

**ANLAGE:**

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
- Bebauungsplan „Mossauer Straße II“  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)  
hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach  
§ 13a i. V.m. §§ 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB**

**Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren**

(Anschreiben vom 06.10.2023, öff. Auslegung 09.10. – 10.11.2023)

ohne Hinweise und Anregungen:

- |  | <u>Eing.datum</u> |
|--|-------------------|
| 1. Kreisausschuss Odenwaldkreis<br>- Untere Wasserbehörde    | 12.10.2023        |
| 2. Verband Hessischer Fischer e.V.                           | 14.10.2023        |
| 3. Kreisausschuss Odenwaldkreis<br>- Immissionsschutzbehörde | 19.10.2023        |

mit Hinweisen und Anregungen:

- |   | <u>Eing.datum</u> |
|---|-------------------|
| 1. Kreisausschuss Odenwaldkreis<br>- Untere Bauaufsichtsbehörde | 20.10.2023        |
| 2. Stellungnahme Öffentlichkeit                                 | 31.10.2023        |
| 3. Kreisausschuss Odenwaldkreis<br>- Untere Naturschutzbehörde  | 02.11.2023        |
| 4. Regierungspräsidium Darmstadt                                | 08.11.2023        |
| 5. Stellungnahme Öffentlichkeit                                 | 08.11.2023        |
| 6. Stellungnahme Öffentlichkeit                                 | 09.11.2023        |
| 7. Stellungnahme Öffentlichkeit                                 | 10.11.2023        |

## **Beschlussempfehlungen**

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen  
im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren**

(Anschreiben vom 06.10.2023, öff. Auslegung 09.10. - 10.11.2023)

**Der Kreisausschuss**

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64705 Erbach

IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung,  
Denkmalschutz  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Sabrina Weyrauch

Telefon: 06062-70-456

Fax: 06062-70-423

E-Mail direkt: bauamt@odenwaldkreis.de

Diensgebäude: Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0

E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de

Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: AS/IV20/01875/23-21  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

17.10.2023

**Bauleitplanung der Stadt Erbach**

**hier: Aufstellung des Bebauungsplanes "Mossauer Straße II" in Erbach, Mossauer**

**Straße 6, Gemarkung Erbach, Flur 9, Flurstück 455**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bei der Aufstellung ist unter anderem folgendes zu beachten:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ... gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Diese städtebauliche nachhaltige Entwicklung ist jedoch aufgrund der sich wiederholenden Änderungen des Bebauungsplanes für ein einzelnes Grundstück / Bauvorhaben nicht erkennbar.

Es wird daher dringend empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 8a „Gebiet zwischen Alter Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Eisbacherweg, Mossauer Straße“ in seinem gesamten Geltungsbereich zu ändern. Auch im Sinne der Gleichbehandlung der Nachbarschaft und der damit einhergehenden möglichen und gewünschten Nachverdichtung und Wohnraumschaffung.

Ansonsten stellt sich hier die Frage, warum hier nicht das Medium eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) gewählt wurde. Aufgrund des doch sehr konkreten Bebauungswunsches, wäre dies unseres Erachtens nach sinnvoll.

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:  
Unter: www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Dienstgebäude:  
Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Öffnungszeiten: mo, di, do, fr: 09:00 bis 12:00 Uhr, do, 14:00 bis 17:30 Uhr  
Zulassungstabelle/Strassenverkehrsbehörde: mo, ba, fr: 09:00 bis 12:00 Uhr, do: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:  
Postbank Frankfurt/Main, BLZ 500 100 60, Konto-Nr.: 114 67-603

Sparbank Odenwaldkreis, Erbach, BLZ 506 519 52, Konto-Nr.: 901

Volksbank Odenwald eG, Michelstadt, BLZ 560 635 13, Konto-Nr.: 30 015

IBAN: DE 17 5001 0060 0011 4676 03

IBAN: DE 50 5068 132 0006 0006 01

BIC: PBNKDE33

BIC: GENODE33

BIC: GENODE33

Bezugnehmend auf die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 3 unter Punkt 1 (Veranlassung, Zielsetzung) in welchem es heißt:

„... Eine Realisierung des aktuell konzipierten Vorhabens (mit u.a. Wohneinheiten in Nicht-Vollgeschossen/ Staffelfeschosse) ist gemäß der Bauaufsichtsbehörde beim Odenwaldkreis aufgrund der Beachtlichkeit der BauNVO aus 1968 nicht genehmigungsfähig bzw. nach Angabe der Bauherrschaft nur aufgrund der Grundlage einer Geschossflächensetzung nach der BauNVO 2017 möglich. ...“

Hier möchten wir klarstellen, dass das geplante Vorhaben nicht nur gemäß der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht möglich ist.

Wie zuvor in der Begründung ausgeführt wurde gibt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, in welchem Maß die Berechnung der GRZ und GFZ zu erfolgen hat.

Dies scheint sich jedoch mit der bisherigen Planung der Bauherrschaft nicht vereinbaren zu lassen. Weshalb nun der Bebauungsplan erneut geändert werden soll.

Wir möchten darum bitten, dass hier die Verweise auf die Untere Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises aus der Begründung entfernt werden.

- In diesem Zuge möchten wir auf ein paar Fehler aufmerksam machen:
  - o „Bauaufsichtsbehörde beim Odenwaldkreis“ = Untere Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises
  - o „Nicht-Vollgeschossen/ Staffelfeschosse“ = Nicht-Vollgeschossen/ Staffelfeschossen

Es wird erneut und dringend dazu geraten die geltenden Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und der Satzung, welche weiterhin zu beachten sind, mit in diesen Bebauungsplan aufzunehmen bzw. diese zu wiederholen. Einerseits zur Vermeidung von Missverständnissen und andererseits zur Vorbeugung eines vermeidbaren Planungsaufwandes in späteren Bauantragsverfahren und deren Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen  
I. A.

Sabrina Weyrauch  
B.Sc.

In Durchschrift:

Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert  
Herr Matthias Rück  
Breiter Weg 114  
35440 Linden-Leitgestern  
zur Kenntnis.

Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Bauaufsichtsbehörde  
Stellungnahme – Eingang 20.10.2023

### **Beschlussempfehlung:**

zu 1: Wie angeführt haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach der Rechtsprechung sind Bauleitpläne dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Mit der Zielsetzung der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen sowie, um der Schaffung von bis zu 37 Wohneinheiten in privater Trägerschaft die planungsrechtlichen Möglichkeiten einzuräumen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach am 07.09.2023 die Aufstellung einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) beschlossen.

Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ nach der planerischen Konzeption und der städtebaulichen Zielsetzung der Kreisstadt Erbach erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Zugleich darf nach der Bestimmung des § 1 (3) BauGB ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden „soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und erforderlich ist. Das „Tatbestandsmerkmal“ der Erforderlichkeit gilt demnach nicht nur für den Planungsanlass, sondern auch für den Inhalt des Planes, d.h. die Art und den Umfang der zu treffenden Festsetzungen.

Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen (qualifizierten) Bebauungsplanes 8a, sowie gemäß der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung, bildet die (erneute) Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl unter ausdrücklichem Bezug auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023) und eine ergänzte Festsetzung nach § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO den *einzigsten Festsetzungsinhalt* der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Mossauer Straße II“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8a datiert aus dem Jahr 1975/176 und umfasst sehr große Bereiche entlang des Brudergrundes im Westen der Kernstadt Erbach.

Für eine umfassende und aufwendige Änderung des gesamten Bebauungsplanes bestand bislang und besteht derzeit keine Veranlassung. Unter Berücksichtigung der damit gegebenen baurechtlichen **Bestandsituation** ist / wäre zudem eine vollständige Änderung des Bebauungsplanes unter Verhinderung von Rechtsverletzungen oder Entschädigungspflichtigen kompliziert und angesichts der überwiegend faktisch vorhandenen Bebauung und Nutzung wenig zielführend.

zu 2: Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinn des § 12 BauGB bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung „Mossauer Straße“ (14.07.2022) und auch zum Aufstellungsbeschluss zum hier vorliegenden Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ (07.09.2023) nicht zuletzt aufgrund des Fortbestandes eines großen Teils der Festsetzungen des insoweit nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a keine Erforderlichkeit (vgl. auch Pkt. 1).

zu 3: Der Anregung wird entsprochen; in der Begründung werden diesbezügliche Umformulierungen vorgenommen.

zu 4. Die entsprechenden Korrekturen werden vorgenommen.

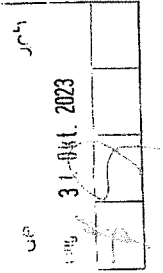
zu 5: Aufgrund der erheblichen Flächengröße des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a „Gebiet zwischen Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“ und der Umfänglichkeit der fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes aus 1975 und der Satzung aus 1993 (die konsequenter Weise alle auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung angeführt werden müssten) sowie dem in Teilen veränderten Liegenschaftskataster, ist eine „Wiederholung“ der weiter geltenden Festsetzung ohne, dass sich damit eine Änderung des materiellen Inhaltes des Bebauungsplanes ergäbe, kaum bzw. nicht möglich.

Der Festsetzungsinhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung beschränkt sich (genauso konsequent wie auch in der vorlaufenden Bebauungsplanänderung „Mossauer Straße“) auf den notwendigen Regelungsinhalt, d.h. auf die erneute Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 und der Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,7 unter konkretem Hinweis auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023). Eine Festsetzung nach § 20 (3) S. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 1 BauGB wird zudem ergänzt.

In diesem Zusammenhang ist abermals auf die Bestimmung des § 1 (3) BauGB (... „soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und erforderlich ist) zu verweisen.

Micha-Steffen Stracke & Birgit Walter-Stracke, Mossauer Str. 10, 64711 Erbach

Magistrat der Kreisstadt Erbach  
Neckarstraße 3  
64711 Erbach



Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Mossauer Str. II“ vom 7.9.23 der Stadtverordnetenversammlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung der erneuten Änderung des Bebauungsplanes Mossauer Str. II und dem Bauvorhaben offengelegt ab 9.10.2023 nehmen wir wie folgt fristgerecht Stellung:

Grundsätzlich halten wir es für problematisch, dass für ein einzelnes Grundstück der seit Februar 2023 geltende Bebauungsplan erneut geändert wird. Alle Bauenden mussten sich seither an den seit 1993 geltenden Plan halten. Es gab keine Ausnahmen. So hätten einige nur kurz zurückliegende Bauvorhaben durch die jetzige Änderung bereits mehr Einliegerwohnungen bauen können und hätten damit wirtschaftlich günstiger gebaut und zusätzlichen Wohnraum schaffen können.

Die jetzige erneute Änderung zugunsten eines einzigen Bauprojektes ist aus unserer Sicht verwunderlich. Wir gehen davon aus, dass bei Wünschen einer Planänderung zu unseren Gunsten in Zukunft ähnlich wohlwollend verfahren wird.

Die, mit der erneuten Änderung ermöglichte neue Gebäudehöhe hat eine höhere Zahl kleiner Wohnungen zur Folge. Das ist wohl im Interesse der Stadt und des Bauherrn, entspricht aber nicht dem allgemeinen Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum für Familien. Was wir aufgrund der uns bekannten Pläne feststellen, ist kein sozialer Wohnungsbau. Es entsteht kein Wohnraum für Familien mit normalem Einkommen. Mit dem Projekt werden lediglich Wohnungszahlen

gepuscht.

Auch stellen wir die Frage, ob der geplante Bau nachhaltig erfolgt.

Die hohe Wohnungszahl bringt weitere Probleme mit sich. Aufgrund der hohen Personenzahl sehen wir die Gefahr eines sozialen Brennpunktes. Zudem gibt es einen sehr hohen Bedarf an Parkplätzen.

Wo parken Bewohner und deren Gäste? Es gibt keinen Platz für die vielen Autos. Was bedeutet das für die Mossauer Straße und die Alfred-Kehrer-Straße?

Sollten dennoch vereinzelt Familien einziehen, wo werden die Kinder spielen?

Für die Nachbarschaft in Gänze bringt der zu erwartende und gewollte hohe Personenbestand und die stark verdichtete Bebauung zudem eine große akustische Belastung. Wegzug und Wertverluste der umliegenden Häuser sind die Folge.

Durch die Größe des geplanten Gebäudes und seine Nähe zu unserer Praxis und unserem Wohnhaus befürchten wir zudem Probleme für ausreichend Licht und den Schutz der Privatsphäre der Patientinnen in den beiden Untersuchungsräumen, die dem og. Grundstück zugewandt sind.

Aus unserer Sicht gibt es keinen Grund für die erneute Bebauungsplanänderung. Die Änderung im Februar dieses Jahres war schon problematisch genug. Die erneute Änderung fügt allen nachbarlich Betroffenen Schaden zu und löst nicht wirklich den Wohnbedarf.

Die geplante Bebauung ist nach seitherigem Recht möglich und könnte bei lockerer Bebauung ein wirklicher Zugewinn für das Umfeld sein.

