Wiedernutzung zuzuführen.

Kleinklimatische Veränderungen entstehen durch den Verlust von Vegetationsfläche und offenem Boden (Verdunstungsleistung, Kaltluftabfluss von den Hanglagen ins Tal) und durch das



veränderte Temperaturverhalten der versiegelten Oberflächen. Die neuen Gebäude wirken als Abflusshindernis für die von den Hanglagen in Richtung Ortslage abfließende Kaltluft. Die Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation sind jedoch aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Vorhabens als vernachlässigbar einzuschätzen. Das äußerst große, vorhandene Kaltluftvolumen und hochaktive Kaltluftgeschehen aus den umliegenden weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen und daran angrenzenden Waldflächen wird, die sowohl das Plangebiet „Nordwestlich der Apfelstraße“ als auch die nachbarschaftlichen Siedlungsbereiche Birkenaus weiterhin ausreichend um- und überströmen. Aus der Umgebung wird genügend Kaltluft zugeführt, sodass sogar im Sommer keine Verschlechterung der human-biometeorologischen Bedingungen erwartet wird und ebenso allgemein keine Verschlechterung der Luftqualität durch die Anströmungsrichtung wahrscheinlich ist. Die Überplanung des Gebietes wird somit für vertretbar angesehen.

Pflanzen- und Tierwelt, Artenschutz

Mit der Erweiterung der Siedlungsfläche gehen Strukturen mit mittlerer bis nachrangiger Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im siedlungsnahen Raum verloren. Der überplante Bereich und sein näheres Umfeld (Ackerflächen, Halboffenlandstrukturen und Wald) unterliegen durch die Siedlungsnähe typischen störokologischen Effekten durch Siedlungsrandeinflüsse (Lärm, Bewegungsunruhe).

Das Grünland wird eins- bis zweimal jährlich als Rinderweide intensiv genutzt und ist als artenarm anzusprechen. Entlang der Südgrenze der geplanten Bauflächenerweiterung befindet sich parallel zur Böschungskante zur Apfelstraße eine Heckenpflanzung mit einzelnen Obstbäumen, denen aufgrund ihrer Habitat- und Vernetzungsfunktion eine höhere Bedeutung für das Schutzgut zukommt. Da sie zum Erhalt festgesetzt werden, bleiben die Lebensraumfunktionen auch bei Umsetzung der Planung erhalten. Darüber hinaus entstehen durch Grünlandextensivierung und Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Westen des Plangebietes sowie die Anlage einer 2-reihigen Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes (Ortsrandeingrünung) mittel bis langfristig artenreiche Strukturen im Siedlungsrandbereich.

Im Rahmen der Bauphase und durch die spätere wohnbauliche Nutzung entstehen Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe. Erstere sind nur vorübergehender Natur. Die langfristigen Störwirkungen durch die geplante Wohnbebauung werden nicht als erheblich eingestuft, wenn man die bereits vorhandene Prägung der Fläche durch Siedlungsrandeinflüsse zugrunde legt.

Ein dauerhafter Vergrämungseffekt der hier bereits lebenden Tierarten aus dem siedlungsnahen Landschaftsabschnitt wird nicht als wahrscheinlich eingestuft. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung und der Habitatqualität, wird davon ausgegangen, dass im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen bzw. die im Plangebiet neu anzulegenden Gärten, die Streuobstwiese auf der Fläche zur Ortsrandeinbindung und die nördlich vorgeschriebene Heckenpflanzung als Ersatzhabitate genutzt werden.



Landschaftsbild, Ortsbild

Mit der geplanten Maßnahme gehen, begünstigt durch die exponierte Hanglage, Eingriffe in das Landschaftsbild einher. Aufgrund der geringen Ausdehnung der geplanten Bauflächen sind weitreichende, das Landschaftsbild erheblich störende Fernsichtbeziehungen aber nicht zu erwarten. Darüber hinaus tragen der Erhalts der Gehölzpflanzungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Siedlungsrandeingrünung durch Pflanzung von Obstbäumen und Hecken entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze zur optischen Einbindung der neuen Bauflächen bei.

In Richtung Westen und Osten ist eine Einbindung durch vorhandene Gehölze und Wald sowie durch vorhandene Bauflächen bereits gegeben.

3.2.4 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

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.

Im Bereich der Grünlandfläche befinden sich keine Habitatstrukturen, die eine essenzielle Bedeutung für europäische Vogelarten oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erwarten lassen. Die Gehölzbestände entlang der südlichen Flurstücksgrenze, ebenso wie Baum- und Strauchbestände auf umliegenden Flächen und im angrenzenden Wald stellen jedoch potenzielle Reproduktions- und Ruhestätten europäischer Vogelarten dar. Durch die Festsetzung des Gehölzerhalts wird der Erhalt von Bruthabitaten sichergestellt.

