



# GEMEINDE MODAUTAL

## Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes

im Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes „Am Sandberg“

## Begründung

Entwurf

April 2020

# INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 | Pulversheimer Straße 44

64653 Lorsch | 68229 Mannheim

Fon: 06251- 584 783 0 | mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1 | www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND PRÄGUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....</b>	<b>4</b>
2.1	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
2.2	PRÄGUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DESSEN UMFELD .....	5
<b>3</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG UND STANDORTBEGRÜNDUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1	REGIONALPLANUNG .....	9
4.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG: FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	10
<b>5</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>12</b>
5.1	VERFAHRENDURCHFÜHRUNG (VERFAHREN A).....	13
5.2	DARSTELLUNG ABWÄGUNGSRELEVANTER ANPASSUNGEN DES PLANINHALTES.....	14
<b>6</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGEN.....</b>	<b>15</b>
6.1	ERSCHLIEßUNGSANLAGEN .....	15
6.1.1	Verkehrsanlagen.....	15
6.1.2	Technische Ver- und Entsorgung .....	15
6.2	SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE NACH NATURSCHUTZRECHT .....	18
6.3	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE .....	18
6.3.1	Wasserschutzgebiete .....	18
6.3.2	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz.....	19
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE .....</b>	<b>19</b>
7.1	UMWELTPRÜFUN.....	19
7.2	EINGRIFFSREGELUNG.....	20
7.3	ARTENSCHUTZ.....	20
7.4	BODENSCHUTZ .....	22



7.5	ALTLASTEN.....	23
7.6	DENKMALSCHUTZ.....	23
7.7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	23
7.8	ENERGIEWENDE UND KLIMASCHUTZ.....	24
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGER PLANINHALTE.....</b>	<b>26</b>
8.1	HINWEISE.....	26
<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>26</b>
9.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	26
9.2	KOSTEN DER VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN.....	27
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>27</b>

## Übersichtslageplan

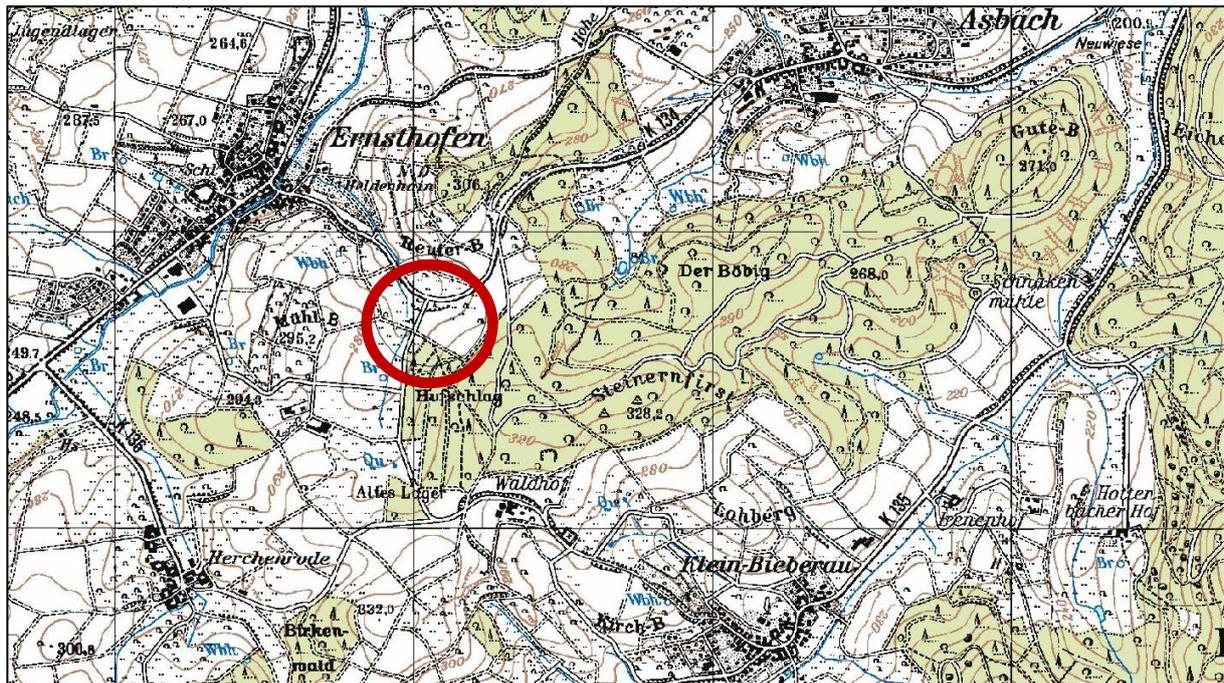


Abbildung 1: Topografische Karte mit Ausschnitt der Gemeinde Modautal, rot gekennzeichnet die Lage des Vorhabens, Quelle: BodenViewer Hessen, bearbeitet durch InfraPro



## 1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans „Am Sandberg“ in der Gemeinde Modautal sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des geplanten Feuerwehrgerätehauses für den Schutzbereich „Modautal-Nord“ mit Katastrophenschutzlager des Landkreises Darmstadt-Dieburg geschaffen werden.

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Modautal die 1. Fortschreibung ihres Bedarfs- und Entwicklungsplanes (BEP) für das Feuerlöschwesen fertiggestellt. Dabei wurde festgestellt, dass besonders im Norden der Gemeinde Modautal Handlungsbedarf besteht. Denn im Ortsteil Herchenrode wurde die Ortsteilfeuerwehr bereits geschlossen, da nicht genügend Einsatzkräfte zur Verfügung standen. In Neutsch und Asbach ist die Stelle des stellvertretenden Wehrführers vakant sowie in Neutsch zusätzlich erschwerend noch die Führungsposition des Wehrführers derzeit unbesetzt. Zur Sicherstellung des Brandschutzes im nördlichen Modautal ist eine Zusammenlegung der bisherigen Ortsteilfeuerwehren an einem gemeinsamen Standort notwendig.

Abhilfe soll somit durch das neue Feuerwehrgerätehaus „Modautal-Nord“ geschaffen werden. Denn die noch bestehenden Feuerwehrrhäuser in den Ortsteilen entsprechen nicht mehr den gültigen DIN-Normen und werden teilweise vom technischen Prüfdienst bemängelt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen an den bisherigen Standorten zudem auch nicht und die Einhaltung der Hilfsfrist ist von diesen Standorten aus nicht möglich.