Mit freundlichen Grüßen,

*Micha-Steffen Stracke*  
Micha-Steffen Stracke

*Birgit Walter-Stracke*  
Birgit Walter-Stracke

**Stellungnahme Öffentlichkeit**  
Stellungnahme – Eingang 31.10.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung sind Bauleitpläne dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Mit der Zielsetzung der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen sowie, um der Schaffung von bis zu 37 Wohneinheiten in privater Trägerschaft die planungsrechtlichen Möglichkeiten einzuräumen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach am 07.09.2023 die Aufstellung einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) beschlossen.

Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ nach der planerischen Konzeption und der städtebaulichen Zielsetzung der Kreisstadt Erbach erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung ist insofern zulässig.

Der jeweilige Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach zur vorlaufenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße“, rechtskräftig 02/2023) und zur hier vorliegenden Änderung (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) basiert auf dem jeweiligen

Herantreten des Vorhabenträgers an die Kreisstadt Erbach mit der Bitte um entsprechende Änderung des Bebauungsplanes. Ein entsprechendes Vorgehen stand und steht jedem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger grundsätzlich frei.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und ggf. einschlägiger, fachrechtlichen Bestimmungen, entscheidet die Stadt über das „ob“ und den Umfang eines Bebauungsplanes / einer Bebauungsplanänderung.

zu 2: Die Fragestellung einer späteren Finanzierbarkeit von Miet- und/oder Eigentumswohnraum kann nicht Gegenstand der Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ sein.

zu 3: Soziale Aspekte im Zusammenhang mit späteren Bewohnern/ Mietern/ Eigentümern kann nicht Gegenstand der Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ sein. Der Nachweis von Stellplätzen in einem grundsätzlich hinreichenden Umfang gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Erbach ist zwingender Bestandteil des Bauantrags- bzw. Bauantragsverfahrens.

Im Hinblick auf Kinderspielflächen gelten die Bestimmungen der hessischen Bauordnung.

zu 4: Erklärte Zielsetzung des Bundesgesetzgebers ist (was sich insbesondere durch die Bestimmungen des § 13a BauGB dokumentiert) die (Wieder)nutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Vorgabe in exakter Art und Weise Rechnung.

Eine Verletzung baurechtlicher und/ oder nachbarrechtlicher Belange und Interessen benachbarter Grundstückseigentümer und -nutzer darf damit selbstredend nicht einhergehen!

Die Bestimmungen der hessischen Bauordnung, der hessischen Nachbarrechtsgesetzes und sonstiger einschlägiger Vorschriften sind umfassend zu berücksichtigen.

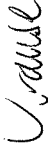
zu 5: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die vorstehende Abwägung sowie die vorlaufende Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.2023 zur Kenntnis genommen.



dere der besonders geschützten Arten, beschädigt oder zerstört oder ob nistende oder ruhende Tiere gestört, verletzt oder getötet werden könnten.

Begründung: Dies dient der Planklarheit und der Vermeidung unbeabsichtigter artenschutzrechtlicher Verstöße. Auch ein Rückschnitt wieder aufkommender Gehölze oder eine Mahd von Ruderalflächen kann artenschutzrechtlich problematisch sein. Der Verweis auf die notwendige Prüfung der Artenschutzbelange bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren ist in dieser Hinsicht nicht ausreichend, da Maßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes nicht selten im Vorfeld einer Antragstellung – oder vor Grundstücksverkäufen – und damit außerhalb von Genehmigungsverfahren ausgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Uwe Krause  
Dipl.-Ing.

In Durchschrift zur Kenntnis:

Magistrat der Kreisstadt Erbach

IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz



#### Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64705 Erbach

#### V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege Untere Naturschutzbehörde

Michelsstätter Str. 12, 64711 Erbach  
Dienstgebäude: Heimholzstraße 1, 64711 Erbach

#### Ansprechpartner:

Herr Krause  
Telefon: 06062 70-459  
Fax: 06062 70-134  
E-Mail direkt: u.krause@odenwaldkreis.de

#### Telefon-Zentrale:

06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: http://www.odенwaldkreis.de

#### Aktenzeichen:

V.50 148-200-06/038/23  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

30. Oktober 2023

### Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach – Aufstellung des Bebauungsplanes "Mossauer Straße II", erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 a

hier: Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 6. Oktober 2023

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rück,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan „Mossauer Straße“ (Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2022, Plan-Entwurf vom 4. Oktober 2022) hatte die Untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben. Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestanden (und bestehen) keine Bedenken gegen die Änderung der im Bebauungsplan Nr. 8 a aus dem Jahr 1975 festgesetzten Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Gegen die vorgesehene erneute Änderung bzw. Ergänzung der Planung zur Anpassung an die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (Fassung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023) bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Wir regen aber an, bei dieser Gelegenheit die Festsetzung Nr. 6 Artenschutz durch die Aufnahme einer Formulierung mit dem folgenden Inhalt zu ergänzen:

*Zur Vorbereitung der Baustelle und Durchführung der Bauarbeiten erforderlich werdende Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind in dem gesetzlich allgemein zulässigen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Zu anderen Zeiten darf, gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG, nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden. Bei allen Eingriffen in Baum- und Strauchbestände und in sonstigen Aufwuchs ist vorher sorgfältig zu überprüfen, ob dabei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere, insbesondere*

#### Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:

Unter [www.odенwaldkreis.de/daten-schutz](http://www.odенwaldkreis.de/daten-schutz) finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

#### Öffnungszeiten:

mo., di., do., fr.: 08.00 bis 12:00 Uhr, do.: 14.00 bis 17:30 Uhr

#### Konten der Kreiskasse:

Postbank Frankfurt/Main  
BLZ 508 516 52, Konto-Nr. 801  
Sparkasse Odenwaldkreis  
BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015

IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDE33  
IBAN: DE65 5005 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF333  
IBAN: DE63 3066 3513 0000 0000 15 BIC: GENODE33MHC

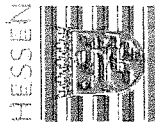
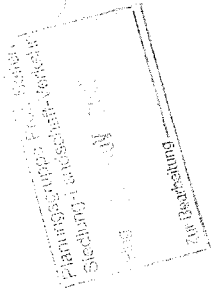
9

Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Naturschutzbehörde  
Stellungnahme – Eingang 02.11.2023

**Beschlussempfehlung:**

Der Anregung wird entsprochen:  
Zur Verdeutlichung der bestehenden Rechtslage und zur Vermeidung  
unbeabsichtigter artenschutzrechtlicher Verstöße wird der angeführte  
Hinweis wortgleich im Bebauungsplan „Mossauer Straße“ angeführt  
und verankert.