Erhebliche Störungen der im angrenzenden Wald und Halboffenland oder im Acker brütenden Vögel werden durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauplätzen als nicht wahrscheinlich erachtet, da davon ausgegangen wird, dass der ortsnahe Landschaftsraum nur von siedlungstoleranten und störungsunempfindlichen Arten genutzt wird und mit dem Vorhaben kein dauerhafter Vergrämungseffekt einsetzt. Der Waldrand westlich der geplanten Bauflächen befindet sich in einer Entfernung von ca. 75 m. Die dazwischen liegenden, durch Gehölze gegliederten Grünlandflächen bilden hier einen Puffer, der mögliche Störungen durch die geringfügig heranrückende Siedlungsgrenze abmildert.

Bäume mit Baumhöhlen, die potenziell als Bruthöhlen für Vögel oder Fledermausquartiere in Frage kommen, wurden im Planbereich nicht angetroffen. Die Nutzung als Teil des Nahrungsraum für europäische Vogelarten und Fledermäuse wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht in erheblichem Umfang verändert, da die linearen Gehölzstrukturen erhalten bleiben und durch die neue Ortsrandeingrünung durch Extensivgrünland mit Obstbäumen und Heckenpflanzung potenzielle Brut- und Nahrungshabitate entwickelt werden.

3.2.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des belebten Oberbodens	Erhalt der belebten Oberbodenschicht
Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Nebenanlagen	Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit.
Ausschluss von Kupfer als Material für Dacheindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre sowie zur Fassadengestaltung	Schutz von Boden und Grundwasser vor Schwermetalleinträgen
Bei Zaunanlagen: Festsetzung eines Bodenabstands von mind. 10 cm	Vermeidung Barrierewirkung für Kleintiere
Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit	Vermeidung der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna
Rückhaltung und Versickerung bzw. Wiederverwendung von abfließendem Niederschlagswasser	Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf Vermeidung einer Mehrbelastung der Vorfluter
Erhalt von Gehölzen entlang der Südgrenze der neuen Bauflächen	Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Fauna und Flora im Siedlungsrandbereich
Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen als Grün- und Gartenflächen Festsetzung von Baumpflanzungen und Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten auf den Grundstücksfreiflächen Einfriedung durch Heckenpflanzungen: Ausschluss von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken	Optische Einbindung der neuen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Fauna und Flora im Siedlungsrandbereich Erhalt und Schaffung klimatisch ausgleichender Vegetationsstrukturen, Beschattung von Stellplätzen
Festsetzung insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender LED-Beleuchtung für die Beleuchtung der Außenflächen	Vermeidung von Beeinträchtigungen der heimischen Fauna
Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung, gestalterische Festsetzungen der Gebäude	Einfügen in das Siedlungsgefüge, Vermeidung negativer Fernwirkung der baulichen Anlagen
Mauern sind als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen anzulegen.	Bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Empfehlung zur Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren	Förderung der Habitategnung für heimische Vogel- und Fledermausarten



Hinweis auf das Erfordernis zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei Umsetzung des Bebauungsplans	Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
--	--

3.2.6 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.7 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Gemeinde Birkenau und dem Grundstückseigentümer keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. In einer Stellungnahme zum Plangebiet teilte das Regierungspräsidium Darmstadt zudem im Jahre 2015 mit, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden ergeben.

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



3.2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart, hier: Allgemeines Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen, da diese ebenfalls aus wohnbaulicher Nutzung besteht. Auch die Auswirkungen des anlagenbezogenen zusätzlichen Fahrverkehrs auf die schutzbedürftige Wohnbebauung sind aufgrund der Plangebietsgröße und der Festsetzung zu zulässigen Wohneinheiten als kaum erwähnenswert zu betrachten. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.2.10 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.

- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) 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“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Stadtentwicklungspolitik kann erhebliche Auswirkungen auf den Klimaschutz haben und Kommunen können u.a. mit der Aufstellung von Bebauungsplänen planerisch eine klimaschonende Energienutzung steuern. Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, den CO₂-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Bereits § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB weist der Bauleitplanung die Aufgabe zu, positive Beiträge zum Klimaschutz zu leisten. Dieser Verantwortung nimmt die Gemeinde Birkenau sich an, denn nur mit Unterstützung der Gemeinden und auch durch konsequente Vorgaben wird es möglich sein, eine Reduzierung der CO₂-Emissionen zu erreichen. Der vorliegende Bebauungsplan setzt fest, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen aber auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und auf das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Grundsätzlich trifft der Bebauungsplan eine Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen, die der kleinklimatischen Situation zu Gute kommen. Auch lässt die Festsetzung des Baufensters eine Südausrichtung der Dachflächen zu, so dass z.B. Photovoltaikanlagen – in Kombination mit der Festsetzung zur Dachneigung – eine optimale Sonnenausbeute erfahren können.