Gemäß § 3 Abs. 2 HBKG (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz) müssen die Gemeinden die Feuerwehren so aufstellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von 10 Minuten wirksame Hilfe einleiten können. Vor dem Hintergrund, dass viele Einwohner und somit Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr Modautals zu ihrem Arbeitsplatz auspendeln, ist gerade die Sicherstellung der Tageseinsatzbereitschaft (7:00 bis 17:00 Uhr) nur durch die Zusammenfassung der Einsatzkräfte aus mehreren Ortsteilen möglich. Im BEP der Gemeinde Modautal werden Prognosen für die zukünftige Entwicklung bei den Einsatzkräften getroffen, ohne eine Bündelung der Kräfte im nördlichen Modautal würde die Mindestpersonalstärke während der Tageszeit nicht erreicht.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Realisierung des Vorhabens eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

## 2 Lage und Prägung des Geltungsbereichs

### 2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

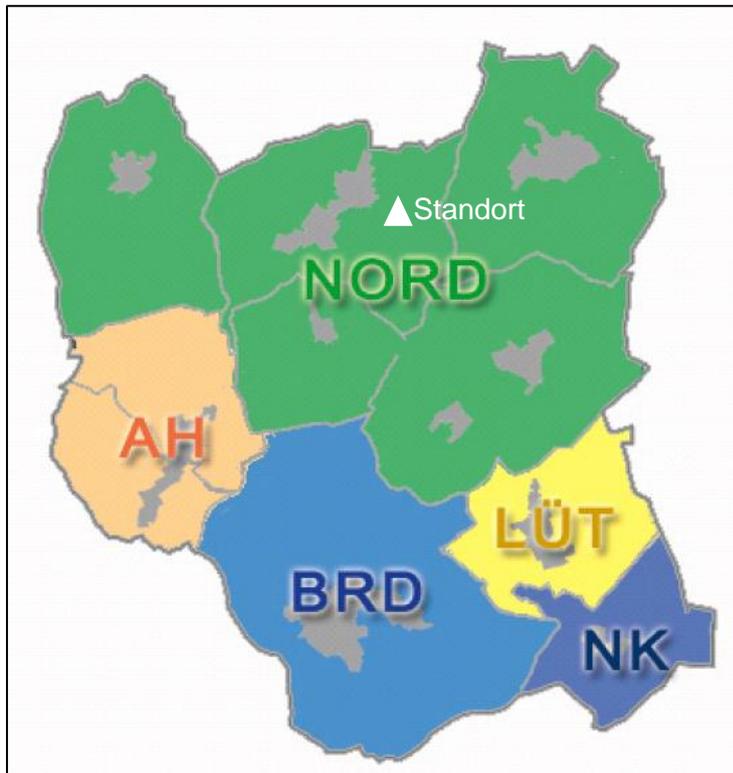


Abbildung 2: Schutzbereich der Gemeinde Modautal, Eintragung des geplanten Feuerwahrgerätheaus  
(Quelle: BEP 2015, Gemeinde Modautal)

Das Plangebiet liegt zentral zwischen den Ortsteilen Ernsthofen, Herchenrode, Neutsch, Asbach, Klein-Bieberau und Webern, welche dem Schutzbereich Nord zugeordnet werden. Von diesem Standort aus kann die Regelhilfsfrist von 10 Minuten bis auf eine Ausnahme eingehalten werden. Hierzu wurde bereits eine Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium des Innern und für Sport vorgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Fläche für den geplanten Neubau des Feuerwahrgeräthehauses sowie des Katastrophenschutzlagers, Stellplatzflächen, eine Übungsfläche sowie die zu Erschließung notwendigen weiteren Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 86/15 tlw. und Flur 5, Nr. 45/1 tlw., 45/2, 45/3, 45/6, 47 tlw. und besitzt eine Gesamtgröße von 8.057 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Kreisstraße K 134 und einen angrenzenden Gehölzstreifen im Norden,
- die freie Flur im Osten und Westen
- eine große, zusammenhängende Waldfläche (Nadelwald) im Süden.

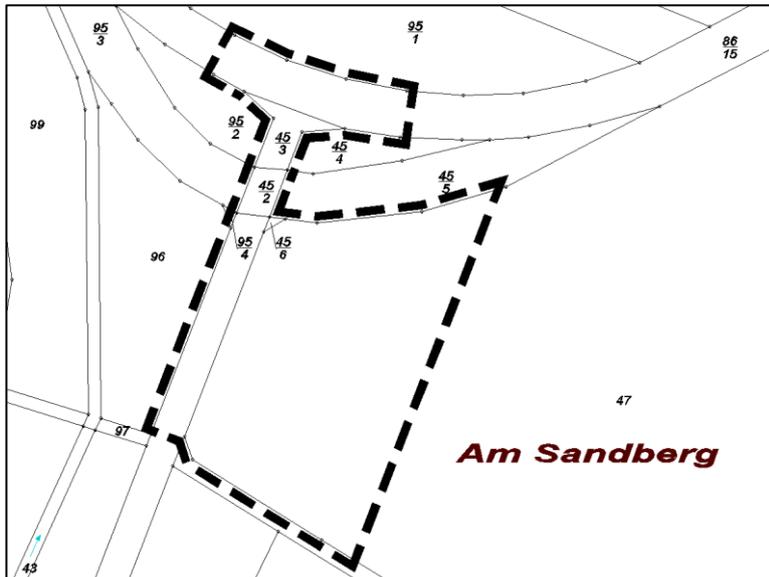


Abb. 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: ALK)

## 2.2 Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet und die angrenzende Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. In dessen weiterem Verlauf Richtung Osten sowie im Süden des Geltungsbereiches schließen sich Waldflächen an – im Osten ein Mischwald, im Süden ein dichter Nadelwald. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück wird nördlich durch eine Gehölzgruppe entlang des Verlaufs der K 134 begrenzt. Durch diese vorhandene Eingrünung wird die Wirkung des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses auf das Landschaftsbild zudem reduziert. Das Gelände der Planfläche steigt in Richtung Südosten hin an, so dass von hier aus keine Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten ist. Nach Westen findet man überwiegend als Grünland genutzte Flächen, durchzogen von einem kleinen Bachlauf, der im weiteren Verlauf in Ernsthofen der Modau zulieft.

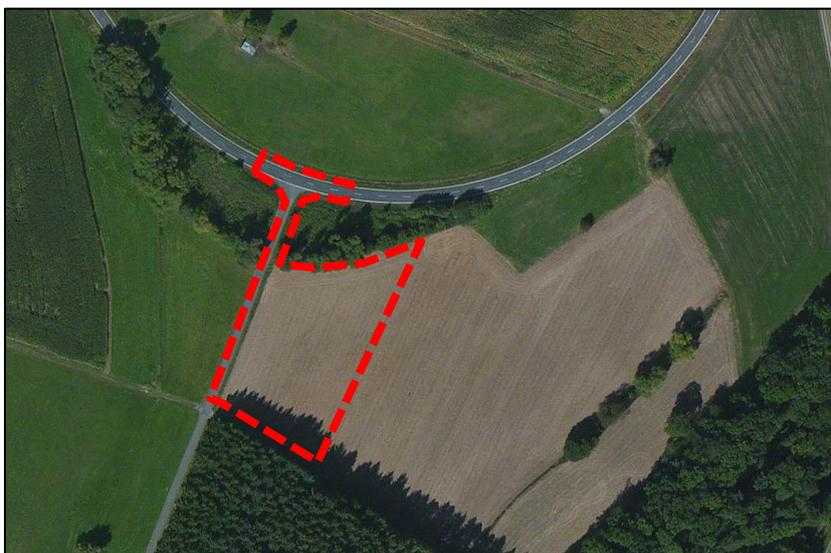


Abbildung 3: Luftbildauszug mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: bing maps)



### 3 Alternativenprüfung und Standortbegründung

Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten dient dazu, die für die Realisierung des Planvorhabens in Frage kommenden Standorte hinsichtlich der geringsten, erwartbaren negativen Umweltauswirkungen zu analysieren und gleichzeitig städtebauliche und sonstige Kriterien zu beachten und in einen Abwägungsprozess einzustellen

Grundsätzlich gilt auch für ein dem Gemeinbedarf dienendes Vorhaben wie ein Feuerwehrgerätehaus der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Die Innenentwicklungspotentiale der Ortsteile des Schutzbereichs Nord sind jedoch stark begrenzt. Insbesondere im Hinblick auf den benötigten Platzbedarf eines Feuerwehrgerätehaus mit angeschlossenem Katastrophenschutzlager. Denn neben den ca. 700 - 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Feuerwehrgerätehaus "Modautal-Nord" wird das Katastrophenschutzlager des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf zusätzlich ca. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche geschätzt. Hierzu ist weiterer Flächenbedarf für die Übungsfläche und notwendige Stellplätze zu rechnen.

