

# GEMEINDE MODAUTAL

**Bebauungsplan  
„Am Geisberg“**

**Begründung**

**Entwurf**

**Dezember 2019**

## 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

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

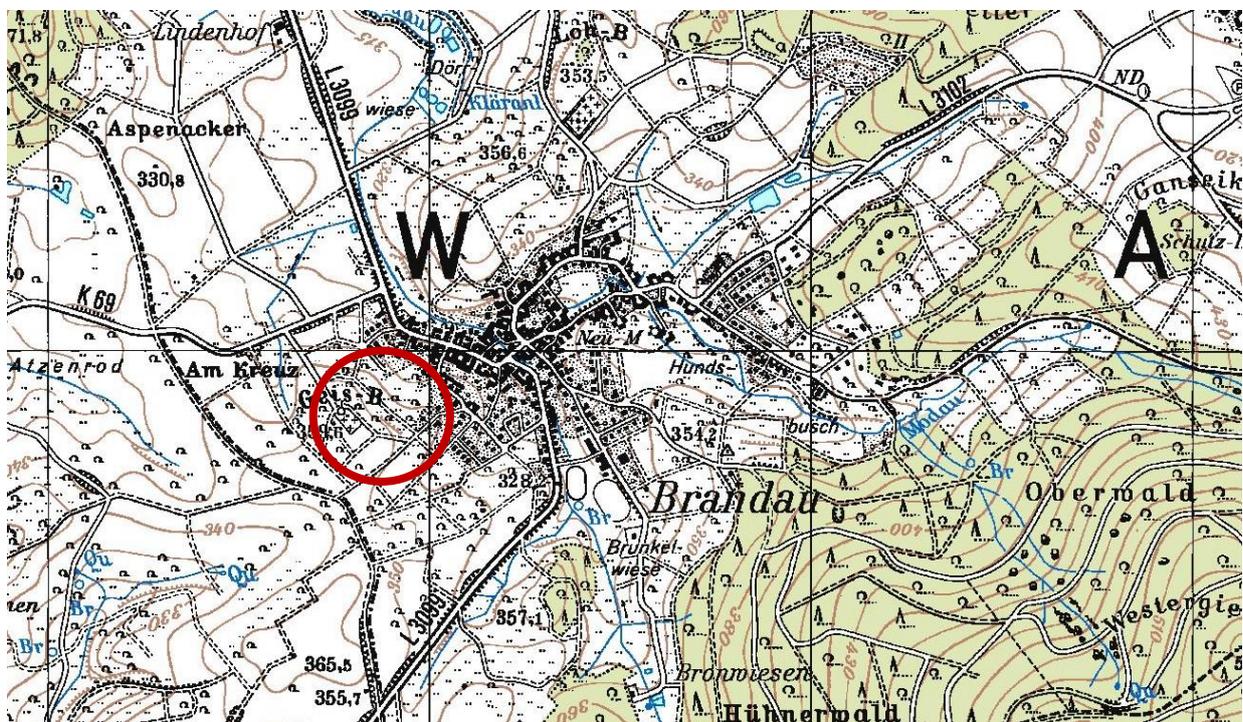
www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	8
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	9
2.4	Aufstellungsverfahren	10
2.4.1	Verfahrenswahl	10
2.4.2	Verfahrensdurchführung	13
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	13
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Nutzungskonzeption</b>	<b>14</b>
3.1	Städtebauliches Konzept	14
3.2	Nachweis Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	16
<b>4.</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>16</b>
4.1	Erschließungsanlagen	16
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	16
4.1.2	Verkehrsanlagen	17
4.2	Umweltschützende Belange	18
4.2.1	Umweltprüfung	18
4.2.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung	18
4.2.3	Schutzgutbetrachtung	19
4.2.4	Artenschutz	24
4.2.5	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	25
4.2.6	Bodenschutz	27
4.2.7	Altlasten	27
4.2.8	Denkmalschutz	28
4.2.9	Immissionsschutz	28
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	28
4.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	28
4.3.2	Wasserschutzgebiete	28

<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	29
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	29
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	31
5.1.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	32
5.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	33
5.1.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	33
5.1.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	34
5.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	34
5.3	Kennzeichnungen	37
5.4	Hinweise	37
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>37</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	37
6.2	Allgemeinkosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	37
6.3	Flächenbilanz	38

## Übersichtslageplan



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

# 1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der hier vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht der Gemeinde Modautal sollen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung bisher unbebaute Grundstücke überplant und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden. Die Grundstücke befinden sich in einem Bereich der Straße „Am Geisberg“ im Südwesten des Ortsteils Brandau.

Strukturell orientiert sich die Ortsbebauung im Ortsteil Brandau entlang der Odenwaldstraße und ist vielfach noch geprägt durch Hofreiten oder deren nachempfundene Gebäudestellung. Baustrukturen als „Hinterlieger in zweiter Reihe“ wurden in den meist tiefen Grundstücken bereits realisiert. Wie die Gebäudestruktur vermuten lässt, endete die historisch gewachsene Ortsbebauung einst etwa in Höhe der heutigen, von der Odenwaldstraße nach Süden angehenden Hechlergasse, östlich des Plangebietes. Der Bereich der Ortsbebauung zwischen der Einmündung Hechlergasse und dem heutigen Ortsende im Westen ist in der jüngeren Vergangenheit entstanden, so dass die einst landwirtschaftlichen Ursprungs geprägten Hofreiten in diesem Bereich nicht vorzufinden sind. Dennoch sind die Grundstücke auch hier sehr tief und infolgedessen auch häufig durch eine Hinterliegerbebauung genutzt. Mit der Erschließung im Bereich der Straße „Am Geisberg“ wurde eine städtebauliche Überprägung in der Tiefe eröffnet.

Die Straße „Am Geisberg“ zweigt ebenfalls von der Odenwaldstraße nach Südwesten ab und ist innerhalb der ersten ca. 100 Meter beidseits bebaut. Danach mündet die Straße in einen nach Südosten abgehenden, asphaltierten Wirtschaftsweg, der seinerseits nur noch im Norden einseitig angebaut ist und schließt somit die Ortsbebauung ausgehend von Odenwaldstraße ab. Nach Süden ist der Feldweg nicht angebaut, dort schließt die freie Flur an.

Im Bereich des hier vorliegenden Plangebietes, welches ebenfalls nördlich des beschriebenen Wirtschaftsweges liegt, ist derzeit noch keine Bebauung vorhanden. Damit stellt sich die Fläche als innerörtliche Freifläche zwischen der vorhandenen Ortsbebauung zwischen der Straße „Am Geisberg“ im Westen, der Odenwaldstraße im Norden und der Hechlergasse im Osten dar. Mit der geplanten Erschließung des Plangebietes soll alsdann eine einzeilige Baufläche nördlich des asphaltierten Wirtschaftsweges geschaffen werden, um so die bereits vorhandene Ortsbebauung an dieser Stelle aufzufüllen. Hierbei soll jedoch ein großflächiger Teil zwischen der geplanten Bebauung in Verlängerung des Wirtschaftsweges „Am Geisberg“ und der vorhandenen Bebauung westlich der Hechlergasse frei gehalten werden, da letztlich für eine vollständige Nachverdichtung weitere Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen wären, die an dieser Stelle jedoch nicht gewünscht sind.

In diesem Sinne soll eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen ohne jedoch die ländliche Struktur an dieser Stelle vollends aufzugeben. Aus städtebaulicher Sicht entspricht die Planung damit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Planungsrechtlich befinden sich die Grundstücke des Planbereichs derzeit nicht zweifelsfrei im sog. unbeplanten Innenbereich und sind demnach auch nicht zwingend der Planersatzvorschrift des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugänglich. Aufgrund des direkt im Süden und Südosten anschließenden Außenbereichs könnte das Plangebiet auch als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ betrachtet werden, da letztlich die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandene Bebauungsstruktur keinen eindeutigen städtebaulichen Ordnungsfaktor darstellt. Für die Frage, ob ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB vorliegt, ist also nicht allein entscheidend, ob die tatsächlich vorhandene Bebauung einen solchen Bebauungszusammenhang bildet; vielmehr müsste das Plangebiet auch noch ein Teil dieses Zusammenhangs sein, also von ihm noch geprägt werden. Der Bebauungszusammenhang als real aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung ist im vorliegenden Planfall durch die größere Freifläche unterbrochen, die Abfolge der Ortsbebauung wird durch das unbebaute Plangebiet im Sinne einer „großen Baulücke“ ist nicht kontinuierlich und steht ungeachtet der vorhandenen Bebauung im Umfeld nicht mehr im Bebauungszusammenhang, da sich eine potentielle Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. In diesen Fällen spricht man von einer so genannten Außenbereichsinsel im Innenbereich.