3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete mit dem Status „festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete“ sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.



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 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 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 64 Abs. 1 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“ als „Reines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen – wie dem Wortlaut bereits zu entnehmen ist – dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des örtlichen Bestandes und der Planungsabsicht zur Errichtung von Wohnbebauung. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet. Folgende Nutzungen sind nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes & sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Der Ausschluss erfolgt auch, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte, welches über das Verkehrskonzept nicht abgedeckt ist, und im Übrigen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für den dringend benötigten und nachgefragten Wohnraum geschaffen werden sollen. Das WR für die nun ausgeschlossenen Nutzungen zu öffnen, würde dazu führen, dass dem Wohnraumbedarf weiterhin nicht entgegnet



wird und anderenorts weitere Wohnbaugebiete zur Deckung des Bedarfs entstehen müssten, was zu einer erneuten Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen führen würde.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung in der Kerngemeinde.

Die zulässige **Grundflächenzahl GRZ** als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,4 wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze (Orientierungswert für Obergrenze) erreicht. Da angesichts des allgemeingültigen Vorsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird die maximal mögliche GRZ festgesetzt. Darüber hinaus wird eine GRZ-Überschreitung im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB auf eine Überschreitung der GRZ von bis zu insgesamt einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter der baulichen Nutzung wird die höchste zulässige **Zahl der Vollgeschosse** gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf II Vollgeschosse für das Reine Wohngebiet festgesetzt. Mit Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird der Gebietscharakter gewahrt und eine Bebauung nach heutigen Standards ermöglicht. Somit fügt sich die Bebauung mit zwei Vollgeschossen gut in die Umgebungsbebauung ein. Zudem ist die maximal zulässige Firsthöhe so gewählt, dass bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen nur ein flaches Satteldach errichtet werden kann und die bauliche Anlage hierdurch insgesamt nicht zu hoch wird.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt die **Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH)**. Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet. So sind die Höhenfestsetzungen auf eine maximale Traufwandhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m beschränkt. Die Festsetzungsfindung über die zulässige, maximale Höhe baulicher Anlagen erwies sich aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet als Herausforderung und war in unmittelbarem Zusammenhang mit der Festsetzung des Bezugspunktes bzw. der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen auszuarbeiten. Zur Ermittlung der geeigneten Bezugshöhe wurde eine Geländevermessung durchgeführt und die Ergebnisse mit der Festsetzung des Baufensters und der Erschließungsstraße überlagert.