Magistrat der  
Kreisstadt Erbach  
Neckarstraße 3  
64711 Erbach (Odenwald)



Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.11/15-2023/1**  
Dokument-Nr.: **2023/1528469**

Ihr Zeichen: 6. Oktober 2023  
Ihre Nachricht vom: Barbara Heß  
Ihr Ansprechpartner: 3.001  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax: +49 6151 12 6930/ +49 611 327642285  
E-Mail: Barbara.Hess@mda.hessen.de  
Datum: 8. November 2023

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
Bebauungsplan „Mossauer Straße II“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
Meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Mossauer Straße“ vom 8. November  
2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit dem Bebauungsplan (erneute Änderung) soll im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben ausschließlich die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,7 geändert bzw. unter Hinweis auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023) neu festgesetzt werden. Alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a und der Änderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“) bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt  
Internet:  
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:  
Mo. – Do.  
Freitag  
8:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon:  
Telefax:  
06 151 12 0 (Zentrale)  
06 151 12 6347 (allgemein)



Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

**1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

**II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Der Bebauungsplan stellt eine erneute, teilbereichsweise Änderung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a aus dem Jahr 1975 dar. Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (erneute Änderung) umfasst ausschließlich das Flurstück 455/0 in der Flur 9 der Gemarkung Erbach. Mit dem Bebauungsplan (erneute Änderung) soll im Hinblick auf ein beabsichtigtes Bauvorhaben ausschließlich die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,7 geändert bzw. erneut festgesetzt werden.

Gegen die erneute, teilbereichsweise Änderung des o. a. Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt keine Bedenken. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 8. November 2022 die grundlegend weiterhin gültigkeit hat.

**III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden**

**1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstofficherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde erneut keine Sachverhalte entgegen.

4  
**C. Hinweise**

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDoc) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://www.umwelt.hessen.de>

**Regierungspräsidium Darmstadt**  
Stellungnahme – Eingang 08.11.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1 - 4: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen.

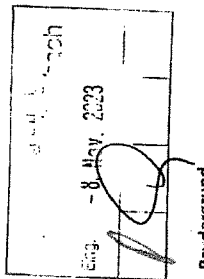
12

Ralf und Jutta Maurer  
Waldstraße 20  
64711 Erbach

Erbach, 05.11.2023

Stadtverwaltung Erbach  
z.Hd. Herrn Dr. Peter Traub  
Neckarstr. 3

64711 Erbach



Erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a, Brudergrund

Sehr geehrter Herr Dr. Peter Traub,  
sehr geehrte Damen und Herren

Als unmittelbare Anwohner (Waldstraße 20), sowie Grundstückbesitzer des angrenzenden Grundstücks (Mossauer Straße 2 und 2a) sowie Bauherr in unmittelbarer Nachbarschaft (Am Brühl 1a) nehmen wir zur beabsichtigten und erneuten Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a wie folgt Stellung:

1. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans (Änderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet) waren wir einverstanden, da nur die Nutzungsart geändert wurde. Laut Begründung zur Satzung (Stand 01/2023) sollen ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Ausweislich der dort getroffenen Aussage galt: „**Alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort**“. Dies wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, eine nun geplante erneute Änderung steht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entgegen!

2. Das Vorhaben wird in einem durch Ein und Zweifamilienhäusern geprägtem Wohngebiet geplant. Der Bauherr hat das Grundstück in dem Wissen erworben, dass ein bindender Bebauungsplan aufgestellt und die nutzbaren Flächen entsprechend feststehen. Es kann nicht hingenommen werden, dass aus rein wirtschaftlichen Gründen hier eine Änderung herbeigeführt wird, die sich weder an rechtliche Gegebenheiten anpasst und schon gar nicht mit den Anwohnern abgestimmt wurde. Auch wir als Bauherren konnten entsprechende Maßnahmen nicht verwirklichen, da wir uns an den bestehenden Bebauungsplan halten mussten.

3. Die Änderung des Bebauungsplanes nur für eine einzige Baumaßnahme/einzelnen Bauherrn stellt eine ungerechtfertigte bevorzugte Behandlung eines Einzelnen dar. **Die öffentliche Verwaltung ist verpflichtet, alle Bürger gleich zu behandeln und keine bevorzugte Behandlung zu gewähren.**

Aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB folgt, dass Kommunen die Bauleitpläne, also auch Bebauungspläne, aufzustellen haben, **sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich** ist. Diese Vorschrift entfaltet sowohl eine Verbots-, eine Einschränkungs-, wie auch eine Gebotswirkung. Demnach ist ein Bebauungsplan i.S. d. § 1/III BauGB nichtig sobald ein solcher nicht erforderlich ist. Die Anforderlichkeit fehlt weiterhin im Falle der **Gefälligkeitsplanung**. Hierbei werden die **Festsetzungen nur vorgeschoben**, um private Interessen zu befriedigen.

4. Das Vorhaben hat eine negative Vorbildwirkung und erzeugt eine städtebauliche Spannung. Werden in Zukunft für alle Vorhaben, die nicht in den Rahmen eines Bebauungsplans passen, Bauleitplanverfahren angestoßen? Sollte die Planung in den geänderten Bebauungsplan nicht passen, wird dann erneut der Bebauungsplan für jeden Bürger geändert oder nur für bestimmte Bürger, die einen persönlichen Kontakt zum Verwaltungschef haben?

Aus unserer Sicht wird bei diesem Vorhaben der Bebauungsplan an das Vorhaben angepasst, jedoch muss der Bebauungsplan den Rahmen einer Bebauung festsetzen. Durch städtebauliche Entwicklung ist eine solche Bebauung nicht zu rechtfertigen, da der Einfügungsnachweis in die umliegende Bebauung in Frage gestellt werden muss. Gleichberechtigung gegenüber der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung sehen wir hier nicht. Die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft muss sich schließlich auch an bestehendes Recht, nämlich den aktuellen Bebauungsplan halten. Die Änderung für nur ein einzelnes Grundstück ist daher nicht akzeptabel und in höchstem Maße als bedenklich anzusehen.

5. Selbst in einem unbeplanten Gebiet würde das Vorhaben gegen §34 Abs. 1 Baugesetzbuch, „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und **Maß** der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“, verstoßen.

Hier ist das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu der umliegenden Bebauung deutlich erhöht, daraus ergibt sich eine erdrückende Wirkung auf die Nachbargrundstücke. Das Verhältnis von Nachbargrundstücken zueinander ist somit im Ungleichgewicht. Das Gebot der Rücksichtnahme soll angesichts der gegenseitigen Verflechtungen der baulichen Situation benachbarter Grundstücke einen angemessenen planungsrechtlichen Ausgleich schaffen, dieser ist durch eine solche Bebauung nicht gegeben, da sie zum Nachteil der Nachbarn ist und damit unzumutbar. Die sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergebenden Anforderungen sind im Einzelfall festzustellen, wobei die konkreten Umstände zu würdigen, insbesondere die gegenläufigen Interessen der Bauherren und der Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen sind.