Insofern geht die Gemeinde bei der städtebaulichen Beurteilung der Planungsgrundlagen davon aus, dass es sich bei dem Plangebiet um eine dem Außenbereich zugehörige Fläche handelt.

Unzweifelhaft ist jedoch, dass mit der vorliegenden Planungsabsicht eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortsbebauung durch Einbeziehung dieser „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen kann. Mit Hilfe der Arrondierung wird die örtlich vorhandene Bebauung fortgesetzt und der Rahmen einer sinnvollen Nachverdichtung konkretisiert sowie im Verfahren bauleitplanerisch vollzogen. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht überplant der vorliegende Bebauungsplan eine dem faktischen Außenbereich zuzuordnende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Unter Anwendung von § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) werden Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) einbezogen. Eine moderate Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird durch Arrondierung bzw. den Zusammenschluss des Siedlungskörpers dargestellt und die Planung muss der Wohnraumbereitstellung dienen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) für einen solchen Bebauungsplan gegeben. Der hier vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen der Ortsrandarrondierung und dient zudem dem Zwecke der Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

## **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Brandau als verwaltungsrechtlicher Sitz der Gemeinde Modautal.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Brandau, Flur 2, Nr. 150/1, 150/2 teilweise, 151/2 teilweise, 151/3, 157/1 teilweise, 158/1, 1591, sowie Flur 8, Nr. 46 (Weg) und Nr. 47 teilweise.

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Am Geisberg“ ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.



**Abbildung 1:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Geisberg“

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

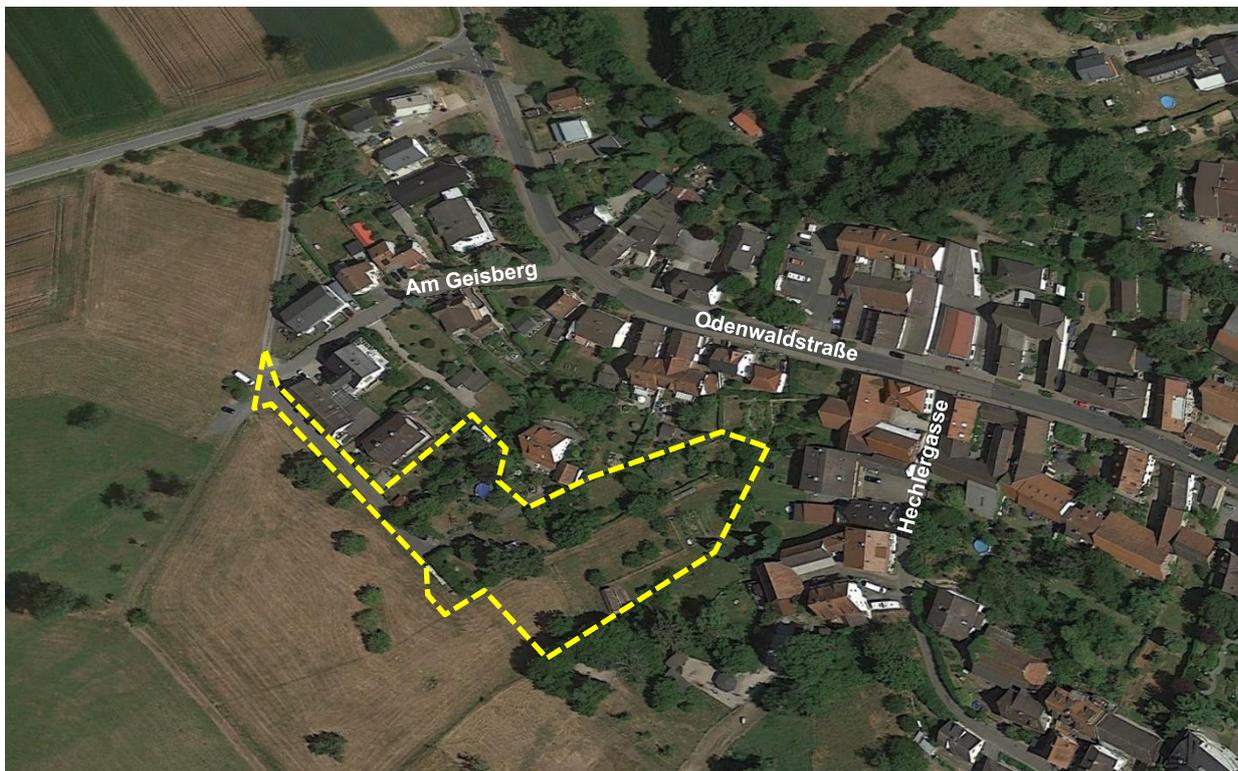
- die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Nordosten
- die freie Flur Westen, Süden und Südosten.

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das gegenwärtige Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand im Ortsteil Brandau, in rückwärtiger Lage zu der beidseits der Odenwaldstraße als Hauptverkehrsader angeordneten Ortsbebauung. Ein Bebauungsplan besteht weder für das Plangebiet selbst noch für die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Die geschlossen bebaute Ortslage ist somit als „unbeplanter Innenbereich“ anzusprechen. Bauvorhaben werden einzelfallbezogen nach § 34 BauGB beurteilt, Neubauten müssen sich an die bereits bestehende Umgebung und dessen Eigenart anpassen. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im direkten Umfeld des Planbereiches soll die Wohnnutzung auch dort mit Hilfe dieser Bauleitplanung vorbereitet werden. Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig frei von baulichen Anlagen und wird als private Grünfläche / Gartenfläche genutzt.

Das nähere Umfeld des Plangeltungsbereichs ist geprägt durch eine zumeist zweigeschossige Bebauung, die sich im Osten vom Ortskern ausgehend noch in ortsbildtypischen Hofreiten oder teils geschlossenen Bauformen darstellt, nach Westen hin dann in zumeist freistehende Wohngebäude übergeht. Die Dachstruktur ist geprägt durch Satteldächern in roten, braunen und grauen Farbtönen. Während nach Osten in Richtung Ortskern der Grad der Bodenversiegelung sehr stark ausgeprägt ist, nimmt dieser nach Westen und Nordwesten zugunsten eines stärker ausgeprägten Grünanteils innerhalb der Grundstücke ab.



**Abbildung 2:** Luftbild mit Eintragung der räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Quelle: © 2009 GeoBasis-DE/BKG (© 2009 Google Earth)

Im Westen und Süden / Südosten des Plangebietes schließen sich weiträumig landwirtschaftlich genutzte Wiesen und zumeist ausgeräumte Weideflächen an. Etwa 150 m Luftlinie entfernt im Südwesten befindet sich die Kriegsgräberstätte Brandau auf einer Anhöhe gelegen. Das Gelände fällt zum Geltungsbereich nach Norden hin ab.