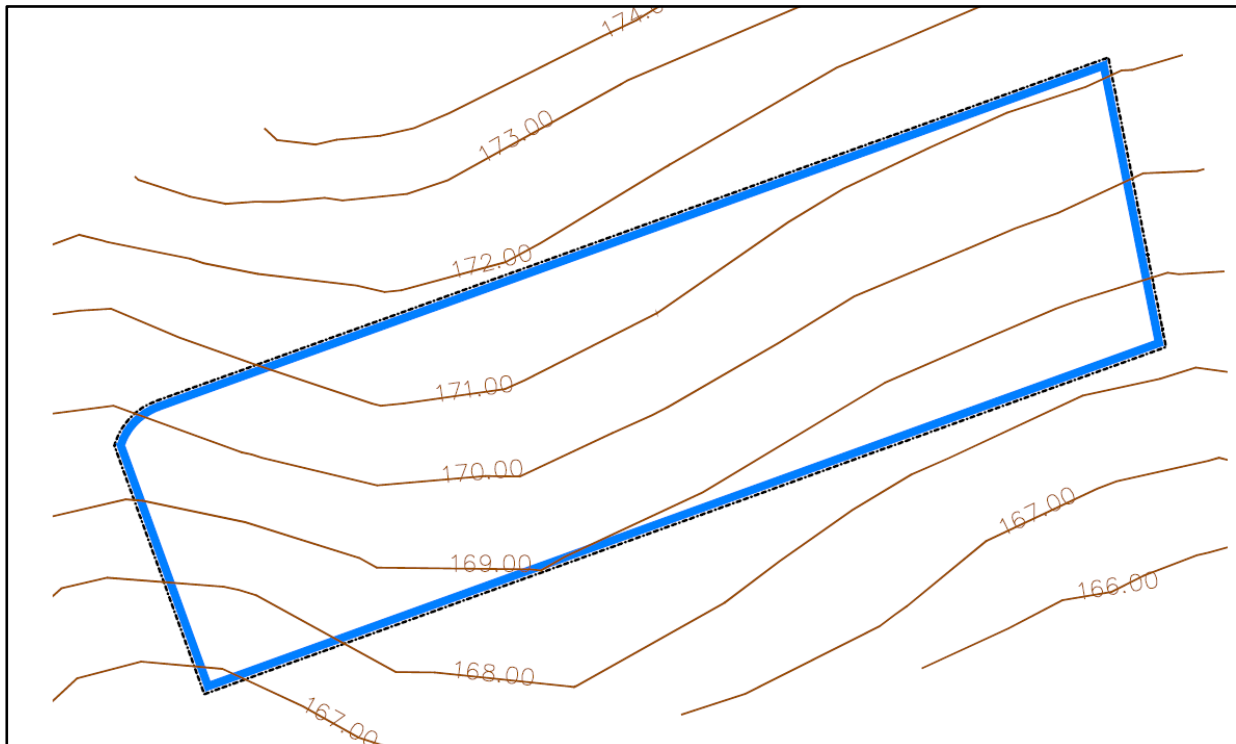


Abb. 13: Überlagerung Baufenster mit Höhenlinien als Grundlage für Höhenfestsetzung und Bezugshöhe

Aus Abbildung 13 wird deutlich, dass die natürliche Geländehöhe 170,00 m.ü.NHN sich als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen anbietet. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine konkrete Erschließungs- und Hochbauplanung bislang nicht vorliegt und die Vorgabe der Bezugshöhe und der Gebäudehöhe somit weitreichende Konsequenzen mit sich bringt. Regelmäßig erfolgt folgende Standardfestsetzung:

Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes.

Im Falle der zuvor benannten Festsetzung wäre ausreichend bestimmt, dass die Traufwandhöhe als oberer Bezugspunkt bei max. 177,00 m.ü.NHN und die Firsthöhe bei max. 179,00 m.ü.NHN liegen dürfte. Die Höhenentwicklung der Gebäude wäre demnach klar begrenzt. Die Festsetzung würde jedoch zulassen, – und dies ist in solch topographisch bewegten Gebieten schlicht nicht auszuschließen – dass der Erdgeschossfußboden deutlich unterhalb der Bezugshöhe 177,00 m.ü.NHN errichtet würde und somit sehr hohe Gebäude entstehen würden (vgl. Abb. 14).

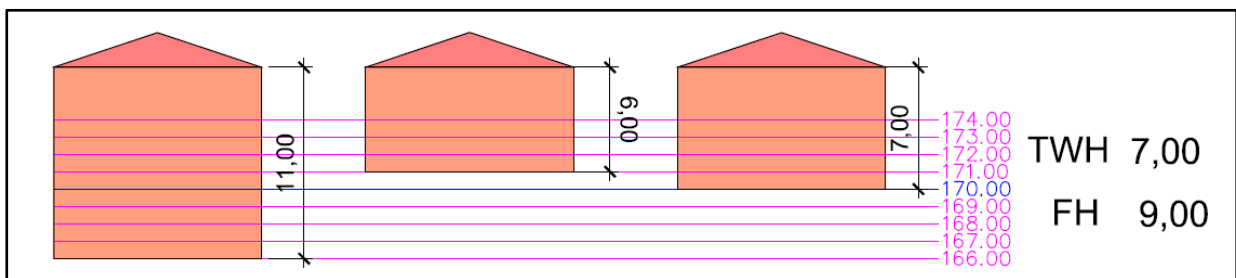


Abb. 14: Mögliche Auswirkung einer verworfenen Höhenfestsetzung



Um die Auswirkungen aus Abbildung 14 zu vermeiden, wurden nachfolgende planungsrechtlichen Bestimmung getroffen:

Die TWH (Traufwandhöhe) wird bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH (Firsthöhe) wird bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und dem höchsten Punkt des Gebäudes... ..Bezugshöhe = 170,00 m. ü. NHN. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) darf die festgesetzte Bezugshöhe um max. 1,00 m über/ oder -unterschreiten...