Der geeignete Standort für das Feuerwehrgerätehaus und Katastrophenschutzlager muss ferner den Ausrückebereich<sup>1</sup> für die sechs nördlichen Ortsteile Modautals, die Regelhilfsfrist<sup>2</sup> von 10 Minuten sowie generelle Anforderungen an einen Feuerwehrstandort beachten. Anforderung an einen Standort sind eine verkehrsgünstige Anbindung für die sichere An- und Abfahrt der Einsatzkräfte sowie eine Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Hierfür wäre sicherlich ein Standort im Innenbereich bevorzugt zu wählen.

Durch die Feuerwehr wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Diese Prüfung umfasst folgende wesentlichen Randbedingungen, welche gemäß § 3 Abs. 2 HBKG und § 4 Abs. 3 der Feuerwehrorganisationsverordnung festgesetzt sind.

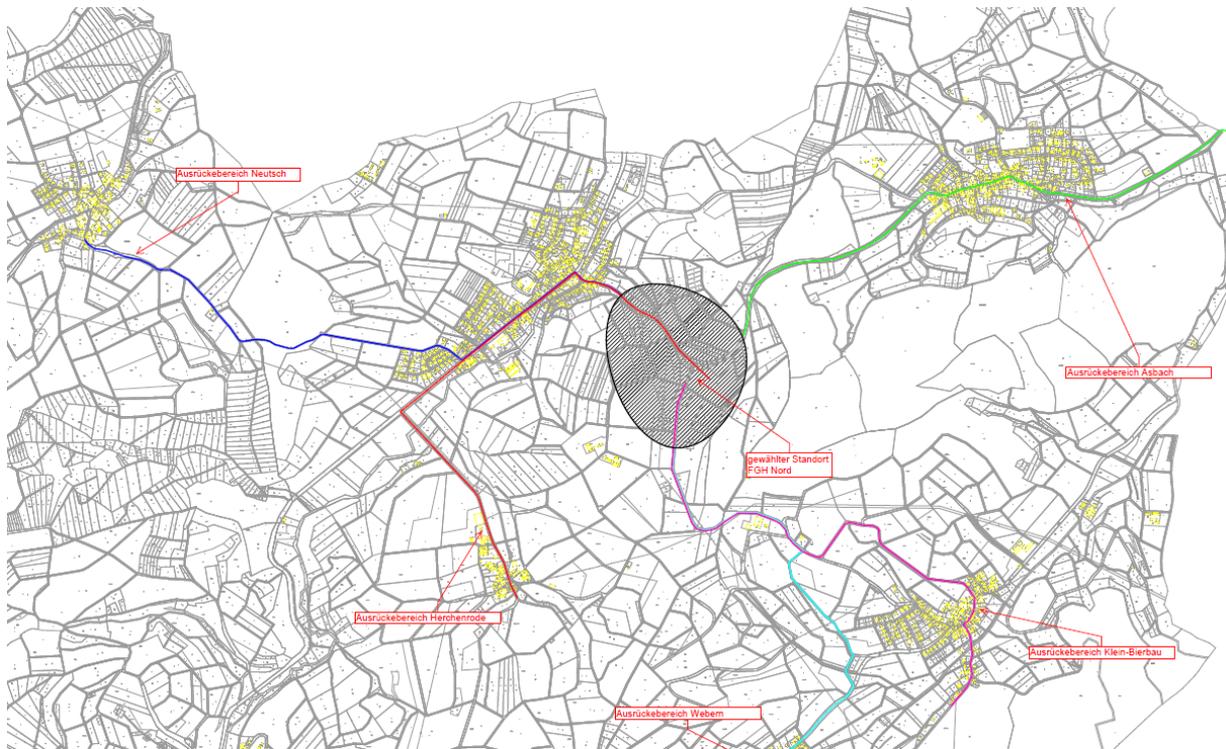
- Hilfsfrist : 10 Minuten
- Ausrückzeit: 5 Minuten
- Anfahrtszeit: 4 Minuten, Durchschnittsgeschwindigkeit 40km/h (2,76km)
- Erkundungszeit: 1 Minute

Unter Beachtung dieser Kriterien ergibt sich ein in Abbildung 4 dargestellter schraffierter Bereich, in dem eine Errichtung des Feuerwehrgerätehauses möglich wäre. Wie sich herausstellt, liegt dieser Bereich und damit alle denkbaren Flächen nicht im Innenbereich. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Planung des Feuerwehrgerätehauses und Katastrophenschutzlagers ist folglich unumgänglich. Der Durchmesser des Bereichs beträgt zwischen 600 - 700 m, sodass sich aus der insgesamten Größe keine hohe Anzahl möglicher Flächen von Grund heraus ergeben können.

---

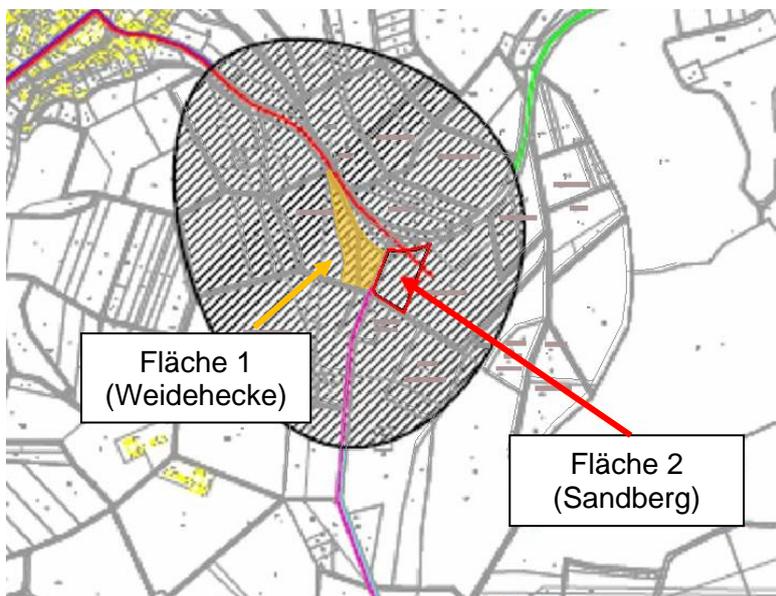
<sup>1</sup> Gebiet, in dem Einsatzkräfte zur Gefahrenabwehr und Schadensverhütung zuständig sind

<sup>2</sup> Die Hilfsfrist ist der planbare Zeitabschnitt eines Einsatzes und wird i. d. R. mit 10 Minuten angesetzt. In diese Zeitspanne fallen die Dispositionszeit nach Eingang des Notrufes, daran anschließend die Ausrückzeit (Beginn der Alarmierung der Einsatzkräfte bis zum Ausrücken der Einsatzkräfte) und letztlich noch die Anfahrtszeit (Ausrücken bis Eintreffen am Einsatzort).