6. Wir möchten noch einmal klarstellen, dass wir Grundsätzlich nichts gegen eine Bebauung haben, jedoch soll es unter dem Gesichtspunkt einer Gleichberechtigung der vorhandenen Bebauung auch den gleichen Rahmen für alle bereits errichteten Gebäude geben. Gerade Sie, als Bürgermeister sollten das Wohl der Bürger nicht unter das Wohl bzw. das finanzielle Interesse des Einzelnen stellen.

Wir behalten uns vor, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans gerichtlich vorzugehen, sollten unsere Anregungen nicht aufgenommen werden und eine erneute Änderung des Bebauungsplans durchgezogen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Jutta Maurer  
Jutta Maurer

Ralf Maurer  
Ralf Maurer

13

**Stellungnahme Öffentlichkeit**  
Stellungnahme – Eingang 08.11.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung sind Bauleitpläne dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Mit der Zielsetzung der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen sowie, um der Schaffung von bis zu 37 Wohneinheiten in privater Trägerschaft die planungsrechtlichen Möglichkeiten einzuräumen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach (in konsequenter Weiterverfolgung der mit der vorlaufenden Bebauungsplanänderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“) verfolgten Zielsetzung) am 07.09.2023 die Aufstellung einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) beschlossen.

Zielsetzung der jeweiligen Bebauungsplanänderung war und ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das aktuell konzipierte Bauvorhaben.

Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ nach der planerischen Konzeption und der städtebaulichen Zielsetzung der Kreisstadt Erbach erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

zu 2: Erklärte Zielsetzung des Bundesgesetzgebers ist (was sich insbesondere durch die Bestimmungen des § 13a BauGB dokumentiert) die (Wieder)nutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Vorgabe in exakter Art und Weise Rechnung.

Eine Verletzung baurechtlicher und/ oder nachbarrechtlicher Belange und Interessen benachbarter Grundstückseigentümer und -nutzer darf damit selbstredend nicht einhergehen! Die Bestimmungen der hessischen Bauordnung, der hessischen Nachbarrechtsgesetzes und sonstiger einschlägiger Vorschriften sind natürlich vollumfänglich zu berücksichtigen

Der jeweilige Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach zur vorlaufenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße“, rechtskräftig 02/2023) und zur hier vorliegenden Änderung (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) basiert auf dem jeweiligen Herantreten des Vorhabenträgers an die Kreisstadt Erbach mit der Bitte um entsprechende Änderung des Bebauungsplanes.

Ein entsprechendes Vorgehen stand und steht jedem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger grundsätzlich frei. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und ggf. einschlägiger, fachrechtlichen Bestimmungen, entscheidet die Stadt über das „ob“ und den Umfang eines Bebauungsplanes / einer Bebauungsplanänderung.

zu 3: Unter Beachtung des Aspektes der Erforderlichkeit (siehe Pkte. 1 u. 2) ist auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung zulässig. Entgegen der angeführten Schlagworte „Gefälligkeitsplanung“ oder „... um private Interessen zu befriedigen“ steht die Schaffung von Miet- und/ oder Eigentumswohnraum in privater Trägerschaft, d.h. ohne eine Belastung des kommunalen Haushaltes, und die Leistung eines wesentlichen Beitrages zur Verringerung

14

des örtlichen und überörtlichen Wohnungsnotstandes im Grundsatz natürlich auch im besonderen Gemeinwohlinteresse.

zu 4: In Betracht für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB, d.h. der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, kommen u.a. (wie hier der Fall) innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Während zur Wohnraumschaffung natürlich auch eine städtebauliche Verdichtung verfolgt wird (vgl. Pkt. 2), wird jedoch mit der Beibehaltung der nach wir vor rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a (1975/76) zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze, Baulinie), der Zahl der Vollgeschosse sowie Grund- und Geschossflächenzahl (die hier „lediglich“ unter eindeutigem Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erneut festgesetzt werden) der Zulässigkeitsmaßstab des nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a nicht unverhältnismäßig verändert.

zu 5: Für die Beurteilung von Einzelvorhaben sind vorliegend nicht die Bestimmungen des § 34 BauGB maßgeblich, sondern die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der rechtskräftigen Änderung(en).  
Aufgrund der Beibehaltung der nach wir vor rechtskräftigen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze, Baulinie) und der Zahl der Vollgeschosse ist (unter Mitberücksichtigung der topographischen Geländesituation) eine „erdrückende“ Wirkung nicht zu erwarten.

Auf die Bestimmungen der hessischen Bauordnung (z. B. die Abstandsflächenregelung), des hessischen Nachbarrechtsgesetzes und sonstiger einschlägiger Vorschriften ist auch an dieser Stelle hinzuweisen: Eine Verletzung baurechtlicher und/ oder nachbarrechtlicher Belange und eine unzulässige Beeinträchtigung der

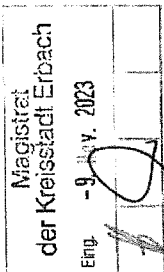
Rechte von benachbarten Grundstückseigentümern und -nutzern ist auszuschließen.

zu 6: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8a (1975/76) und dessen Änderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“, 02/ 2023), die mit der vorlaufenden und der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung sowie die vorstehenden Punkte der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Die Anwohner  
64711 Erbach

Stadtverwaltung Erbach  
z. Hd. Herrn Dr. Peter Traub  
Neckarstraße 3

64711 Erbach



**Erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a, Brudergrund**

Sehr geehrter Herr Dr. Peter Traub,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbare Anwohner der im Bebauungsplan 8a umfassten Grundstücke nehmen wir zur beabsichtigten und erneuten Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a wie folgt Stellung.

1. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans (Änderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet) waren wir einverstanden, da nur die Nutzungsart geändert wurde. Laut Begründung zur Satzung (Stand 01/2023) sollen ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Ausweislich der dort getroffenen Aussage galt: „**Alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort**“. Dies wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, eine nun geplante erneute Änderung stieß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entgegen.
2. Das Vorhaben wird in einem durch Ein und Zweifamilienhäuserm geprägtem Wohngebiet geplant. Der Bauherr hat das Grundstück in dem Wissen erworben, dass ein bindender Bebauungsplan aufgestellt und die nutzbaren Flächen entsprechend feststehen. Es kann nicht hingenommen werden, dass aus **rein wirtschaftlichen Gründen** hier eine Änderung herbeigeführt wird, die sich weder an rechtliche Gegebenheiten anpasst und schon gar nicht mit den Anwohnern abgestimmt wurde. Auch wir als Bauherren könnten entsprechende Maßnahmen nicht verwirklichen, da wir uns an den bestehenden Bebauungsplan halten müssten.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes nur für eine einzige Baumaßnahme stellt eine ungerechtfertigte bevorzugte Behandlung eines Einzelnen dar. **Die öffentliche Verwaltug ist verpflichtet, alle Bürger gleich zu behandeln und keine bevorzugte Behandlung zu gewähren.**  
Aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB folgt, dass Kommunen die Bauleitpläne, also auch Bebauungspläne, aufzustellen haben, **sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich** ist. Diese Vorschrift entfaltet sowohl eine Verbots-, eine Einschränkung-, wie auch eine Gebotswirkung. Demnach ist ein Bebauungsplan i. S. d. § 1 III BauGB nichtig sobald ein solcher nicht erforderlich ist. Die Erforderlichkeit fehlt weiterhin im Falle der **Gefälligkeitsplanung**. Hierbei werden die **Festsetzungen nur vorgeschoben**, um private Interessen zu befriedigen.