Diese planungsrechtlichen Festsetzungen wurden mit den nachfolgend benannten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen kombiniert:

Der Anschluss des Geländes an Gebäude ist so auszuführen, dass die sichtbar in Erscheinung tretenden Außenwände der Südfassade (talseits) nicht mehr als 8,50 m betragen. Dieses festgesetzte Maß gilt nicht zur Herstellung von Eingängen in Gebäude, wenn die Breite der Eingänge 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreitet.

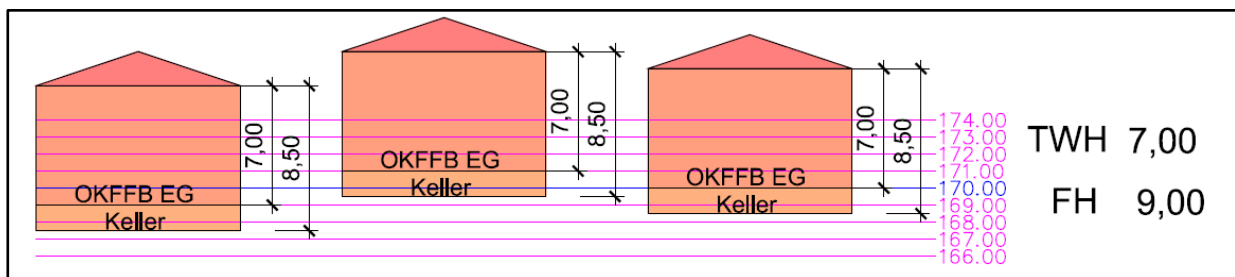


Abb. 15: Mögliche Auswirkung einer verworfenen Höhenfestsetzung

Durch die nun getroffenen Festsetzungen wird den Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Frage, auf welcher Höhe die Bodenplatte des Erdgeschosses liegen soll, zugesprochen. Eine Errichtung der Gebäude unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten und angepasst an die spätere Erschließungsplanung ist somit weitgehend möglich, ohne zu große Versprünge in den Höhen der Traufe und First zu riskieren. Sichertgestellt wird zugleich, dass auch die Südfassade eine max. Höhe von 8,50 m nicht überschreiten darf. Ein städtebauliches Einfügen der Gebäude in das topografisch bewegte Gelände des Plangebietes wird somit als gewährleistet angesehen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind. Hierdurch werden diese baulichen Anlagen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht vordergründig wahrgenommen und die Flexibilität bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Hinblick auf untergeordnete Bauteile kann gewahrt bleiben.



4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht 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“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei wird ein längliches Baufenster, welches über ein nördlich davon festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird, festgelegt. Hierdurch ist eine Nord-Süd-Orientierung des zukünftigen Gebäudes möglich, sodass die Nutzung von Solarenergie begünstigt wird. Gleichzeitig greift das zeichnerisch festgesetzte Baufenster die Anordnung der südlich bestehenden Gebäudereihe auf. Allerdings lässt die Größe und der Zuschnitt des Plangrundstücks ohnehin wenig Alternativen zu der gewählten Festsetzung des Baufensters zu. Aufgrund des bestehenden städtebaulichen Charakters in der Umgebung sowie der randlichen Ortslage wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Für alle Gebäude in der offenen Bauweise gilt, dass sie maximal 50 m lang sein dürfen und einen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. An dieser Stelle ist jedoch festzuhalten, dass aufgrund der zeichnerischen Festsetzung des Baufensters eine Gebäudelänge von > 50 m ohnehin nicht erreicht werden kann. Die offene Bauweise wird im vorliegenden Bebauungsplan dadurch konkretisiert, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser und keine Hausgruppen zulässig sind. Ein Einzelhaus steht immer auf einem Grundstück, ein Doppelhaus wird durch eine und eine Hausgruppe durch mindestens zwei Grundstücksgrenzen durchschnitten. Der Gebäudetyp der Hausgruppe ist aus städtebaulichen Gründen, im unmittelbaren Anschluss an den Außenbereich, nicht erwünscht. Um die Errichtung einer „Hausgruppe durch die Hintertür“ zu verhindern, wurde festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte lediglich eine Wohneinheit zulässig ist. Ansonsten wäre es möglich, eine Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und zwei Eingängen ohne reale Grundstücksteilung zu errichten, was planungsrechtlich zulässig wäre, jedoch optisch der nicht erwünschten Hausgruppe gleichen würde.

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, Balkone, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Durch diese Festsetzung wird eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung sowie der baulichen Gestaltung von Gebäuden gewahrt. Dennoch wirkt sich die Überschreitung nicht beeinträchtigend auf das städtebauliche Bild aus, da die untergeordneten Bauteile in deren Tiefe und Breite eingeschränkt werden.