## 2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 gemäß nachstehender Abbildung weitgehend als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, in randlichen Bereichen wird „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ tangiert. Da aufgrund des Darstellungsmaßstabes eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht möglich ist, kann der Grad der Betroffenheit jedoch nicht eindeutig festgestellt werden. Wegen der Kleinteiligkeit der Fläche kann dies jedoch vernachlässigt werden. In den Bereichen für die Landwirtschaft erfolgt eine Überlagerung von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

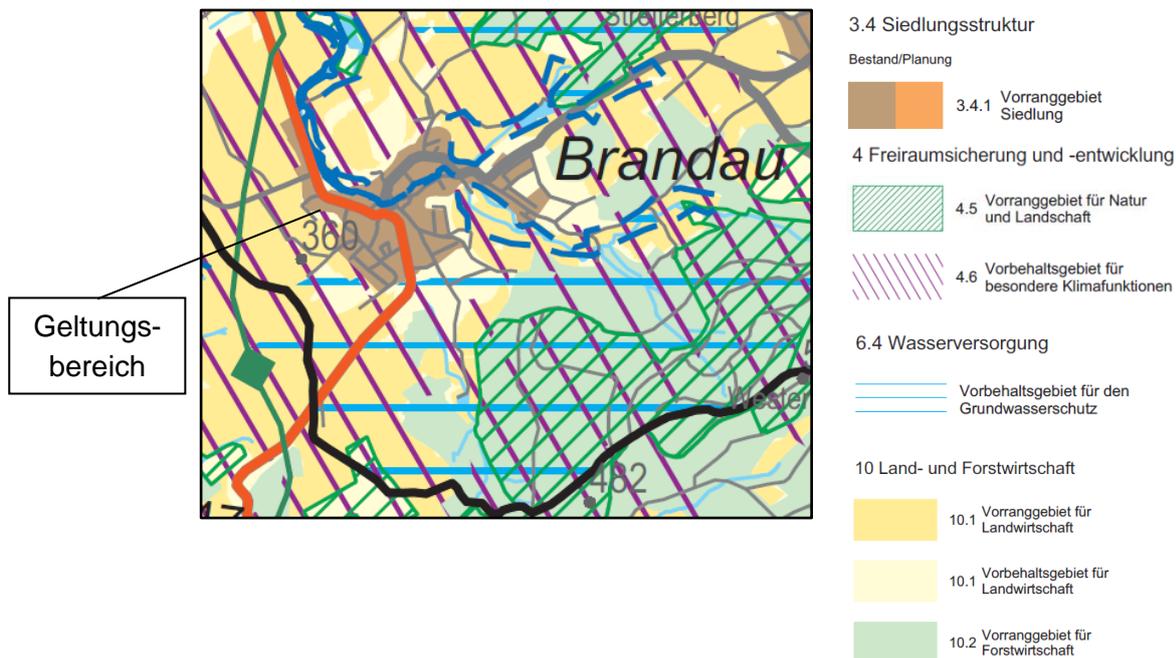


Abbildung 3: Planansatz aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

Der Text des Regionalplans enthält u. a. Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 3 HLP) für die Planungsregion Südhessen, derer die Gemeinde Modautal zugehörig ist. Die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben und von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten. Gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie gemäß § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen.

In der Karte des RPS sind verschiedene Kategorien von Gebietsfestlegungen mit einer unterschiedlichen Rechtswirkung dargestellt: Vorranggebiete (§ 6 (3) Nr. 1 HLPG) 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.

In Vorbehaltsgebieten (§ 6 (3) Nr. 2 HLPG) soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Nach dem Grundsatz G10.1-11 des RPS ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ zunächst die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen, stellen zudem aber auch solche Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich also Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen der Flächen u. a. für Siedlungszwecke bis zu 5 ha möglich, sofern keine solchen Vorranggebiete Planung ausgewiesen sind. Dies ist in der Gemeinde Modautal nicht gegeben, so dass hiervon Gebrauch gemacht wird. Damit werden den Kommunen Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen, wie z. B. auch für die kommunale Bauleitplanung gegeben und es können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebauten Ortslagen, z.B. auch bauliche Entwicklungen für Wohnsiedlungsnutzungen stattfinden.

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorranggebiete in Anspruch genommen werden, kann dies als im Sinne als mit der Regionalplanung übereinstimmend angenommen werden.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 (ergänzt 1991) stellt die Fläche des Plangebiets überwiegend als „Grünland“ dar mit Obstbaumbestand. Lediglich die Spitze des Plangeltungsbereiches im Nordosten berührt die dargestellte gemischte Baufläche.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Geisberg“ soll sein, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Wohngebietes zu schaffen. Im Hinblick darauf wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Im Verfahren nach § 13 b BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, so dass die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

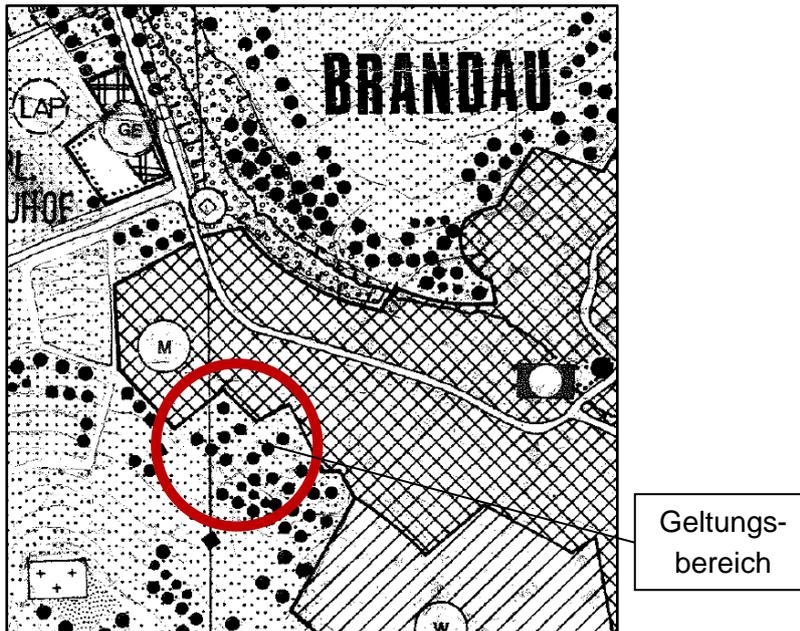


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brandau anschließt. Die moderate Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung bzw. einen Zusammenschluss des Siedlungskörpers dar, welche der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

In diesem Sinne ist vorgesehen, den vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b i. V. m. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ voran zu treiben. Nachdem die Regelung auf § 13a BauGB verweist, kann mithin auch im § 13b – Verfahren:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Eingriffe nach dem Naturschutzgesetz gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

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

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

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt gemäß dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf den Wert 0,4 festgesetzt, die maßgebliche Grundfläche für das allgemeine Wohngebiet ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, in Summe rund 1.400 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Bestandserhebung und Abschätzung des möglichen Eingriffes vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden könnten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Zuge der Bestandserhebung wurden die vorhandenen Strukturen untersucht. Im Plangebiet konnten während der durchgeführten Begehungen sowie Beobachtungen keine Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten nachgewiesen, sowie kein Einflug und Ausflug von Beute beobachtet werden. Aus diesem Grund wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Grundsätzlich kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass insbesondere die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen gehölzgebundenen sowie synanthropen Vogelarten als Nahrungshabitat und / oder Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen wurden deshalb Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB konnte dahingehend nachgewiesen werden.

Auch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b im Rahmen der Ortsrandarrondierung liegen die Zulässigkeitsmerkmale eindeutig vor. Hinsichtlich der nach § 13b BauGB überplanten Außenbereichsflächen trifft zu, dass eine Zersiedelung des Außenbereichs grundsätzlich nicht zugelassen oder durch die vorliegende Planung eröffnet wird. Dies wäre dann der Fall, wenn

der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert würde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.

Diese Merkmale treffen auf die vorliegende Bauleitplanung eindeutig nicht zu. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt zu zwei Seiten an die Siedlungslage an und es stellt sich nicht nur als eine schlichte „Berührung“ zwischen einem untergeordneten Teil des neuen Plangebiets und dem bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Letztlich werden alle Grundstücke im Planbereich, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden soll, an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brandaus angeschlossen und alle ausgewiesenen Bauparzellen stehen in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Dies wird deutlich durch die bereits angelegte Wegführung der Straße „Am Geisberg“ und dessen Verlängerung nach Südosten bis an die Grenze des Plangebietes.

Das hier nach § 13b BauGB geplante Baugebiet „Am Geisberg“ verlängert in allen Bereichen den bisherigen Ortsteil nahtlos fort und schließt die vorhandene Ortsbebauung.

Gleichsam lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung zu. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan wird der allgemeine Zulässigkeitskatalog durch Ausschluss der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nochmals restriktiv ausgelegt. Nach der Rechtsprechung dürfen Gebietsartfestsetzungen erfolgen, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (wie z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Offen gelassen hat die geltende Rechtsprechung bisher, ob allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB überhaupt wirksam festgesetzt werden können oder ob die Vorschrift ausschließlich die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO zulässt. Der Gesetzgeber indes hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Nach herrschender Auffassung müsse bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Plangeberin über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn die in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.