4. Das Vorhaben hat eine negative Vorbildwirkung und erzeugt eine städtebauliche Spannung. Werden in Zukunft für alle Vorhaben, die nicht in den Rahmen eines Bebauungsplans passen, Bauleitplanverfahren angestoßen? Sollte die Planung in den geänderten Bebauungsplan nicht passen, wird dann erneut der Bebauungsplan für jeden Bürger geändert oder nur für **bestimmte Bürger, die einen persönlichen Kontakt zum Verwaltungschef** haben? Aus unserer Sicht wird bei diesem Vorhaben der Bebauungsplan an das Vorhaben angepasst, jedoch muss der Bebauungsplan den Rahmen einer Bebauung festsetzen. Durch städtebauliche Entwicklung ist eine solche Bebauung nicht zu rechtfertigen, da der Einfügungsnachweis in die umliegende Bebauung in Frage gestellt werden muss. Gleichberechtigung gegenüber der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung sehen wir hier nicht. Die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft muss sich schließlich auch an bestehendes Recht, nämlich den aktuellen Bebauungsplan halten. Die Änderung für nur ein einzelnes Grundstück ist daher nicht akzeptabel und in höchstem Maße als bedenklich anzusehen.

5. Selbst in einem unbeplanten Gebiet würde das Vorhaben gegen §34 Abs. 1 BauGesezbuch, „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstelle ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“ verstoßen.

Hier ist das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu der umliegenden Bebauung deutlich erhöht, daraus ergibt sich eine erdrückende Wirkung auf die Nachbargrundstücke: Das Verhältnis von Nachbargrundstücken zueinander ist somit im Ungleichgewicht. Das Gebot der Rücksichtnahme soll angesichts der gegenseitigen Verpflichtungen der baulichen Situation benachbarter Grundstücke einen angemessenen planungsrechtlichen Ausgleich schaffen, dieser ist durch eine solche Bebauung nicht gegeben, da sie zum Nachteil der Nachbarn ist und damit unzumutbar. Die sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergebenden Anforderungen sind im Einzelfall festzustellen, wobei die konkreten Umstände zu würdigen, insbesondere die gegenläufigen Interessen der Bauherren und der Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen sind.

Wir möchten noch einmal klarstellen, dass wir Grundsätzlich nichts gegen eine Bebauung haben, jedoch soll es unter dem Gesichtspunkt einer Gleichberechtigung der vorhandenen Bebauung auch den gleichen Rahmen für alle bereits errichteten Gebäude geben. Gerade Sie, als Bürgermeister sollten das Wohl der Bürger nicht unter das Wohl bzw. das finanzielle Interesse des Einzelnen stellen.

Wir behalten uns vor, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans gerichtlich vorzugehen, sollten unsere Anregungen nicht aufgenommen werden und eine erneute Änderung des Bebauungsplans durchgezogen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Die Anwohner



Name, Vorname	Straße Hs.-Nr. in 64711 Erbach	Unterschrift
Gabriele Finsoleneopf	Waldstr. 19 64711 Erbach	J. F. +
Schmidt Anneliese	Mosauer Str. 2a 64711 Erbach	A. Schmidt
Wölfelschneider Yasmin	Mosauer Str. 2 64711 Erbach	Y. Wölfelschneider
Jacqueline Schöpp	Brauergründweg 9 64711 Erbach	J. Schöpp
Sonja Hauer	Waldstr. 20 64711 Erbach	Sonja Hauer
Marcel Drechsler	Waldstr. 20 64711 Erbach	M. Drechsler
Wolfgang Johann	Waldstr. 12a 64711 Erbach	Wolfgang Johann
Heinrich Karim	Waldstr. 12a 64711 Erbach	Karim Wierwicz
J. Nowak	Waldstr. 20 64711 Erbach	J. Nowak

Klaus, Rolf	Waldstr. 20	Rolf Klaus
Maurus Julia	Waldstr. 20	Julia Maurus
Mantler-Muhn, Svetlana	Am Brühl 1	S. M. Muhn
Katharina Martler	Am Brühl 1	Mantler
Waldeman Mantler	Am Brühl 1	Mantler
Karl-Herrbert Reichert	Mosauer Str. 11	K. H. Reichert
im Markt Liesenerstr. 16		Liesenerstr. 16
Cislerobert Leonid	Waldstr. 12a	Cislerobert
Julia Kowalski	Waldstr. 12a	Kowalski

### **Stellungnahme Öffentlichkeit**

Stellungnahme – Eingang 09.11.2023

### **Beschlussempfehlung:**

zu 1: Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung sind Bauleitpläne dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Mit der Zielsetzung der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen sowie, um der Schaffung von bis zu 37 Wohneinheiten in privater Trägerschaft die planungsrechtlichen Möglichkeiten einzuräumen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach (in konsequenter Weiterverfolgung der mit der vorlaufenden Bebauungsplanänderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“) verfolgten Zielsetzung) am 07.09.2023 die Aufstellung einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) beschlossen.

Zielsetzung der jeweiligen Bebauungsplanänderung war und ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das aktuell konzipierte Bauvorhaben.

Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ nach der planerischen Konzeption und der städtebaulichen Zielsetzung der Kreisstadt Erbach erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

zu 2: Erklärte Zielsetzung des Bundesgesetzgebers ist (was sich insbesondere durch die Bestimmungen des § 13a BauGB dokumentiert) die (Wieder)nutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Vorgabe in exakter Art und Weise Rechnung.

Eine Verletzung baurechtlicher und/ oder nachbarrechtlicher Belange und Interessen benachbarter Grundstückseigentümer und -nutzer darf damit selbstredend nicht einhergehen!