Nördlich und westlich der bestehenden und zu erhaltenden Gehölzpflanzungen, wurde zeichnerisch eine 3,00 m breite **nicht überbaubare Grundstücksfläche** festgesetzt. Hierdurch soll die vorhandene Vegetation vor Verschattung und auch der vorhandene Wurzelraum der Gehölze geschützt werden.



4.1.4 Größe der Baugrundstücke und zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft verbindliche Vorgaben über die **minimalen und maximalen Grundstücksgrößen**. Die festgesetzten Größen werden in Birkenau als gut zu vermarkten angesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zudem das planerische Ziel der Gemeinde Birkenau in Bezug auf eine verträgliche und gewollte Baudichte und Gebietsstruktur verdeutlicht. Auch soll durch die Festsetzung der Mindest- und Höchstwerte von Grundstücksgrößen sichergestellt werden, dass große Unterschiede in den Bauformen unterbleiben und zu viele Wohneinheiten mit erzeugtem motorisiertem Verkehr entstehen. Die Festsetzung des Höchstmaßes (Maximalwert) folgt zudem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel der Gemeinde, eine angemessene Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Baugebiet bereitstellen zu können. (Instrument zur flächensparenden Bauweise).

Auch regelt der Bebauungsplan, dass je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal eine **Wohneinheit** zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls sichergestellt werden, dass eine einheitliche Gebietsstruktur in Bezug auf die Wohnform erreicht wird. Zudem wird die zukünftige Wohn- und Besiedlungsdichte und das Verkehrsaufkommen angemessen gesteuert. Auch verhindert die Festsetzung – wie bereits unter Kapitel 4.1.3 erläutert – dass eine „Hausreihe“ errichtet werden kann.

4.1.5 Straßenverkehrsflächen

Die zur Baugebietserschließung erforderliche Verkehrsfläche „Apfelstraße“ wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ggf. notwendige Umbaumaßnahmen am Straßenkörper sind somit planungsrechtlich abgesichert. Zudem entspricht der vorliegende Bebauungsplan unter anderem wegen dieser Festsetzung den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierter Bebauungsplan.

Zudem wurde im Übergangsbereich vom festgesetzten Reinen Wohngebiet zur westlich angrenzenden Außenbereichsfläche ein Wirtschaftsweg festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wäre die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches nicht mehr geben.

4.1.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem ist es auch zulässig, nicht überdachte Stellplätze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen“ zu errichten. Durch diese Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen soll gewährleistet werden, dass die Stellplatzsatzung eingehalten werden kann und dennoch eine geordnete Errichtung der Anlagen für den ruhenden Verkehr sichergestellt ist. Diese Festsetzung trägt somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) und zur optischen Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild bei.



4.1.7 Nebenanlagen

Um den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken gering zu halten und zu gewährleisten, dass nicht zu große Nebenanlagen entstehen, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwar zulässig, allerdings nur wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten. Die zeichnerisch festgesetzten nicht-überbaubaren Grundstücksflächen dürfen jedoch nicht mit hochbaulichen Anlagen bebaut werden, um die angrenzenden Gehölze zu schützen. Explizit darauf hingewiesen wird, dass untergeordnete Nebenanlagen nicht nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Baugrenzen“ und „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen“ zulässig sind, sondern auch darüber hinaus innerhalb der WR-Fläche. Auch soll klargestellt werden, dass, sollte die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für die Abfallentsorgung“ nicht ausreichend bemessen sein, entsprechende Anlagen für die Abfallentsorgung innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen“ zulässig sind.

4.1.8 Flächen für die Abfallentsorgung

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für die Abfallentsorgung“ ist die Errichtung eines versiegelten Abfallsammelplatzes mit entsprechenden Einfriedungen für die Bewohner des Bebauungsplangebietes zulässig. Hintergrund der Festsetzung ist, dass die Erschließung der Baugrundstücke nicht über öffentlich gewidmete Flächen führen wird und ein Abfallsammelwagen wohl nicht in die Privatstraße – ohne ausreichende Wendemöglichkeit – hereinfahren wird. Den Anwohnern wird es freigestellt, ob sie ihre Abfalltonnen auf dem jeweiligen Privatgrundstück abstellen und vor der jeweiligen Abfallsammlung auf den Abfallsammelplatz schieben, oder ob die Abfalltonnen fest auf dieser vorgesehenen Fläche stehen.