**Abbildung 4: Bereich für Realisierung der Planung und bunt gekennzeichnete Ausrückebereiche der sechs Ortsteile des Schutzbereichs "Modautal Nord" (Quelle: Alternativenprüfung der Feuerwehr Modautal)**

Eine Standortprüfung wurde nach Betrachtung der im schraffierten Gebiet liegenden Flächen für letztlich zwei Standorte vorgenommen (s. Abbildung 5): die Fläche 1 Weidehecke (Flur 4, Nr. 96 und 99) sowie die – plangegenständliche - Fläche 2 Sandberg (Flur 4, Nr. 86/15 tlw. und Flur 5, Nr. 45/1 tlw., 45/2, 45/3, 45/6, 47 tlw). Dabei wurden Kriterien der Flächengröße, der naturräumlichen Faktoren (Geländetopografie, Oberflächengewässer, Flächennutzung, Biotop- und Artenschutz), der Verkehrsanbindung für An- und Abfahrt sowie die Flächenverfügbarkeit zugrunde gelegt.



**Abbildung 5: Verortung der Standortalternativen**

Tabelle 1: Prüfung der alternativen Standorte

	Fläche 1 (Weidehecke)	Fläche 2 (Sandberg)
<b>Flächengröße</b>	> 8.000 m <sup>2</sup>	weit über 25.000 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbarkeit</b>	schwierig (privat)	sofort verfügbar
<b>Ausweisung Regionalplan:</b>	Vorrang Landwirtschaft, Vorrang Natur und Landschaft, Vorbehalt besondere Klimafunktion	Vorrang Landwirtschaft,  Vorbehalt besondere Klimafunktion
<b>Darstellung FNP:</b>	Ackerland	Ackerland
<b>Topografie</b>	Bewegtes Gelände	Leicht bewegtes Gelände
<b>Oberflächengewässer</b>	Vorhanden	Nicht vorhanden
<b>Schutzgebiet</b>	keine	keine
<b>Verkehrsanbindung</b>	Gut (Verbindung zu K 134)	Gut (Verbindung zu K 134)
<b>Sonstiges</b>	Größe der Flurstücke passend	Nadelwald angrenzend Teilung des Flurstücks

In puncto Flächengröße und Anbindung, zwecks problemloser An und Abfahrt der Mitglieder wie auch Einsatzfahrzeuge, stellen sich beide Standortalternativen gleichermaßen gut dar. Die fast unmittelbare Anbindung an die Kreisstraße K 134 lässt einerseits die Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses und andererseits die Erreichbarkeit von Einsatzorten im gesamten Schutzbereich zu. Speziell auf der Fläche 1 wäre die Planung zudem ohne Flurstücksaufteilung umsetzbar.

Beide Flächen werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal als Ackerland dargestellt, sodass in jedem Fall eine Änderung der Darstellung des FNP durchzuführen ist. Auch die Ausweisung im Regionalplan der beiden Flächen ist ähnlich. So liegen Fläche 1 und Fläche 2 jeweils in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft und streifen in einem Teilbereich ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Planungshinderlich kommt für die Fläche 1 eine Teillage in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft hinzu, sodass sich Fläche 2 insgesamt bezüglich der Nutzungsdarstellungen vorteilhafter darstellt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt, hierbei insbesondere auf das Schutzgut Boden, lassen sich dennoch für beide Standorte ablesen. Städtebaulich betrachtet können sich bauliche Anlagen auf keiner der beiden Areale in die Umgebung wirklich einfügen, aufgrund des größtenteils umgebenden offenen Geländes bedingt durch ihre Lage im Außenbereich.

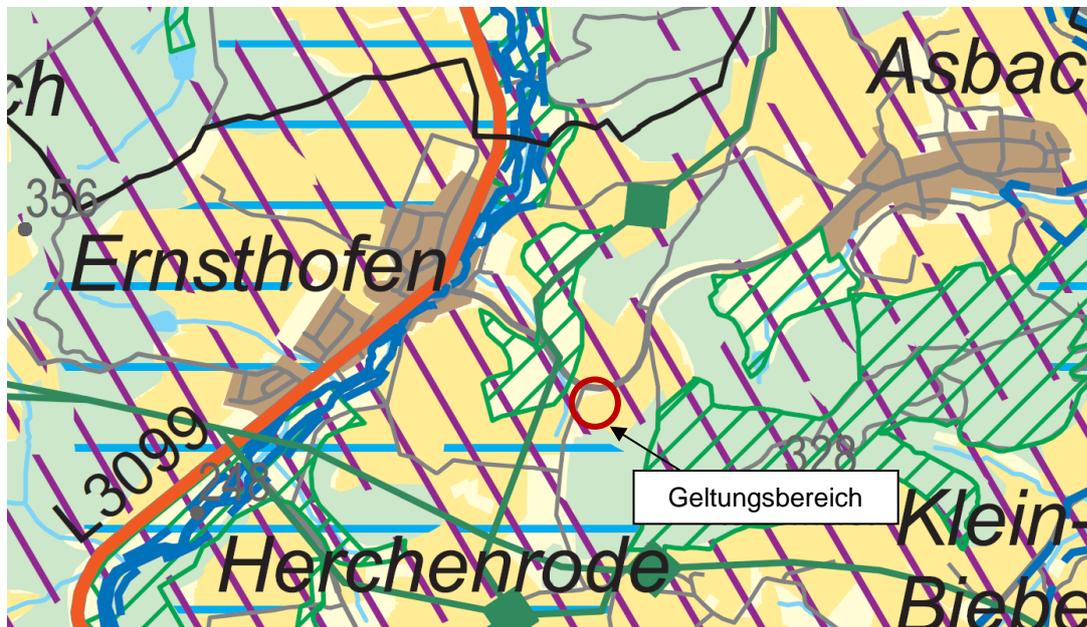
Ausschlusskriterien für Fläche 1 sind maßgeblich die erschwerte Flächenverfügbarkeit der Fläche 1 bzw. den in Privatbesitz befindlichen Flurstücks Flur 4, Nr. 96 in Privatbesitz und - neben einer stärker bewegten Topografie als Fläche 2- das Oberflächenfließgewässer (XXX), welches sich durch Flurstück Nr. 96 zieht.

Anhand der Gegenüberstellung der zwei alternativen Standorte zeigt sich Fläche 2 als tauglichere Wahlmöglichkeit, gleichwohl die Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen nicht optimal und das leicht bewegte Gelände sowie der angrenzende Nadelwald bei der Realisierung zu berücksichtigen sind. Durch die Gemeinde wurde der Standort „Am Sandberg“ nichtdestotrotz als geeignetste Fläche ausgewählt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung

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 (RPS 2010) festgelegt.





**Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)**

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS/RegFNP 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus, im südwestlichen Randbereich darüber hinaus als Teil eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“. Da aufgrund des Darstellungsmaßstabes eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht möglich ist und wegen der Kleinteiligkeit der Fläche kann der Grad der Betroffenheit jedoch nicht eindeutig festgestellt werden und kann als solches vernachlässigt werden.

Vorranggebiete (§ 6 (3) Nr. 1 HLP) sind für raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung. Gemäß der Zielsetzung Z10.1-10 hat in den ausgewiesenen „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche Vorranggebiete sind i. S. d. RPS/RegFNP Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Mit der Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf für das geplante Feuerwehrrätehaus und Katastrophenschutzlager geht zwangsläufig eine Flächeninanspruchnahme und ein Ausschluss landwirtschaftlicher Bodennutzung auf dieser Nutzfläche einher. Das Planvorhaben nimmt mit all seinen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen eine Gesamtgröße von in etwa 0,6 ha ein.

Da das geplante Vorhaben jedoch dem Zwecke der Allgemeinheit dient (vgl. Kapitel 1.1), aufgrund der kleinteiligen Entwicklung die Inanspruchnahme als nicht raumbedeutsam eingestuft werden kann und zudem die Fläche nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, erscheint der Eingriff in die landwirtschaftliche Vorrangfläche aus Sicht der Plangeberin als vertretbar.

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal ist der Plangebietsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft, Ackerland“ dargestellt. Die nördlich an das Gebiet angrenzenden Baum- und Heckenbestände sind im Flächennutzungsplan als „zu erhalten“ dargestellt.

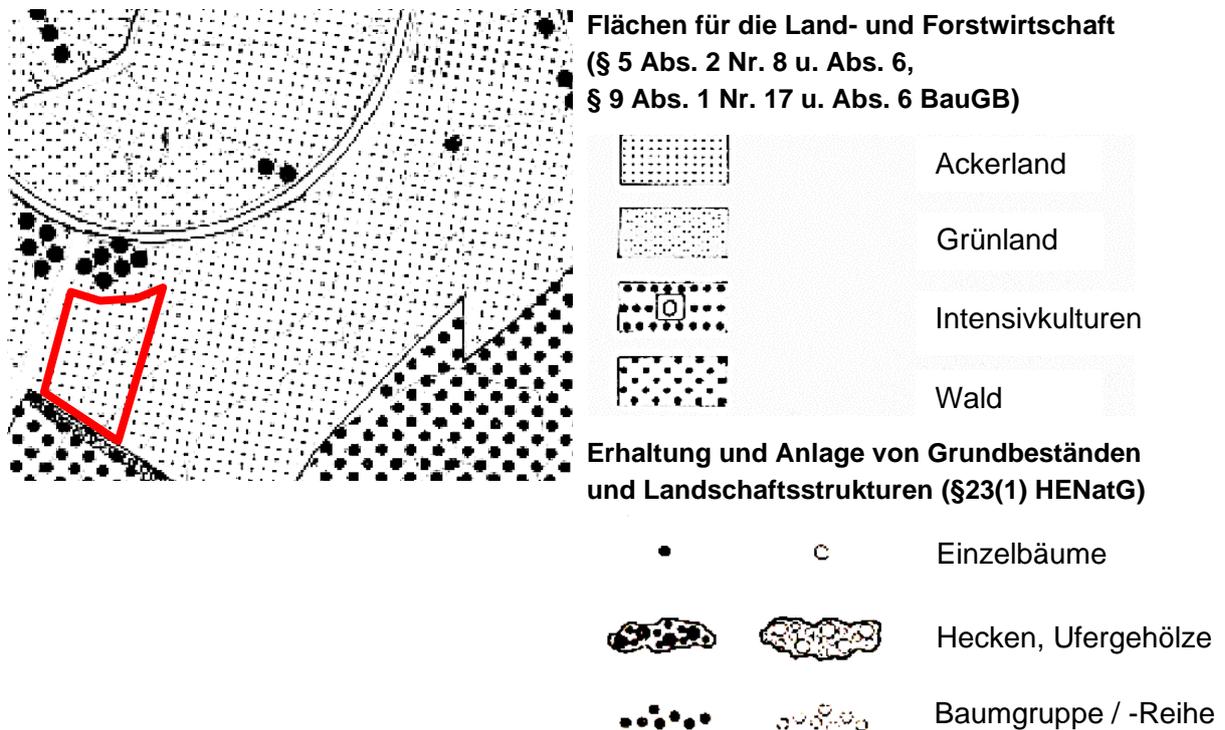


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal (Quelle: Gemeinde Modautal)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sandberg“ eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Modautal. Der Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes ist, bis auf die im Vergleich zum Bebauungsplan wegfallenden Straßenverkehrsflächen, identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und betrifft das Flurstück in der Gemarkung Ersthofen, Flur 5, Nr. 47 teilweise. Künftig wird die Fläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Katastrophenschutzlager“ gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 2 BauGB dargestellt (siehe nachstehende Abbildung 8).

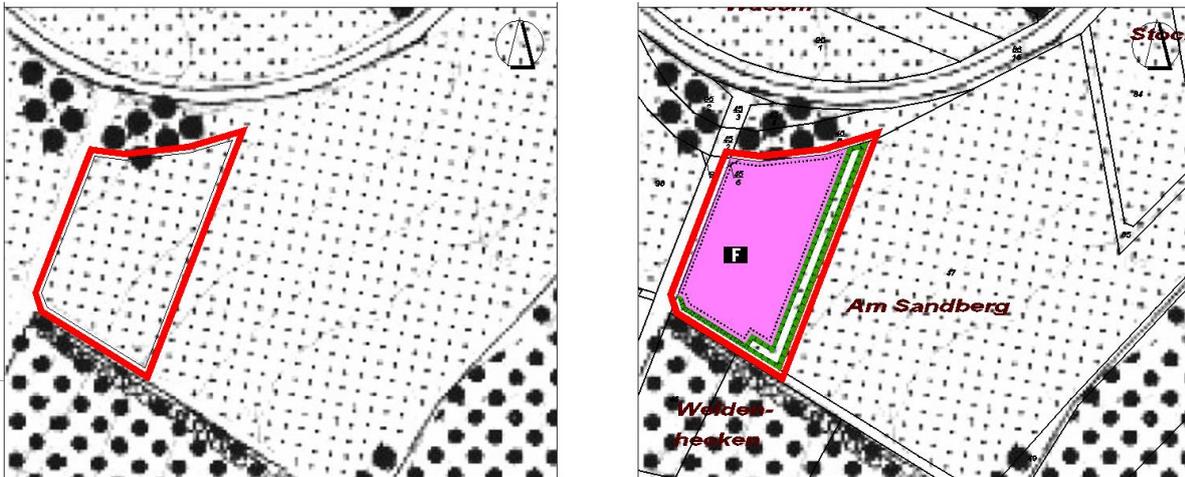


Abbildung 8: Darstellung der FNP-Änderung. (Quelle: InfraPro 2020, eigene Darstellung).

## 5 Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren wird im üblichen „zweistufigen Regelverfahren“ durchgeführt und ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da sich das Plangebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet und nach dem Bauplanungsrecht nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zur Anwendung kommen.