Die Bestimmungen der hessischen Bauordnung, der hessischen Nachbarrechtsgesetzes und sonstiger einschlägiger Vorschriften sind natürlich vollumfänglich zu berücksichtigen

Der jeweilige Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach zur vorlaufenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße“, rechtskräftig 02/2023) und zur hier vorliegenden Änderung (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) basiert auf dem jeweiligen Herantreten des Vorhabenträgers an die Kreisstadt Erbach mit der Bitte um entsprechende Änderung des Bebauungsplanes.

Ein entsprechendes Vorgehen stand und steht jedem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger grundsätzlich frei.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und ggf. einschlägiger, fachrechtlichen Bestimmungen, entscheidet die Stadt über das „ob“ und den Umfang eines Bebauungsplanes / einer Bebauungsplanänderung.

zu 3: Unter Beachtung des Aspektes der Erforderlichkeit (siehe Pkte. 1 u. 2) ist auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung zulässig.

Entgegen der angeführten Schlagworte „Gefälligkeitsplanung“ oder „... um private Interessen zu befriedigen“ steht die Schaffung von Miet- und/ oder Eigentumswohnraum in privater Trägerschaft, d.h. ohne eine Belastung des kommunalen Haushaltes, und die Leistung eines wesentlichen Beitrages zur Verringerung

des örtlichen und überörtlichen Wohnungsnotstandes im Grundsatz natürlich auch im besonderen Gemeinwohlinteresse.

zu 4: In Betracht für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB, d.h. der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, kommen u.a. (wie hier der Fall) innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Während zur Wohnraumschaffung natürlich auch eine städtebauliche Verdichtung verfolgt wird (vgl. Pkt. 2), wird jedoch mit der Beibehaltung der nach wir vor rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a (1975/76) zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze, Baulinie), der Zahl der Vollgeschosse sowie Grund- und Geschossflächenzahl (die hier „lediglich“ unter eindeutigem Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erneut festgesetzt werden) der Zulässigkeitsmaßstab des nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a nicht unverhältnismäßig verändert.

zu 5: Für die Beurteilung von Einzelvorhaben sind vorliegend nicht die Bestimmungen des § 34 BauGB maßgeblich, sondern die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der rechtskräftigen Änderung(en). Aufgrund der Beibehaltung der nach wir vor rechtskräftigen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze, Baulinie) und der Zahl der Vollgeschosse ist (unter Mitberücksichtigung der topographischen Geländesituation) eine „erdrückende“ Wirkung nicht zu erwarten.

Auf die Bestimmungen der hessischen Bauordnung (z.B. die Abstandsflächenregelung), des hessischen Nachbarrechtsgesetzes und sonstiger einschlägiger Vorschriften ist auch an dieser Stelle hinzuweisen: Eine Verletzung baurechtlicher und/ oder nachbarrechtlicher Belange und eine unzulässige Beeinträchtigung der

Rechte von benachbarten Grundstückseigentümern und -nutzern ist auszuschließen.

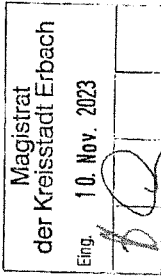
zu 6: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8a (1975/76) und dessen Änderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“, 02/ 2023), die mit der vorlaufenden und der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung sowie die vorstehenden Punkte der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Die Anwohner

64711 Erbach

Stadtverwaltung Erbach  
z. Hd. Herrn Dr. Peter Traub  
Neckarstraße 3

64711 Erbach



**Erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a, Brudergrund**

Sehr geehrter Herr Dr. Peter Traub,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbare Anwohner der im Bebauungsplan 8a umfassten Grundstücke nehmen wir zur beabsichtigten und erneuten Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a wie folgt Stellung:

1. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans (Änderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet) waren wir einverstanden, da nur die Nutzungsart geändert wurde. Laut Begründung zur Satzung (Stand 01/2023) sollen ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Ausweislich der dort getroffenen Aussage gilt: „Alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort“. Dies wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, eine nun geplante erneute Änderung steht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entgegen!
2. Das Vorhaben wird in einem durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägtem Wohngebiet geplant. Der Bauherr hat das Grundstück in dem Wissen erworben, dass ein bindender Bebauungsplan aufgestellt und die nutzbaren Flächen entsprechend feststehen. Es kann nicht hingenommen werden, dass aus rein wirtschaftlichen Gründen hier eine Änderung herbeigeführt wird, die sich weder an rechtliche Gegebenheiten anpasst und schon gar nicht mit den Anwohnern abgestimmt wurde. Auch wir als Bauherren konnten entsprechende Maßnahmen nicht verwirklichen, da wir uns an den bestehenden Bebauungsplan halten mussten.

3. Die Änderung des Bebauungsplanes nur für eine einzige Baumaßnahme stellt eine ungerechtfertigte bevorzugte Behandlung eines Einzelnen dar. **Die öffentliche Verwaltung ist verpflichtet, alle Bürger gleich zu behandeln und keine bevorzugte Behandlung zu gewähren.**

Aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB folgt, dass Kommunen die Bauleitpläne, also auch Bebauungspläne aufzustellen haben, **sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich** ist. Diese Vorschrift entfaltet sowohl eine Verbots-, eine Einschränkungs-, wie auch eine Gebotswirkung. Demnach ist ein Bebauungsplan i.S. d. § 1/III BauGB nichtig sobald ein solcher nicht erforderlich ist. Die Erforderlichkeit fehlt weiterhin im Falle der **Gefälligkeitsplanung**. Hierbei werden die **Festsetzungen nur vorgeschoben**, um private Interessen zu befriedigen

4. Das Vorhaben hat eine negative Vorbildwirkung und erzeugt eine städtebauliche Spannung. Werden in Zukunft für alle Vorhaben, die nicht in den Rahmen eines Bebauungsplans passen, Bauleitplanverfahren angestoßen? Sollte die Planung in den geänderten Bebauungsplan nicht passen, wird dann erneut der Bebauungsplan für jeden Bürger geändert oder nur für **bestimmte Bürger, die einen persönlichen Kontakt zum Verwaltungschef** haben? Aus unserer Sicht wird bei diesem Vorhaben der Bebauungsplan an das Vorhaben angepasst, jedoch muss der Bebauungsplan den Rahmen einer Bebauung festsetzen. Durch städtebauliche Entwicklung ist eine solche Bebauung nicht zu rechtfertigen, da der Einfügnachweis in die umliegende Bebauung in Frage gestellt werden muss. Gleichberechtigung gegenüber der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung sehen wir hier nicht. Die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft muss sich schließlich auch an bestehendes Recht, nämlich den aktuellen Bebauungsplan halten. Die Änderung für nur ein einzelnes Grundstück ist daher nicht akzeptabel und in höchstem Maße als bedenklich anzusehen.
5. Selbst in einem unbeplanten Gebiet würde das Vorhaben gegen §34 Abs. 1 Baugesetzbuch, „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“, verstoßen.