4.1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Norden des Plangebietes wurde eine 3,50 m tiefe Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Umgang mit dem Niederschlagwasser aus dem nördlich angrenzenden Außengebiet. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme, die dafür Sorge tragen soll, die landwirtschaftlichen Flächen und das Plangebiet vor Vernässungen zu schützen. Die Fläche überlagert eine festgesetzte private Grünfläche mit Anpflanzgebot.

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

Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Locke-



ffekte zu vermeiden. Weiterhin sind im Straßenbereich blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insekten- und Fledermausfauna.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in der Umgebung wird auch ein Abstrahlwinkel in Richtung Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Durch die Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie die Beschränkung der Zeiten zur Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wird der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) entgegengewirkt und somit eine Vermeidung des Eintretens möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG begünstigt.

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

Zur Erschließung der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Baugrundstücke wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche festgesetzt, welche unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche „Apfelstraße“ angrenzt. Das GFL dient nicht nur der Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücken sondern auch der Unterbringung von Leitungen. Das GFL wurde zu Gunsten der Eigentümer / Anwohner sowie der Versorgungsträger festgesetzt, da bei Privatgrundstücken nicht zwingend damit gerechnet werden kann, dass deren Eigentümer die Führung von Versorgungsleitungen dulden werden und eine Überfahrt über deren Grundstück gestatten werden. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan werden die Rechte zur Überfahrt oder Leitungsverlegung jedoch noch nicht begründet. Dieses Recht ergibt sich erst durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch. Auch wenn die Festsetzung eines GFL die tatsächliche Zuwegung und Leitungsverlegung noch nicht begründet, hindert die Festsetzung die Eigentümer daran, die zu belastende Fläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung einer baulichen Anlage (auch Anlagen des ruhenden Verkehrs) auf dieser Fläche.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsträger im Regelfall erst mit der Verlegung von Leitungen beginnen, nachdem die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu deren Gunsten erfolgt ist. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers und ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.



4.1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Erhöhung optischer Gestaltung der Wohnbauflächen, zur langfristigen Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation werden verbindliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken des WR getroffen. Zudem werden durch das Anlegen von Grünflächen und Baumpflanzungen die Bodenversiegelung und der daraus resultierende Hitzeinseleffekt reduziert. Daher wurde festgesetzt, dass pro angefangene 250 qm nicht überbaubare Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Erhalt von Bäumen kann auf die Mindestpflanzfestsetzung angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Der Erhalt von Gehölzen kann hierauf angerechnet werden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 70 % mit einheimischen und standortgerechten Arten.

Zusätzlich erfolgt ein Ausschluss von Steingärten und -schüttungen. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen.

Zum nördlichen Außenbereich hin wurde die Anordnung einer Heckenpflanzung vorgeschrieben. Eine entsprechende, 3,5 m tiefe, private Grünfläche mit Pflanzgebot wurde durch Planzeicheneintrag festgesetzt. Die Heckenpflanzung hat 2-reihig zu erfolgen. Die Maßnahme der Heckenpflanzung kommt der Umwelt zugute, denn zum einen entstehen hierdurch neue Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel zum anderen entstehen neue Leitstrukturen für Fledermäuse. Die Heckenpflanzung hat jedoch auch eine städtebauliche Zielsetzung. Sie soll sie den neuen Ortsrand / Siedlungsrand eingrünen und einen Übergang zur freien Flur darstellen. Gleiches gilt für eine im Westen des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche, welche mit Bäumen zu bepflanzen ist. Es wurden Festsetzungen getroffen, die den neuen Ortsrand eingrünen und zudem einen sowohl städtebaulich wie auch ökologisch wertvollen Übergang zum Außenbereich darstellen. Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgeboten stehen somit im direkten Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebietes und sorgen für ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild.

Auch wurde der im Süden des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel werden somit gesichert.



4.2 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung und baulichen Gliederung von Dachgauben sowie Zwerchhäusern getroffen, um somit die Errichtung einer harmonischen Dachlandschaft innerhalb des Plangeltungsbereiches zu gewährleisten. Diese Einschränkungen bei der Ausbildung und Anordnung der Dachaufbauten ist städtebaulich damit zu begründen, dass infolge der unangemessenen Massierung nicht der optische Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses innerhalb der Dachfläche entstehen soll und diese auch deutlich abgerückt von der äußeren Begrenzung des übrigen Baukörpers angeordnet werden sollen. Es sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°. Diese Dachformen fügen sich in die vorhandene Dachlandschaft der näheren Umgebung ein.

Zudem wird die Materialwahl für die Dachflächen sowie Dachrinnen und Regenfallrohre insoweit eingeschränkt, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung der chemischen Elemente von Kupfer und Blei zur Dachindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig, da diese schädliche Einträge in Gewässer und Böden verursachen können.