Dies wird im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, so dass auch hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.

## 2.4.2 Verfahrensdurchführung

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

- 08.04.2019:** Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Geisberg“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des Verfahrens nach den Maßgaben des § 13b BauGB;
- 03.05.2019:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 16.12.2019** Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Am Geisberg“, als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.2020:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung unter Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.
- 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.2020:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich \_\_\_.\_\_.2019 aufgefordert.
- \_\_\_.\_\_.2020:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13b BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens chronologisch Zug um Zug fortgeführt und vervollständigt.

## 2.4.3 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, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

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

### **3 Städtebauliche Nutzungskonzeption**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept hat eine gemäßigte innerörtliche Nachverdichtung im Zuge der Arrondierung des bestehenden Ortsrandes zum Ziel. Wie bereits eingangs in Kapitel 1 dargestellt kann der Planbereich als Außenbereichsinsel im sonst im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brandau bewertet werden, denn die Planfläche unterbricht aufgrund ihrer flächigen Größe den vorhandenen Bebauungszusammenhang.

Derzeit sind die Grundstücke des Planbereiches im Bestand unbebaut, sodass diese ein hohes städtebauliches Potential zur Nachverdichtung aufweisen. Eine weitergehende, über das plangegegenständliche Maß hinausgehende Nachverdichtung innerhalb der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche wäre im Falle der Grundstücke Nr. 150/2 und Nr. 151/2 zwar dem Grunde nach städtebaulich denkbar, jedoch setzt die umgebende Ortsbebauung und die ländlichen Strukturen auch des angrenzenden Außenbereiches hier einer weiteren Nachverdichtung Grenzen. Nicht zuletzt wäre eine interne Erschließung dieser Grundstücksbereiche nicht ohne weitere Erschließungsmaßnahmen und damit verbundene Eingriffe möglich.

Mit der vorliegenden Planungsabsicht sind hingegen nur geringe Erschließungsmaßnahmen und damit Eingriffe erforderlich, denn über die bereits bestehende Wegefläche in Verlängerung der Straße „Am Geisberg“ ist eine Erschließung, ausgehend von der Odenwaldstraße, bereits vorhanden. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist diese vorhandene Erschließungsfläche zu verlängern und verkehrsgerecht auszubauen. Hierdurch wird letztlich dann die städtebauliche Option geschaffen, die nördlich des vorhandenen Erschließungsweges befindliche örtliche Bebauungsstruktur weiter fortzusetzen und den vorhandenen Ortsrand damit harmonisch zu schließen, abzurunden.

Im städtebaulichen Konzept ist eine 6 m breite Straße mit einem Wendehammer vorgesehen, so dass PKW-Begegnungsverkehr möglich ist. Mit der zusätzlichen Wendemöglichkeit wird ein heute noch vorhandenes Defizit in diesem Bereich nachhaltig beseitigt, was letztlich auch zur Erschließungssicherheit dient. Gleichzeitig kann durch die geplante Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche eine städtebaulich sinnvolle Aufteilung der Grundstücke stattfinden mit dem Ziel der Schaffung weiterer Bauplätze. Die südöstlich im Plangebiet gelegenen

Grundstücke Nr. 151/3 und 150/1 können erst durch den Neubau der Wegeverlängerung und des Wendehammers erschlossen werden.



**Abbildung 5:** geplante Nutzungsstruktur im Plangebiet

Luftbild mit eigenen Eintragungen, Quelle Luftbid: © 2009 GeoBasis-DE/BKG (© 2009 Google Earth)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches können ca. 2 - 4 neue Bauplätze entstehen. Die Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern oder maximal Doppelhäusern eignet sich, da diese sich optimal in das bestehende städtebauliche Gefüge einfügt. Ein Abstand der möglichen Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3 m wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt, da im Bereich der vorhandenen Bebauung hier keine klare Vorgabe anzutreffen ist. Der Anbau direkt an die Erschließungsstraße, wie am Beispiel des Anwesens Nr. 6A, wird aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht nicht befürwortet. Das Straßenbild soll durch ein geringes Abrücken der Bebauung und Anlage privater Vorgärten offener gehalten werden.

Gleichzeitig finden Stellplätze innerhalb der privaten Grundstück ausreichend Fläche, sodass die Erschließungsstraße vom ruhenden Verkehr freigehalten werden kann.

### **3.2 Nachweis Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen**

Der gültige Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS) setzt im Ziel Z3.4.1-9 fest, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Für die Gemeinde Modautal gilt die Einordnung in den ländlichen Siedlungstyp, hierfür sind 25 – 40 Wohneinheiten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Für das Plangebiet ergibt sich eine Bruttowohnbaulandfläche von rund 5.355 m<sup>2</sup>. Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 13 und höchstens 21 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet zulässig und nachzuweisen. Jedoch ist der Ausnahmetatbestand heranzuziehen, denn das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten und ist durch die Eigenart des Ortsteils sowie auch durch Vorliegen topografischer und ökologischer Besonderheiten geprägt. Gemäß der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010), ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung noch nicht abschließend beziffert werden, jedoch ist im Hinblick auf die getroffenen Planfestsetzungen von maximal 2 bis 4 Wohneinheiten auszugehen. Die Untergrenze der Dichtevorgaben wird somit deutlich unterschritten, was im Hinblick auf die Ausnahmetatbestände jedoch als unabwendbar erscheint. Eine weitere Nachverdichtung wäre dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich unangemessen.

## **4. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

### **4.1 Erschließungsanlagen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Straße „Am Geisberg“ ausreichend vorgegeben.

#### **4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Medien, sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers soll über den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen. Eine Kanal- und Wasserleitung ist in der Straße

„Am Geisberg“ bereits verlegt, diese sind im Zuge der Erweiterungsplanung bis ans Ende der noch zu errichtenden Stichstraße zu verlängern. Für die gebietsinterne Erschließung der zulässigen Wohnbauvorhaben sind zusätzliche Hausanschlussleitungen, ausgehend von den Hauptleitungen zu verlegen.

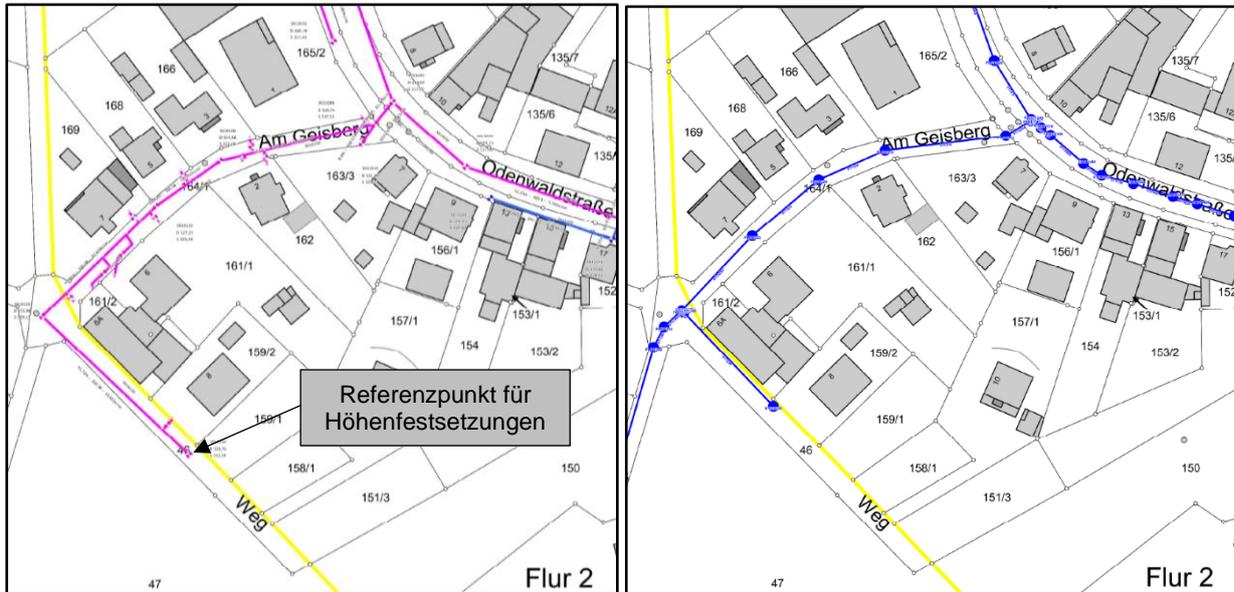


Abbildung 6: Kanalbestandsplan

Bestandsplan Trinkwasserleitung

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, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis nach DWA A 138 und DWA M 153 zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist.