Hier ist das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu der umliegenden Bebauung deutlich erhöht, daraus ergibt sich eine **erdrückende Wirkung** auf die Nachbargrundstücke. Das Verhältnis von Nachbargrundstücken zueinander ist somit im Ungleichgewicht. Das Gebot der Rücksichtnahme soll angesichts der gegenseitigen Verflechtungen der baulichen Situation benachbarter Grundstücke einen angemessenen planungsrechtlichen Ausgleich schaffen, dieser ist durch eine solche Bebauung nicht gegeben, da sie zum Nachteil der Nachbarn ist und damit unzumutbar. Die sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergebenden Anforderungen sind im Einzelfall festzustellen. wobei die konkreten Umstände zu würdigen, insbesondere die gegenläufigen Interessen der Bauherren und der Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen sind.

Wir möchten noch einmal klarstellen, dass wir Grundsätzlich nichts gegen eine Bebauung haben, jedoch soll es unter dem Gesichtspunkt einer Gleichberechtigung der vorhandenen Bebauung auch den gleichen Rahmen für alle bereits errichteten Gebäude geben. Gerade Sie, als Bürgermeister sollten das Wohl der Bürger nicht unter das Wohl bzw. das finanzielle Interesse des Einzelnen stellen.

Wir behalten uns vor, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans gerichtlich vorzugehen, sollten unsere Anregungen nicht aufgenommen werden und eine erneute Änderung des Bebauungsplans durchgezogen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Die Anwohner

Name, Vorname	Straße Hs.-Nr. in 64711 Erbach	Unterschrift
Walter-Strader, Birgit	Mossauer Str. 10 GUTH Erbach	Birgit Walter-Strader
Reichert, Klaus	Mossauer Str. 9 GUTH Erbach	Birgit Walter-Strader
Höster, Klaus	Waldstr. 10	Klaus Höster
Stöck, Werner	Waldstr. 28	Werner Stöck
CHRISTOPH, ILSE	WALDSTR 22	S. Christoph
Schöff, Andreas	Bruchgrundweg 9	Andreas Schöff

**Stellungnahme Öffentlichkeit**  
Stellungnahme – Eingang 10.11.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung sind Bauleitpläne dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Mit der Zielsetzung der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen sowie, um der Schaffung von bis zu 37 Wohneinheiten in privater Trägerschaft die planungsrechtlichen Möglichkeiten einzuräumen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach (in konsequenter Weiterverfolgung der mit der vorlaufenden Bebauungsplanänderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“) verfolgten Zielsetzung) am 07.09.2023 die Aufstellung einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) beschlossen.

Zielsetzung der jeweiligen Bebauungsplanänderung war und ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das aktuell konzipierte Bauvorhaben.

Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan „Mossauer Straße II“ nach der planerischen Konzeption und der städtebaulichen Zielsetzung der Kreisstadt Erbach erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

zu 2: Erklärte Zielsetzung des Bundesgesetzgebers ist (was sich insbesondere durch die Bestimmungen des § 13a BauGB dokumentiert) die (Wieder)nutzbarmachung von Flächen, die Nachverrichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Vorgabe in exakter Art und Weise Rechnung.

Eine Verletzung baurechtlicher und/ oder nachbarrechtlicher Belange und Interessen benachbarter Grundstückseigentümer und -nutzer darf damit selbstredend nicht einhergehen!

Die Bestimmungen der hessischen Bauordnung, der hessischen Nachbarrechtsgesetzes und sonstiger einschlägiger Vorschriften sind natürlich vollumfänglich zu berücksichtigen

Der jeweilige Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach zur vorlaufenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a (= Bebauungsplan „Mossauer Straße“, rechtskräftig 02/2023) und zur hier vorliegenden Änderung (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) basiert auf dem jeweiligen Herantreten des Vorhabenträgers an die Kreisstadt Erbach mit der Bitte um entsprechende Änderung des Bebauungsplanes.

Ein entsprechendes Vorgehen stand und steht jedem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger grundsätzlich frei.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und ggf. einschlägiger, fachrechtlichen Bestimmungen, entscheidet die Stadt über das „ob“ und den Umfang eines Bebauungsplanes / einer Bebauungsplanänderung.

zu 3: Unter Beachtung des Aspektes der Erforderlichkeit (siehe Pkte.

1 u. 2) ist auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung zulässig.

Entgegen der angeführten Schlagworte „Gefälligkeitsplanung“ oder „... um private Interessen zu befriedigen“ steht die Schaffung von Miet- und/ oder Eigentumswohnraum in privater Trägerschaft, d.h. ohne eine Belastung des kommunalen Haushaltes, und die Leistung eines wesentlichen Beitrages zur Verringerung

des örtlichen und überörtlichen Wohnungsnotstandes im Grundsatz natürlich auch im besonderen Gemeinwohlinteresse.

zu 4: In Betracht für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB, d.h. der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, kommen u.a. (wie hier der Fall) innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Während zur Wohnraumschaffung natürlich auch eine städtebauliche Verdichtung verfolgt wird (vgl. Pkt. 2), wird jedoch mit der Beibehaltung der nach wir vor rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a (1975/76) zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze, Baulinie), der Zahl der Vollgeschosse sowie Grund- und Geschossflächenzahl (die hier „lediglich“ unter eindeutigen Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erneut festgesetzt werden) der Zulässigkeitsmaßstab des nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a nicht unverhältnismäßig verändert.

zu 5: Für die Beurteilung von Einzelvorhaben sind vorliegend nicht die Bestimmungen des § 34 BauGB maßgeblich, sondern die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der rechtskräftigen Änderung(en). Aufgrund der Beibehaltung der nach wir vor rechtskräftigen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze, Baulinie) und der Zahl der Vollgeschosse ist (unter Mitberücksichtigung der topographischen Geländesituation) eine „erdrückende“ Wirkung nicht zu erwarten.

Auf die Bestimmungen der hessischen Bauordnung (z.B. die Abstandsflächenreglung), des hessischen Nachbarrechtsgesetzes und sonstiger einschlägiger Vorschriften ist auch an dieser Stelle hinzuweisen: Eine Verletzung baurechtlicher und/ oder nachbarrechtlicher Belange und eine unzulässige Beeinträchtigung der

Rechte von benachbarten Grundstückseigentümern und -nutzern ist auszuschließen.

zu 6: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8a (1975/76) und dessen Änderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“, 02/ 2023), die mit der vorlaufenden und der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung sowie die vorstehenden Punkte der Abwägung zur Kenntnis genommen.