Feuerwehrgerätehäuser fallen nicht unter die in § 35 Abs. 1 BauGB geführten privilegiert zulässigen Vorhaben im Außenbereich. Für ihre Zulässigkeit im unbeplanten Außenbereich müssen sie somit als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bewertet werden und somit den Voraussetzungen des Abs. 3 entsprechen. Demzufolge darf es zu keiner Beeinträchtigung öffentlicher Belange führen, was jedoch bereits bei einer der Planung widersprechenden Darstellung des Flächennutzungsplans gegeben ist. Die geplante Errichtung des Feuerwehrgerätehaus „Modautal-Nord“ widerspricht allerdings den Darstellungen des Flächennutzungsplans Modautal. Es ist somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Wege der Bauleitplanung herzustellen und hierfür eine teilbereichsbezogene Änderung der Flächendarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, daher wird die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen FNP durchgeführt. In diesem Zuge ist die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche des Plangebiets „Fläche als Gemeinbedarf“ im neuen FNP ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Katastrophenschutzlager“ anzupassen.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann dies parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen und nach Satz 2 der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Hiervon macht die Gemeinde Modautal im vorliegenden Verfahren Gebrauch. Somit kann hinreichend gesichert werden, dass der



Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. In diesem Sinne wird der vorliegende Bebauungsplan bei der Höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die vorliegende Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibenden Verfahren:

- a) die teilbereichsbezogene **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes**;
- b) die **Aufstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplanes**.

### 5.1 Verfahrensdurchführung (Verfahren a)

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (die Verfahrensnachweise werden im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt):

**11.07.2016:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sandberg“ (Aufstellungsbeschluss) sowie der Beschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, jeweils zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.

**13.07.2016:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

**18.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016:** Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB; die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes unterrichtet und hatte damit innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

**18.07.2016:** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsplanung unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **19.08.2016** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ geprüft und beschlossen. **Die Änderung des Flächennutzungsplanes erhält ab diesem Zeitpunkt eine eigenständige Begründung.**

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.



- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Beschlussfassung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse und Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, die-se zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Unterrichtung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ zur Stellungnahme aufgefordert.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ geprüft und beschlossen.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal.

Die Zusammenstellung wird Zug um Zug während des Verfahrens fortgeführt und ergänzt.

## 5.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens 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)

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

Auf Grundlage der im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 (1) BauGB** eingegangenen Stellungnahmen, wurden nachfolgend aufgeführte Anpassungen in der Entwurfsplanung vorgenommen:



Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes in einer gesonderten Begründung behandelt und der Umweltbericht ergänzt.

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

## **6 Fachplanungen und sonstige Planungen**

### **6.1 Erschließungsanlagen**

Für das Plangebiet ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein Erschließungskonzept bzw. ein Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung gesichert ist, die konkrete Erschließungsplanung innerhalb des Plangebietes erfolgt in der Ausführungsplanung. Teil des Erschließungskonzeptes ist die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen mittels einer Verkehrszählung im Bereich der Ein- und Ausfahrt der K 134.

#### **6.1.1 Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist über eine befestigte, asphaltierte und ausgebaute Gemeindestraße sowie an die Kreisstraße K134 angebunden. Die K 134 verbindet die Ortsteile Ernsthofen und Asbach. Die befestigte Gemeindestraße verbindet die Ortsteile Klein-Bieberau und Webern mit Ernsthofen (via K134). Diese direkte Anbindung an das qualifizierte Straßennetz ist von hoher Bedeutung. Auf diese Weise können nahezu alle Ortsteile, die im Schutzbereich der zukünftigen Feuerwehr „Modautal-Nord“ liegen, innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreicht werden.

Durch die Ansiedlung des Vorhabens, insbesondere des Feuerwehrhauses, ist von einem Mehrverkehr auf der K 134 auszugehen. Anhand der Verkehrsmengenkarte lässt sich feststellen, dass der Abschnitt der Kreisstraße K 134 nicht allzu stark befahren ist, da die umliegenden Messstellen im Durchschnitt um die 2000 Kfz pro Tag zählen – abweichend hiervon zeigt sich für die Ortsdurchfahrt Ernsthofens ein höheres Verkehrsaufkommen. Ausrückende Feuerwehrfahrzeuge werden durch den höheren Ortsdurchfahrtsverkehr weniger betroffen sein. Insgesamt weist die Umgebung um das Plangebiet des Feuerwehrgerätehauses und Katastrophenschutzlagers demnach keine erheblichen Verkehrsströme auf, sodass weiterhin ein ungestörter und problemfreier Verkehrsfluss trotz neuem Feuerwehrstandort und Mehrverkehr angenommen werden kann.

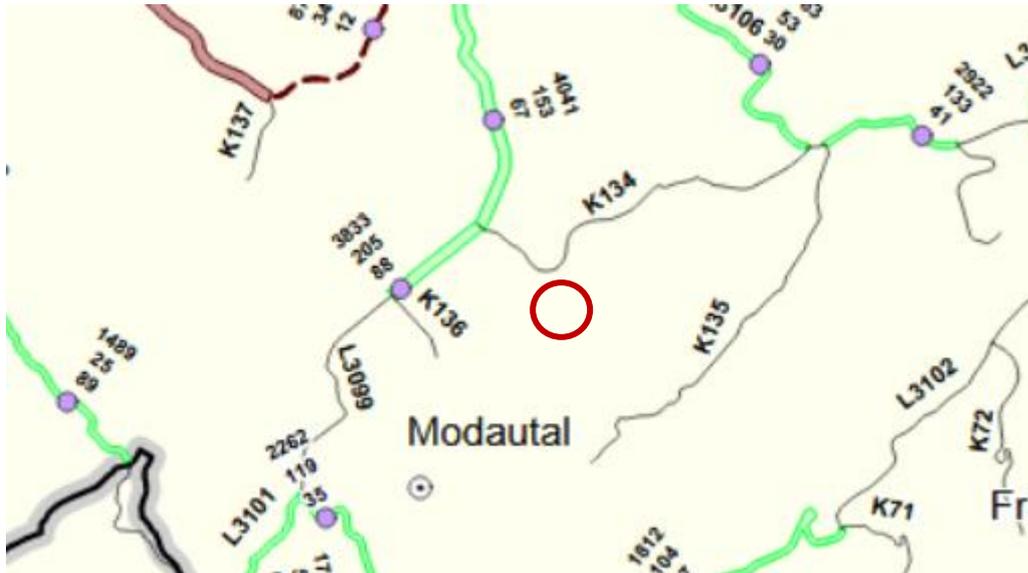


Abbildung 9: Verkehrsmengen in Modautal, Eintrgaung des Plangebietes (Quelle: HessenMobil 2010, Verkehrsmengenkarte für Hessen. Ausschnitt Gießen/Rhein-Main/Darmstadt).