#### 4.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Odenwaldstraße und die Straße „Am Geisberg“, die ausgehend von der Odenwaldstraße nach Südwesten abzweigt.

Um auch das geplante östliche Baufeld innerhalb des Grundstückes Nr. 151/3 und 150/1 erschließen zu können, ist die bauliche Verlängerung des asphaltierten Wirtschaftsweges „Am Geisberg“ erforderlich. Zur verkehrlich angemessenen Erschließung ist am Ende der noch zu verlängernden Stichstraße eine Wendehammer anzulegen.

## **4.2 Umweltschützende Belange**

### **4.2.1 Umweltprüfung**

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

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

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

Zur ordnungsgemäßen Abwägung der im Verfahren gebotenen Darlegung der Belange des Umweltschutzes sind diese dennoch allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden in der Begründung abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

Für den Planbereich gibt es bislang keine verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne).

### **4.2.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung**

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert.

#### Fachziele nach WHG und HWG:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) werden nicht berührt.

#### Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht:

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natureg.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, demnach sind Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) nicht unmittelbar von der Planungsabsicht betroffen.

Als nächstgelegenes Natura 2000 Gebiet ist ein Teilgebiet des FFH-Gebiets „Buchenwälder des vorderen Odenwaldes“ (Gebietsnummer 6218-302) ca. 500 m südöstlich von Brandau im Bereich der Neunkirchner Höhe zu nennen. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebiets und der darin geschützten Arten und Lebensraumtypen durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erkennen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAG BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

#### Fachziele des Landschaftsplans:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Modautal<sup>1</sup> stellt das Plangebiet weitgehend als Grünland, baumbestanden dar.

### **4.2.3 Schutzgutbetrachtung**

Die Ausführungen zu Charakterisierung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen beruhen weitgehend auf den im Landschaftsplan der Gemeinde Modautal gemachten Angaben. Darüber hinaus erfolgte eine Ortsbegehung und Bestandserfassung im Spätsommer 2019.

---

<sup>1</sup> Institut für Physische Geographie - Fachbereich Geowissenschaften/Geographie, Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt a.M. (2006): Landschaftsplan Modautal. Frankfurt

▪ Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Brandau am Fuße eines nordostexponierten Talhanges. Die Fläche grenzt nach Norden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung an und ist von Westen her durch die Straße „Am Geisberg“ erschlossen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Oberes Modautal“ (145.06), das sich zwischen Ernstshofen über Hoxhol und Allertshofen bis nach Brandau bis zum Quellbereich der Modau erstreckt.

▪ Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet ist das Untersuchungsgebiet Teil des kristallinen Odenwaldes. Charakteristisch sind metamorphe Schiefer und Gneise des variskischen Grundgebirges, die von magmatischen Gesteinen durchdrungen sind (Diorit, Granit, Gabbro). Hinzukommen periglaziale Deckschichten aus Gehängelehmen sowie kiesig-sandige Auenlehme in den Talböden.

Die Bodenkarte des Landschaftsplans stellt für das Plangebiet und dessen Umfeld Braunerden über basischen Plutoniten dar. Das Ertragspotenzial der Böden sowie dessen Rückhaltevermögen für Nähr- und Schadstoffe wird als mittel eingestuft. Aufgrund der örtlichen Geländetopographie besteht im Bereich der Talhänge erhöhte Erosionsgefahr. Im Siedlungsbereich besitzen die Böden generell eine hohe anthropogene Überprägung durch Umlagerung, Flächenbefestigung und -versiegelung, die zur Einschränkung oder zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen führt.

Für den Plangeltungsbereich sind der Gemeinde keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

*Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:*

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

Im Rahmen des Baustellenbetriebs ergeben sich im gesamten Baustellenbereich Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünte Flächen entwickelt und so die Voraussetzung für eine Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt geschaffen.

### ▪ Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Topographie und Höhenlage ist das Plangebiet noch dem klimatisch begünstigten Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen, wobei die Menge und Verteilung der Niederschläge durch die Lage in Luv oder Lee der Höhenrücken kleinräumigen Unterschieden unterliegt.

Für die lokalklimatische Situation im Plangebiet sind die umgebenden, weitgehend sehr hängigen Freiflächen als Produktionsflächen für Frischluft von Bedeutung. Sie tragen zur Bindung luftgetragener Schadstoffe bei und besitzen durch ihre Verdunstungsleistung eine thermisch ausgleichende Wirkung. Das Modautal wirkt als Sammelfläche und Leitbahnen für Kaltluft und erfüllt damit eine wichtige Funktion für die Belüftung der talwärts gelegenen Siedlungsflächen.

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

#### *Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:*

Als Folge der Flächenversiegelung kommt es im Bereich von neuen Gebäuden und befestigten / versiegelten Flächen zu kleinräumigen Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse. Bedingt durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig zulässige Riegelbebauung entlang der Erschließungsstraße wird die heute noch bestehende Kaltluftschneise, die aus dem Hangbereich talabwärts bis in die Ortslage hinein verläuft, fortan unterbrochen. Für die geländeklimatische und lufthygienische Situation sind aufgrund des geringen Eingriffsumfangs jedoch keine erheblichen Negativwirkungen zu erwarten.

Klimatisch wirksame Strukturen werden soweit als möglich erhalten, insbesondere innerhalb der von Bebauung freigehaltenen Flächen im Plangebietsinneren (Flurstück Nr. 151/2 und Nr. 150/2). Darüber hinaus wird durch die intensive Begrünung der Freiflächen mit hohem Gehölzanteil und die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen die klimatische Funktion der Fläche weiterhin sichergestellt. Die Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch Baustellenverkehr ist zeitlich und räumlich begrenzt. Relevante betriebsbedingte Mehrbelastungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

### ▪ Schutzgut Wasser

Im kristallinen Untergrund beschränkt sich die Grundwasserleitung auf einzelne Klüfte und tiefgründiger verwitterte Bereiche. Die Grundwasserergiebigkeit ist aufgrund des insgesamt geringen Hohlraumvolumens gering. Quellaustritte befinden sich v.a. an den Talhängen, wo Grundwasser an der Grenze von vergrustem Lockergestein zum Festgestein zu Tage tritt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als wechselnd mittel bis gering eingestuft. Südöstlich der Ortslage liegt ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlage Brandau, das von der Planung jedoch nicht berührt wird.

Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:*

Die zusätzliche - geringe - Bodenversiegelung und Flächenbefestigung führt zum Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zum Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der überbauten Flächen. Weiterhin wird durch Bodenverdichtung, die im Rahmen des Baustellenbetriebs entsteht, die Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmefähigkeit beeinträchtigt.

Durch die teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen kann die Versickerungsfähigkeit zumindest in Teilen erhalten bleiben. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird, sofern frei von Schadstoffbelastungen, innerhalb der Grundstücksfreifläche verwendet oder dort zur Versickerung gebracht, so dass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt.

Durch Bodenlockerungsmaßnahmen und anschließende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen wieder hergestellt.

#### ▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das etwa 0,54 ha große Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Westen sowie einer intensiv gepflegten gärtnerischen Anlage mit mehreren Obst- und Laubbäumen geprägt. Den größten Anteil umfassen Intensivrasenflächen, untergeordnet auch Pflanzflächen mit Stauden, Ziergehölzen und heimischen Gehölzen. Diese erstrecken sich v.a. entlang der Grundstücksränder in Form von Hecken oder Einzelsträuchern. Den Baumbestand prägen mehrere z.T. ältere Laub- und Obstbäume, die sich v.a. über die Flurstücke Nr. 151/3, 150/1 und 150/2. Der überwiegende Baubestand kann aufgrund der Freihaltung von Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nach Umsetzung der Planung erhalten werden (siehe dazu auch die Abb. 5 auf Seite 15).