Zur Wahrung eines harmonischen und ansprechenden Straßen- und Baugebietsbildes sind Standplätze für Abfallbehälter bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes errichtet werden, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

4.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen als Abgrenzung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, sodass auf der Mauer ein zusätzlicher Zaun angebracht werden kann. Bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen innerhalb von Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken sind hiervon ausgenommen. Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen innerhalb von Abstandsflächen von benachbarten Grundstücken sind auch innerhalb von Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Bestehende Stützmauern sind von dieser Festsetzung ausgenommen.



Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) sind bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Ebenfalls bis zu einer Endhöhe von 1,50 m ist die Errichtung von Gabionenzäunen zulässig. Gabionenelemente dürfen eine jeweilige Länge von 2,30 m jedoch nicht überschreiten. Abschnittsweise ist zwischen je zulässigem Gabionenelement ein mind. 2,30 m breiter blickdurchlässiger Zaun und / oder eine mind. 2,30 m breite Hecke zu errichten / zu pflanzen. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Einfriedungen als geschnittene Hecken sind zu mindestens 70% aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. gemäß der Artenliste (Textteil zum Bebauungsplan, Hinweise Teil C) zulässig.

Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen und unter den Nachbargrundstücken sichergestellt werden. Gleichzeitig soll das bestehende Straßenraumbild gewahrt werden und das Entstehen eines Korridors durch massive oder geschlossene Einfriedungen vermieden werden.

4.2.3 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei Vollversiegelung die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeigneter ist. Ziel dieser Festsetzung soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

4.2.4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. Auch durch diese Festsetzung sollen die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser be- oder überlastet werden. Zusätzlich wird damit auch den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen und im Hinblick auf das lokale Kleinklima dem Aufheizen von Flächen entgegengetreten. So wird durch diese Festsetzung nicht nur der Wärmeinseleffekt und der Eingriff in den Boden minimiert, sondern auch optisch ein harmonischer Übergang von den bebauten Strukturen bis in die freie Flur geschaffen.

4.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser

Das Hessische Wassergesetz (HWG) regelt in § 37 Abs. 4, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün-/Gartenflächen zu versickern ist. Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes ist dies jedoch nicht immer möglich. Der vorliegende Bebauungsplan regelt, dass wenn eine Versickerung technisch nicht möglich oder aus wasserrechtlichen Gründen unzulässig ist, eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation oder die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft zulässig ist. Hierfür bedarf es eines Bodengutachtens (Versickerungsgutachten), welches im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zu beauftragen ist. Um eine gedrosselte Ableitung durchzuführen, ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln. In erster Linie ist das in den Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser jedoch als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Aufgrund des Klimawandels ist in Zukunft mit wiederkehrenden Trocken- und Dürrezeiten und den daraus folgenden langzeitigen Niedrigwasserabflüssen zu rechnen. Die Wasserentnahme zur Bewässerung privater Gärten oder Teiche stellt in diesen Zeiten ein großes Problem für den ökologischen Zustand der Gewässer dar. Die Installation von Retentionszisternen kann hier Abhilfe leisten. Aus diesem Grund wurde die Errichtung von Zisternen auch verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung zur Errichtung von Zisternen hat keinen bodenrechtlichen Bezug, weshalb auch der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage zur verbindlichen Vorschrift zur Errichtung von Zisternen bietet. Als bauordnungsrechtliche Festsetzung unter der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG ist dies jedoch möglich.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Pflanzlisten
- Artenschutz
- Grundwasser
- Verwendung regenerativer Energien



5 Auswirkungen der Bauleitplanung

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht zwangsläufig eine Neuaufteilung des Grundstückes erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Birkenau durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

6 Flächenbilanz

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

Reines Wohngebiet	ca. 2.143 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 418 m ²
Wirtschaftsweg	ca. 46 m ²
Fläche für Abfallwirtschaft	ca. 50 m ²
Private Grünflächen mit Pflanzgeboten	ca. 520 m ²
Fläche für Wasserwirtschaft (überlagert Grünfläche)	ca. 280 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca. 3.177 m²

7. Weitere Bestandteile und Quellen zur Bauleitplanung

Neben der vorliegenden Begründung liegen dem Bebauungsplan folgende Unterlagen bei:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Bestandskarte

Quellen:

Gemeinde Birkenau – Verkehrskonzept 2015 / 2016, Erläuterungsbericht; Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe im November 2016



aufgestellt

Lautertal, den 12.04.2022

i. A. M.Eng. Sebastian Mack