Dennoch ist ein Nachweis der Leistungsfähigkeit nach HBS 2015 zu erbringen. Hierzu ist nach derzeitiger Abschätzung eine Verkehrserhebung des Ist-Zustandes zu einer Morgen- und Abendspitze (Donnerstag, in einer Normalwoche) vorzunehmen. Der Ist-Zustand wird anschließend in Bezug zu der künftigen Zahl an Einsatzkräften (Beschäftigten- und Mitgliederzahlen) gesetzt und über die ermittelten Nutzer des Gebietes kann somit der Neuverkehr der K 134 induziert werden. Dies soll Erkenntnisse liefern, ob der Verkehr nach Realisierung des Vorhabens wie angenommen ohne Einschränkung fließen wird oder ob mit Wartezeiten zu rechnen ist und die ggf. eine bauliche Maßnahme erforderlich wäre.

***Aufgrund der momentanen landesweiten Lage durch die Pandemie des Virus Sars-Cov2 und die dadurch gegebenen, ferienähnlichen Zustände ist eine repräsentative Verkehrserhebung nicht möglich. Der vergangene Zeitraum Oktober bis März wird generell als kein geeigneter Erhebungszeitraum gesehen (vgl. FGSV 2012: EVE – Empfehlung für Verkehrserhebung), sodass eine Erhebung bisher nicht möglich war. Die Erhebung wird daher - sobald es die gesellschaftlichen Bedingungen zulassen - nachgeholt und die Ergebnisse werden nachgereicht.***

### 6.1.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an eine bestehende Trinkwasserleitung unweit des Plangebietes gewährleistet. Beim Anschluss an die Wasserleitung ist dessen Lage im WSG und somit sind die Maßgaben des HWG zu beachten (s. hierzu Kapitel 7.3.1).

Die Prognose des Mehrbedarfs an Trinkwasser basiert auf den Abwasserdaten der Feuerwehr Brandau. Das dortige Abwasservolumen für die ca. 30 Feuerwehrkräfte lag bei 25-30 m<sup>3</sup> pro Jahr. Am Standort des neuen Feuerwehrhauses „Modautal Nord“ wird mit 55-60 Feuerwehrkräften gerechnet, sodass sich entsprechend auch der Wasserverbrauch verdoppeln wird.



Somit ist von einem Mehrbedarf an 50-60m<sup>3</sup> Trinkwasser pro Jahr auszugehen.

Das Abwasser bzw. das Schmutzwasser kann über eine Druckleitung oder einen entsprechenden festen Tank abgeleitet werden. Der genaue Umgang mit Schmutzwasser ist im Zuge der Erschließungsplanung auf Vorhabenebene umzusetzen.

Grundsätzlich soll anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Versickerung von gewerblichem Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

Das anfallende Niederschlagswasser der Hofflächen (Stellplatzfläche, Übungsfläche, Stauraum) der Planung ist für eine Versickerung nicht geeignet, da durch Übungen mit Löschschaum sowie Waschungen der Einsatzfahrzeuge das Wasser der Hofflächen schädlich verunreinigt wird. Die Flächen sind daher wasserundurchlässig auszubilden und die Entwässerung dieser Flächen ist gemäß dem Umgang mit Schmutzwasser umzusetzen und eventuell mit einer Vorbehandlung vorzusehen. Ein Einbau entsprechender Vorbehandlungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Allenfalls anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist einer Versickerung zugänglich. Allerdings ist eine Versickerung im Plangebiet generell durch die vorherrschende Bodenbeschaffenheit erschwert (Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde, Böden aus solifluidalen Sedimenten, lösslehmhaltig). Daher ist ein Sammeln nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers bspw. mittels einer Zisterne zu empfehlen und für Feuerwehrübungszwecke wieder zu nutzen. Möglich wäre ebenfalls ein gedrosselter Überlauf über einen Regenwasserkanal oder den nahegelegenen Bach; hier ist jedoch insbesondere zu beachten, dass kein Belastungsstoß entsteht, da der Bach in seinem Verlauf durch Gärten fließt.

Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

Zur Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse und der Grundwassersituation im Plangebiet ist im Zuge der konkreten Erschließungsplanung seitens des Vorhabenträgers ein Bodengutachten in der Erschließungsplanung zu erstellen. Hierzu ist ein Fachbüro zu beauftragen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann es auch zu einem Handwasserabfluss von Osten kommen. Da dies ohne exakte Hangneigung nicht mit Gewissheit bestimmbar ist, wird auf eine gezielte verbindliche Festsetzung verzichtet, jedoch ein Hinweis zu dieser Problematik in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Ein Grundwassereingriff ist mit dem Vorhaben nicht geplant. Die Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses und gleichermaßen des Katastrophenschutzlagers erfolgt ohne Unterkellerung.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas und Telekommunikation ist durch unweit gelegene Leitungen gegeben und kann somit als gesichert angesehen werden.

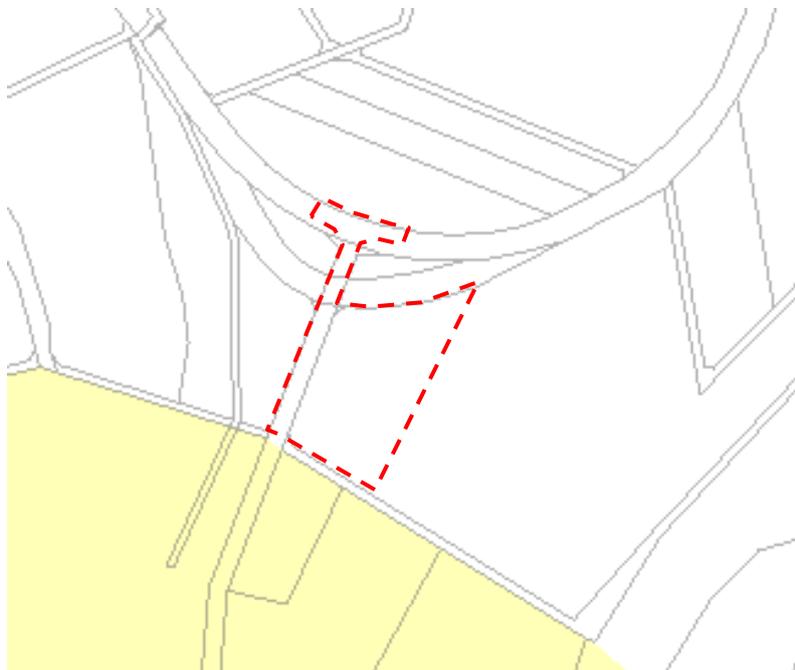
## 6.2 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

### 6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 6.3.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete, somit ist ein Wasserschutzgebiet von der Planung nicht direkt betroffen.

Südlich angrenzend befindet sich allerdings ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebietes WSG-Quellen Wald-, Neue-, Wiesen-, Modautal Schutzzone III (WSG-ID: 432-038). Auf die Einhaltung der, für dieses Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerks, in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten und einzuhalten. Ergänzend ist auch das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“ zu berücksichtigen.



**Abbildung 10: Lage des Geltungsbereiches und angrenzend das WSG-Quellen Wald-, Neue-, Wiesen-, Modautal Schutzzone III.**

(Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation/ Datenaufbereitung und -bereitstellung; Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).