Das Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung mit teils naturnah, teils naturfern oder als Nutzgarten ausgebildeten Grundstücksfreiflächen und Hausgärten. Im Osten schließt an das Plangebiet eine Pferdekoppel an.

Durch eine Habitatpotenzialbewertung zur artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung wurden die potenziell vorkommenden Arten aufgrund der örtlichen Strukturausstattung ermittelt. Grundsätzlich besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Strukturausstattung Habitatpotenzial für typische Arten der Siedlungsräume, bei denen es sich überwiegend um häufig vorkommende, wenig störungsempfindliche Arten handelt. Als für die Tierwelt hervorzuhebenden Biotopstrukturen im Geltungsbereich sind insbesondere der Baumbestand, Gehölzgruppen und Hecken als potenzielles Bruthabitat für Vögel (höhlen- und gehölzbrütende Arten) und Leitstruktur für Fledermäuse (Nahrungsraum) zu nennen. Eine

besondere Bedeutung der Fläche für weitere streng oder besonders geschützte Arten im Hinblick auf eine essenzielle Bedeutung als Lebensraum wurde nicht festgestellt bzw. aufgrund der überwiegend intensiven Flächennutzung nicht als wahrscheinlich erachtet.

Schutzgutspezifische Vorbelastungen im Plangebiet resultieren v.a. aus der Lage innerhalb bzw. angrenzend an das örtliche Siedlungsgefüge (störökologische Effekte) und der überwiegend intensiven Flächenpflege innerhalb sowie auch im näheren Umfeld des Planbereiches, die vor allem nur wenig spezialisierten, verbreiteten Arten Lebensraum bieten.

#### *Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut:*

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden weitgehend als intensiv gepflegte Garten- und Grünlandflächen anzusprechende Grundstücke durch Wohnbebauung und die Verlängerung einer Erschließungsstraße überplant.

Die verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen werden im Bestand erhalten werden oder als gärtnerisch gestaltete Grünflächen genutzt. Insbesondere durch den möglichen Erhalt der gebietsprägenden Gehölzstrukturen innerhalb der Grundstücke Nr. 151/2 und 150/2 sowie auch mit der Festsetzung eines Gehölzflächenanteils und von Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen wird eine Mindeststrukturierung auf den Flächen und eine Besiedlung von typischen Arten der Siedlungsräumen sicherstellt. Der Erhalt der gebietsprägenden Gehölz- und Freiflächen im Inneren des Plangebietes wird gesichert, da dort keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

Insgesamt erhöhen sich die Störeinflüsse für die Fauna durch die Ausweisung neuer Bauflächen, allerdings bestehen durch die Lage im Siedlungsgefüge bereits typische Siedlungsrandeinflüsse, so dass nicht von einem nachhaltigen Vergrümmungseffekt auf die im Plangebiet und dessen Umfeld lebenden Tierarten durch die zusätzlichen störökologischen Belastungen ausgegangen wird.

Insgesamt bestehen durch das Siedlungsumfeld mit baumbestandenen Hangflanken und grünlandgeprägten Auen mit Gehölzgalerien ausreichend Ausweichhabitate im unmittelbaren Umfeld. Der Verlust möglicher einzelner Bruthabitate durch die baubedingte Entnahme von Bäumen und Sträuchern im Plangeltungsbereich kann somit kurzfristig durch adäquate Ausweichquartiere in der direkt angrenzenden freien Landschaft ausreichend begegnet werden, um die vorhandenen Habitatfunktionen auch weiterhin sicherzustellen.

#### ▪ Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsplan der Gemeinde Modautal (Karte 7: Landschaftsbild- und Erholungseignung) stellt den Plangeltungsbereich als Teil der kleinräumigen Flur dar, die von der weiträumigen Flur im Süden und Westen sowie von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Norden und Osten eingerahmt wird.

Das räumliche Umfeld des Plangebiets stellt sich als Teil einer vielfältigen Kulturlandschaft mit hohem Erholungs- und Erlebniswert und geringer Lärmbelastung dar. Insbesondere der ältere Baum- und Gehölzbestand im und im näheren Umfeld des Plangebietes trägt zur Durchgrünung und optischen Gliederung der Siedlungsfläche bei.

### *Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut*

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch geringfügige Änderung des Siedlungsbildes aufgrund der geplanten Wohngebäude und dem geringen Verlust eigenartsprägender Baumbestände. Allerdings ist das Plangebiet nur begrenzt von außen einsehbar, da es sich topografisch betrachtet in einer Senke befindet. Im Nordwesten bis zum Osten grenzt die vorhandene Ortslage an, so dass eine Ortsrandarrondierung wie vorgesehen wenig störend auf das Landschaftsbild wirkt. Lediglich aus südwestlicher bis südlicher Blickrichtung von der freien Landschaft und der Anhöhe um das Kriegerdenkmal aus betrachtet wird die geplante Bebauung als Sichtbarriere wahrnehmbar in Erscheinung treten.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage und der Bezug zum Siedlungsgefüge und durch die festgesetzten Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist eine weitreichende Fernwirkung oder erhebliche Veränderung des Siedlungsbildes insgesamt betrachtet jedoch nicht zu erwarten. Für das landschaftliche Umfeld ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen des Landschaftsbildcharakters.

#### **4.2.4 Artenschutz**

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

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

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

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

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG beruht auf einer Potenzial- und Risikoabschätzung, da eine systematische Artenerfassung jahreszeitlich bedingt nicht erfolgen konnte.

Aufgrund der Strukturausstattung des Plangeltungsbereichs sind potenzielle Auswirkungen auf die Gruppe der Vögel zu erwarten. Die Habitatpotenzialbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Brutvogelarten vorkommen können, die tatsächliche Besiedlung wird als gering eingeschätzt. Typischerweise sind im untersuchten Lebensraum charakteristische Arten der Siedlungsbereiche und Gärten zu erwarten, die überwiegend zu den häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten gehören. Als potenziell vorkommende Arten mit ungünstigem-schlechten Erhaltungszustand wird der Gartenrotschwanz (Höhlenbrüter) genannt. Als weitere gefährdete Brutvogelarten könnten Star und Türkentaube (Gehölzbrüter) im Gebiet vorkommen.

Weiterhin können Spalten und Höhlen in Bäumen auch von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Für weitere Tiergruppen wurde eine mögliche Betroffenheit aufgrund fehlender Habitataignung ausgeschlossen. Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Vorhabenbedingt gehen, wenn auch nur in geringem Umfang, Baum- und Gebüschbestände als potenzielle Bruthabitate verloren. Zur Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. BNatSchG werden daher folgende Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Population potenziell betroffener Vogelarten als erforderlich erachtet:

- Kurzfristig Installation von Nisthilfen und Quartierkästen für Fledermäuse
- Dauerhafte Pflege und Ersatzpflanzung nach Abgang von Obstbäumen / Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen zur langfristigen Sicherung von Brutgehölzen

Weiterhin ist die zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beachten.

Auf die grundsätzliche Berücksichtigung der Artenschutzbelange, die auch zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. im Rahmen von Gebäuderückbauten auftreten können, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Ebenso auf die Möglichkeiten der Verbesserung der Habitataignung für Vögel und Fledermäuse durch Schaffung von Brut- und Quartiermöglichkeiten an den Gebäudefassaden.

#### **4.2.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst.

<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs</b>	<b>Fachliche Begründung</b>
<p>Erhalt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen (Festsetzung A 7.2.1).</p> <p>Erhalt bzw. Entwicklung eines mindestens 20%igen Gehölzflächenanteils auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung A 7.2.2).</p> <p>Erhalt bzw. Pflanzung von heimischen Laubbäumen / Obstbäumen (Festsetzung A 7.3).</p>	<p>Durchgrünung und Strukturierung der Fläche, landschaftliche Einbindung der Wohngebäude.</p> <p>Erhalt bzw. einer Mindeststrukturierung der privaten Gartengrundstücke als Lebensraumgrundlage für die heimische Flora und Fauna.</p> <p>Erhalt und Ersatz für vorhandene Habitatfunktionen, Überbrückung von entfallenen Baumhöhlen u. a. Brutmöglichkeiten.</p>
<p>Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (Festsetzung B 3.1 und 3.2).</p> <p>Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung zu mind. 2/3 aus heimischen Gehölzarten (Festsetzung B 3.3).</p> <p>Keine Verwendung von reinen Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung (Festsetzung B 3.3).</p> <p>Bei Zaunanlagen: Erhalt eines Bodenabstands von mindestens 10 cm (Festsetzung B 3.2).</p>	<p>Harmonisches Einfügen der Bauflächen in die Ortslage – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Förderung eines strukturreichen Gartencharakters als Lebensraumgrundlage für die heimische Fauna und Flora.</p> <p>Erhalt der der Durchlässigkeit für Kleintiere</p>
<p>Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß (Festsetzung A 7.1.3 und B 5 ff).</p> <p>Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätze, Wege und Zufahrten (Festsetzung B 4 ff).</p>	<p>Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.</p> <p>Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen.</p>
<p>Beschränkung der Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (Festsetzung A 7.1.1).</p>	<p>Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel.</p>
<p>Beschränkung der Zeiten für Gebäudeniederlegungen und Rodungszeiten außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere von Fledermäusen im März / April und September (Festsetzung A 7.1.2).</p>	<p>Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermäuse.</p>
<p>Verwendung von blendarmen, insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen (Festsetzung 7.1.4).</p>	<p>Vermeidung einer Beeinträchtigung der heimischen Insektenfauna.</p>

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitest möglich vermieden bzw. gemindert. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

#### **4.2.6 Bodenschutz**

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

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

#### **4.2.7 Altlasten**

Zum Planbereich liegen der Gemeinde 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 behördlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern ist dennoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IB/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.



#### **4.2.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde sind dennoch der zuständigen Behörde zu melden.

#### **4.2.9 Immissionsschutz**

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet ist von einer Immissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

### **4.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in seiner erreichbaren Umgebung sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

#### **4.3.2 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## **5. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der vorhandenen Nutzungen und des strukturellen Bestandes im Umfeld des Plangebietes. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Ortsteiles erscheint hierdurch gewährleistet.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO werden alle nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Vielmehr sind sie aber auch deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes geworden, um der bauleitplanerischen Absicht der Plangeberin näher zu kommen und das Gebiet den „Wohnnutzungen“ vorzubehalten. Nach herrschender Rechtsauffassung sollen bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Rahmen eines „13b-Verfahrens“, welches ausschließlich dem Zwecke der begründeten Zulässigkeit von Wohnnutzungen dienen soll, die ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First (FH)- und Traufwandhöhe (TWH).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet mit  $GRZ=0,4$  festgesetzt. Mit Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird die vorgegebene Obergrenze nach § 17 BauNVO erreicht. Da angesichts des allgemeingültigen Vorsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die angestrebte städtebauliche Nutzung die Versiegelung durch befestigte Hof- und Freiflächen vorsieht, wird der von der BauNVO für die Baugebietsart angebotene Wert als Obergrenze gewählt.

Innerhalb des WA-Gebietes ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig, hiernach darf die GRZ um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb

der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das Plangebiet gilt somit, dass die GRZ bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf. Dies bedarf keiner expliziten Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan, da die rechtliche Grundlage in der Baunutzungsverordnung eindeutig gegeben ist.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf **II Vollgeschosse** als Obergrenze beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen ist mehr noch die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein umfeldverträgliches Maß nicht überschreitet. Zur Einbindung des Plangebietes in die städtebauliche Gesamtsituation werden daher die Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen durch Festsetzung von Obergrenzen für die TWH und FH getroffen. Auch die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude im städtebaulichen Umfeld. Die **TWH wird auf 6,50 m, die FH auf 8,50 m** jeweils über der Bezugshöhe festgelegt.

Wie Firsthöhe und Traufwandhöhe zu bestimmen sind, ist textlich festgesetzt. Um dazu die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen, d.h. den unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, eindeutig festzulegen, wird die Oberkante eines in der Örtlichkeit im Bereich des Wirtschaftsweges „Am Geisberg“ befindlichen Schachtdeckels als nachvollziehbare Referenz festgesetzt. Die relevante Deckelhöhe beträgt gemäß den Bestandspläne der Gemeinde Modautal **333,76 Meter über Normalhöhennull (müNHN)**. Hierdurch ergibt sich eindeutig die Höhenlage baulicher Anlagen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist im Bebauungsplan verbindlich und zweifelsfrei festgesetzt, so dass es nicht zum Widerspruch mit dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans kommt. Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Zur eindeutigen Bestimmtheit und Nachvollziehbarkeit für die künftigen Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde wurde daher auf eine in der Örtlichkeit durch Vermessung auffindbare und nachvollziehbare Geländehöhe (Kanaldeckelhöhe) abgestellt. Bebauungspläne müssen die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hiervon hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da auch im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung dieser Fahrbahnhöhen nicht zu erwarten ist, denn schließlich handelt es sich um vorhandene Verkehrsflächen, in die baulich zunächst nicht eingegriffen wird. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach

den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

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

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

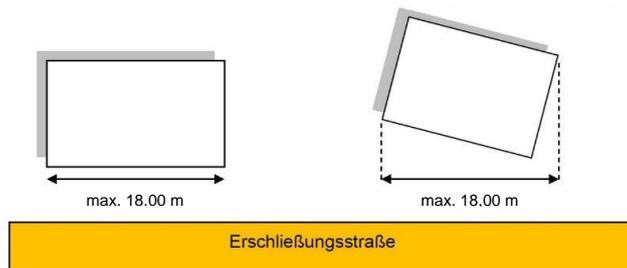
Insgesamt geschehen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Einhaltung der Wohndichtevorgaben der Regionalplanung.

### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

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

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässigen Gebäudelängen konkretisiert wurden. Im Sinne der Baunutzungsverordnung sind bei offener Bauweise grundsätzlich Gebäudelängen bis zu 50 Meter zulässig. Dies wäre im vorliegenden städtebaulichen Kontext wenig geeignet. Daher wurde im Rahmen der abweichenden Bauweise bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen einen Wert von 18 Meter nicht überschreiten darf. Damit soll beispielsweise auch eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ als Einzelhaus bei nicht realer Grundstücksteilung vermieden werden.

Die Längenbegrenzung ist auf die längste zusammenhängende Fassadenfront bezogen. Die Gebäudelänge „in die Tiefe“ des Grundstückes muss nicht dezidiert beschränkt werden, da hier die Festsetzung der Baugrenzen bereits entsprechende Maßgaben erfüllt.



**Abbildung 7:** Begrenzung der „Länge der zulässigen Hausformen“ gemäß Festsetzung A 3.1

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt durch Baugrenzen. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen usw.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,00 Meter nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Flexibilität bei der Gebäudearchitektur durch die Bauherren realisiert werden kann und nicht „starre“ Festsetzungen einer individuellen Gebäudekonzeption entgegenstehen. Jedoch darf sich das Maß der Überschreitung auch nicht so prägnant auswirken, dass das gesamteinheitliche städtebauliche Erscheinungsbild in Frage gestellt würde.

Nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen im Sinne der HBO, Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Oberflächenbefestigungen usw., sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit die Funktionalität des Gebietes und dessen Nutzungen auch gewährleistet werden kann.

Nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen im Sinne der HBO, wie Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Oberflächenbefestigungen usw., sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit die Funktionalität des Gebietes und dessen Nutzungen auch gewährleistet werden kann.

#### 5.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Modautal. Notwendige Stellplätze für die im Plangebiet geplanten privaten Bauvorhaben sind innerhalb dafür vorgesehenen und entsprechend festgesetzten Flächen auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Raum kann hierfür nicht herangezogen werden.

Stellplätze und Garagen sowie Carports (als überdachte Stellplätze) sind zunächst innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Mit der gesonderten Ausweisung dieser Flächen soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen, d. h. der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten

Grundstücksflächen, insbesondere von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Alsdann wird zugelassen, dass Stellplätze - und dazu zählen explizit auch überdachte Stellplätze (Carports), auch im Bereich der Vorgärten errichtet werden können. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfreifläche zwischen der festgesetzten und / oder bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudefassade. Mit der Erweiterung der Zulässigkeit zu Stellplätzen und Carports soll eine bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Pkw Stellplätzen sichergestellt werden.

Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kiptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragen. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kiptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblatthöhe einzuhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ebenso außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z. B. Trafostationen, sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich nicht anzuwenden, so dass diese baulichen Anlagen in Form und Gestaltung im Rahmen der Ausnahmeregelung an jeder Stelle innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

#### **5.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die geplante Verlängerung und Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an die Straße „Am Geisberg“ als auch der im Plangebiet zur internen Erschließung vorhandene asphaltierte Wirtschaftsweg sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **5.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Versorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen wollen.

Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

### **5.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Sinne von Nutzungs- und Maßnahmenregelungen wurden dezidierte Textfestsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit und zum Fledermausschutz sowie zur Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen und zur Beleuchtung erlassen, um insbesondere die Belange des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

Maßgaben zur Befestigung von Stellplätze und Hofflächen sollen sicherstellen, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt bleibt.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen ein verträgliches Maß für eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen. Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen der Erhalt und die Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen - auch als Ersatz bei Abgang vorhandener Exemplare - festgesetzt. Da auf der Ebene der Bauleitplanung keine verbindliche Grundstücksaufteilung festgelegt wird, orientiert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäum an der Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Dies stellt sicher, dass mindestens ein Baum pro Grundstück gepflanzt wird. Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern kann auf die erforderlichen Mindestbepflanzungen angerechnet werden. Dies soll in erster Linie zum weitest möglichen Erhalt vorhandener Gehölzbestände beitragen.

## **5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

Zur Minderung und verzögerten Abgabe der Einleitemengen von Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation wurde für die Zwischenspeicherung und bedarfsweisen Verwendung von Niederschlagswasser die Nutzung einer Zisterne verbindlich festgesetzt. Beim Anschluss an die örtliche Abwasseranlage ist dabei eine Drosselung der Einleitemenge nachzuweisen. Der Drosselablauf ist auf 1 Liter pro Sekunde begrenzt. Die Nutzung des Speichervolumens der Zisterne für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung) wird zudem empfohlen.

Ferner wurde festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser vordergründig einer dezentralen Versickerung innerhalb der Grundstücke in geeigneten Versickerungsanlagen zuzuführen ist. Dazu sind zur Minderung der Abflusswirksamkeit von Niederschlagswasser Stellplätze für Pkw bei geeigneten Untergrundverhältnissen und ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das dort anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Nur wenn die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, können diese ausnahmsweise auch wasserundurchlässig befestigt werden.

Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten und im Übrigen im Sinne des Minimierungsgebotes den Grad an Versiegelung im Baugebiet auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Teil B des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen. Grundlage hierfür bildet der § 9 Abs. 4 BauGB.

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen sowie der Dachaufbauten und –einschnitte getroffen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die nachhaltige Erhaltung des Siedlungscharakters gelegt. Daher werden als Dachformen ausschließlich Sattel- und Walm-dach festgesetzt. Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp-, Sattel- und Spitzgauben zugelassen und die Gestaltung dieser sowie von Zwerchhäusern wird genau definiert. Hierdurch soll vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen oder durch eine Massierung von Dachgauben der optische Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entsteht. Daher wurde festgesetzt, dass die Summe der Längen aller Dachgauben einer Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite einnehmen darf.

Die gestalterischen Einschränkungen sind städtebaulich damit zu begründen, dass infolge einer unangemessenen und ortbildstörenden Ausbildung eine Fremdkörperwirkung der Neubebauung entstehen könnte, die vermieden werden soll. Die zur Auswahl gebrachten Gaubenformen sind in diesem Sinne in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden und gewährleisten somit auch die Einbindung von Neubauvorhaben.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung als auch zur Fassadengestaltung ist daher unzulässig.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden Regelungen auch zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen sowie zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen getroffen. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind hiernach unzulässig; notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind davon ausgenommen. Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie sichergestellt werden, dass geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden, so dass entlang des öffentlichen Verkehrsweges nicht der Eindruck eines „Korridors“ entsteht. Neben definierten Zäunen sind daher auch Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde hierzu eine Artenliste (Hinweis Teil C Ziffer 6) beigefügt. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen; in dem Zusammenhang wurde die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen für unzulässig erklärt. Auf die Einhaltung der Abstände

zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei notwendiger Vollversiegelung die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat; Ziel dieser Festsetzungen soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht zusätzlich mit Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

In diesem Sinne sollen nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Damit wird zusätzlich auch den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen und im Hinblick auf das lokale Kleinklima dem Aufheizen von Flächen entgegengetreten.

Insbesondere die Gestaltung der Vorgärten wird in jüngster Zeit häufiger thematisiert, indem zunehmend Steinschüttungen und / oder befestigte Oberflächenbeläge anstelle von Grün- und Gartenflächen entstehen. Für das lokale Kleinklima ist diese Entwicklung wenig förderlich, da die Gebäudeaußenwände bei Sonneneinstrahlung Wärme speichern und zusätzlich zur Sonne diese Wärmestrahlung an das lokale Umfeld abgeben. Stein- und / oder Schotterbeläge im Vorgarten speichern die Wärme ebenfalls und belasten damit zusätzlich die kleinklimatischen Bedingungen. Weil Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, findet kein Ausgleich für das Mikroklima statt.

Hinzu kommt, dass die Gestaltung mit Steinschüttungen oder vollversiegelten Flächen auch wenig zuträglich für die Artenvielfalt ist. Gärten in Wohngebieten sind tragen in nicht zu vernachlässigender Weise für die Biodiversität und Artenvielfalt bei und sind für viele Tiere als Lebens- und Rückzugsräume oder als Nahrungsquelle unverzichtbar.

In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sind. Erforderliche befestigte Flächen im Sinne der Festsetzung sind Flächen, deren Versickerungsfähigkeit durch Bedeckung oder Verdichtung des Bodens nahezu vollständig eingeschränkt sind. Diese können im Vorgartenbereich sein:

- a) Fahr- und Hofflächen, die als Zufahrt zu Gebäuden bzw. Abstellplätzen oder als Zufahrt zu hinter dem Vorgarten liegenden Grundstücksteilen bestimmt sind;
- b) Gehflächen, die als fußläufiger Zugang zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehältnisse und dergleichen oder als Zugang zu hinter dem Vorgarten liegenden Grundstücksteilen bestimmt sind.

Im Sinne der Festsetzung Teil B, Nr. 5.3 sind Vorgärten zu 50% zu begrünen, also mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. als Grün- und Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Herstellung von Stellplätzen im Vorgarten sowie die Nutzung von Vorgartenflächen zu anderen als gärtnerischen Zwecken ist somit auf maximal 50% der Gesamtfläche des Vorgartens zulässig, sofern nicht Festsetzungen die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen explizit erlauben.

Befestigte Flächen sind hierbei nur in dem Maß zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen (siehe Erläuterung oben) und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Diese Flächenanteile müssen sich innerhalb der 50%-Vorgartenfläche befinden.

### **5.3 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen wurden keine vorgenommen.

### **5.4 Hinweise**

Auf folgende Sach- und Fachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

1. Bodenfunde und Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
2. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
3. Brand- und Katastrophenschutz
4. Bodenschutz
5. Verwenden von Niederschlagswasser
6. Pflanzenlisten
7. Kampfmittel
8. Immissionsschutz

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zunächst keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

### **6.2 Allgemeinkosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Modautal aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Für sämtliche Planungsleistungen, wie z. B. für die Bauleitplanung oder die nachfolgende Erschließungsplanung, werden von einem privaten, im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer getragen.



Auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Modautal entfallen, mit Ausnahme der auch in anderen Fällen üblichen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung der Maßnahme, keine Kosten.

### 6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Cirka-Angaben):

<u>Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:</u>	ca. 5.355 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet – WA (Nettobauland)	ca. 4.560 m <sup>2</sup>
- davon als überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 1.385 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 795 m <sup>2</sup>

aufgestellt

Lorsch, 2. September 2019, ergänzt 03.12.2019

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.