### 6.3.2 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutzgebiete oder Gebiete mit Oberflächengewässern sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

## 7 Umweltschützende Belange

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Demnach ist bei einem zweistufigen bauleitplanerischen Regelverfahren grundsätzlich der Kompensationsbedarf anhand der Kompensationsverordnung zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes zu bilanzieren und zu ermitteln. Da die eigentlichen Eingriffe in den Boden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zugelassen werden, ist die Kompensation grundsätzlich auf Ebene des Bebauungsplanes zu behandeln. Dennoch ist vorliegend zu beachten, dass sich das Bebauungsplangebiet in diesem Fall im bauplanungsrechtlichen Sinne im sogenannten Außenbereich befindet und somit einer Bebauung gemäß § 35 BauGB nur zugänglich ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB handelt.

Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind in der Abwägung besondere Grundsätze zum Bodenschutz sowie die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß der „Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz“ zu berücksichtigen, wobei ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 27.07.2011 - 8 S 1712/09, Rn. 63, juris).

### 7.1 Umweltprüfun

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.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen



Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben.

## 7.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eingriffe aufgrund einer Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Da die eigentlichen Eingriffe in den Boden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zugelassen werden, ist die Kompensation grundsätzlich auf Ebene des Bebauungsplanes zu behandeln. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs wurde im Zuge der Bauleitplanung eine detaillierte naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der geltenden novellierten Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 10. November 2018 im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen.

## 7.3 Artenschutz

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist Sicherheit über die Einhaltung der nach § 44 BNatSchG festgesetzten Verbotstatbestände einzuholen. Dies betrifft alle streng, und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 1 BArtSchV) sowie alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der *EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)* und alle Arten der *EU-Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie)*.

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:

- wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,



- wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebenden 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.

Für das geplante Vorhaben besteht eine potenzielle Betroffenheit für, Fledermäuse und Vögel, insbesondere Offenlandarten.

#### **Fledermäuse:**

Die Fledermauserfassung im Untersuchungsgebiet erfolgte am 2. Juli 2017, 14. August und 1. Oktober 2017 an 2 Stellen mittels ecoObs Batcorder (automatische Ultraschallaufzeichnung). Insgesamt wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus und Großer Abendsegler, jeweils FFH-Anhang IV und RL Hessen (1996) 3. Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben der Fledermausarten gefunden, die Fläche erweist sich allerdings als Jagdgebiet bzw. eventuelles Jagdgebiet. Da die Zwergfledermaus jedoch in ihren Jagdhabitatansprüchen sehr flexibel ist und der Große Abendsegler eine Vielzahl an Jagdhabitaten nutzt (Waldränder oder -wege und landwirtschaftliche Flächen), kann der künftige Verlust dieses Nahrungshabitats durch die unmittelbar nachbarschaftlichen Flächen als gleichwertige Ausweichhabitate ausgeglichen werden. Ein direkter Effekt auf die lokale Fledermauspopulation wird daher aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

#### **Vögel:**

In Zuge der Kartierung der Brutvögel wurden 2017 im Planungsgebiet keine Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten sowie keine Brutrevierzentren bzw. Niststandorte gefunden. Im weitgefassten Untersuchungsgebiet (Plangebiet plus Pufferbereich von 150 m Radius) wurden insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 22 Arten als Brutvögel mit Revierzentrum und die übrigen 9 Arten als Nahrungsgäste oder Durchzügler einzustufen. Die Planfläche stellt sich somit für einige Arten Nahrungshabitat dar und ist für die angrenzenden Revierzentren der Offenlandarten Goldammer und Neuntöter eine essenzielle Habitatstruktur; die Goldammer findet sich u.a. im Krautsaumbereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstruktur.



Eine Zusammenstellung der nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zum Schutzstatus, zur Einstufung in den Roten Listen Deutschlands und Hessens sowie zum jeweiligen Status im gesamten Untersuchungsgebiet enthält Tabelle 1 des faunistischen Gutachtens zu Brutvögeln (Anlage 1).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Am Sandberg" wird unmittelbar ausschließlich Ackerland beansprucht und damit ist kein direkter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Allerdings kann es vor allem durch die Kulissenwirkung der geplanten Bebauung zu einem Verlust von Brutrevieren der Offenlandbewohner Goldammer und Neuntöter in der Umgebung führen. Verluste von möglichen Bruthöhlen im nördlich angrenzenden Gehölzbestand könnten bspw. durch eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen entstehen.

Für den Rotmilan kommt es laut Gutachten in erster Linie zu einem Verlust eines geringen Anteils des Jagdhabitats. Ackerfläche, wie aktuell noch vorhanden auf der Planfläche bietet zwar im Vergleich zu Grünland grundsätzlich weniger Nahrungsangebot, Anlage- und betriebsbedingt sind jedoch Störungen bei der Nahrungssuche zu erwarten. Dies kann in Jahren mit geringer Nahrungsverfügbarkeit eventuell zu geringeren Bruterfolgen führen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind eine Bauzeitenregelung für Gehölzmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Anlage eines Heckenstreifens für Goldammer und Neuntöter sowie eine Aufwertung des lokalen Nahrungshabitats des Rotmilans notwendig.

#### **7.4 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 den erforderlichen Geländemodellierungen 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.

Bei etwaigen Geländeauffüllungen muss das zur Auffüllung vorgesehene Material den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Hierzu wird eine



Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Weiterhin ist der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, wenn Materialien von über 600m<sup>3</sup> in oder auf den Boden eingebracht werden.

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

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Ein Gründungs- und Versickerungsgutachten ist in der Erschließungsplanung zu erstellen.

## **7.5 Altlasten**

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. 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.

## **7.6 Denkmalschutz**

Der Unteren Denkmalschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse bezüglich geschützter Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung vor.

## **7.7 Immissionsschutz**

Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes ist nicht von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus der Umgebung auf das Plangebiet nicht abzusehen.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.



## 7.8 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);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);



- 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).

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wird weiterhin hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchststrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.



## 8 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen auf Grundlage von § 5 Baugesetzbuch (BauGB). Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung finden sich alsdann in der Planzeichnung wieder.

### Planungsrechtliche Festsetzung: Art der baulichen Nutzung

Die Planfläche (Fläche für Landwirtschaft/Ackerbau im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal) wird zukünftig als „Fläche zur Ausstattung des Gemeindegebiets“ sowie im östlichen und südlichen Randbereich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a und 10 BauGB dargestellt.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Planbereich als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Katastrophenschutzlager“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes. Durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses entsteht eine für die Allgemeinheit wichtige und dienliche Anlage, da die künftig angesiedelte Feuerwehr für die Sicherheit des gesamten Schutzbereiches Nord der Gemeinde Modautal sorgt. Durch die isolierte Lage sind keine direkten negativen Auswirkungen auf die umgebenden Orte zu erwarten.

### 8.1 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Kampfmittel
- Verwendung von Niederschlagswasser
- Artenschutz
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (inkl. Pflanzlisten I-III)
- Verwendung regenerativer Energien
- Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse

## 9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hierdurch jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich hierzu keine abschließende rechtsverbindliche Regelung treffen kann.



## **9.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Modautal im Stadium der Bauleitplanung durch Übernahme der Planungskosten für das Bauleitplanverfahren.

### **Anlagen**

*Planzeichnung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1: 2.000*

INFRAPRO

Lorsch, April 2020

i. A. Hannah Rabea Roth, M.Sc.