



GEMEINDE MODAUTAL

**Änderung Flächennutzungsplan
& Bebauungsplan
„Unterm Winterkaster Kirchenpfad“**

**Begründung
Vorentwurf
August 2025**

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____
_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

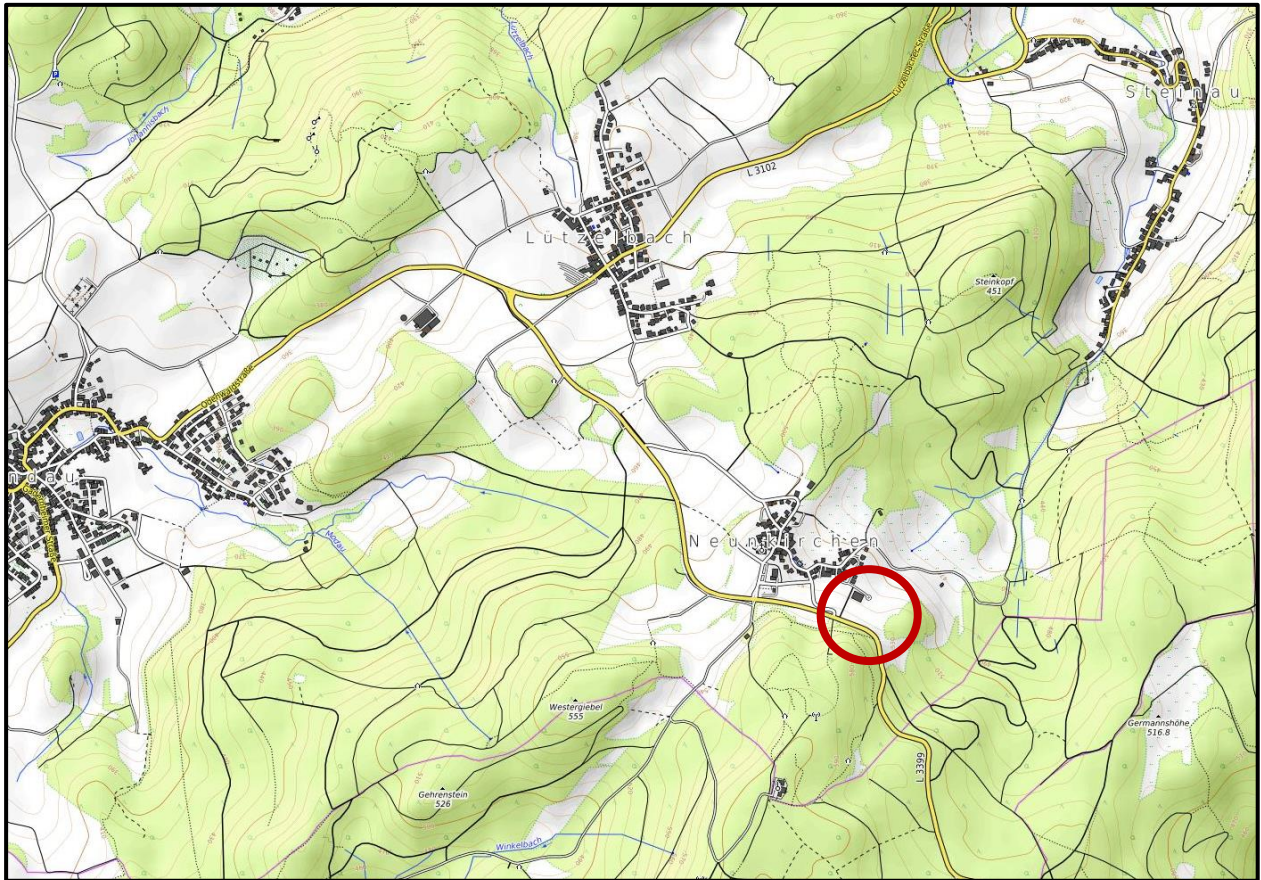
Übersichtsplan.....	4
Rechtsgrundlagen	5
1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung	7
1.1 Anlass und Planungserfordernis.....	7
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	9
1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld.....	10
2 Städtebauliche Nutzungskonzeption.....	12
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	12
2.2 Städtebauliches Konzept.....	14
2.3 Standortalternativenprüfung	15
3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	18
3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	18
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	20
3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftige Bebauungspläne.....	21
3.4 Natura 2000 - Gebiete	22
4 Aufstellungsverfahren	24
4.1 Verfahrenswahl	24
4.2 Verfahrensdurchführung.....	24
4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	27
4.4 Rechtliche Würdigung	28
5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	30
5.1 Verkehrliche und technische Erschließung	30
5.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	30
5.1.2 Löschwasserversorgung.....	32
5.1.3 Sonstige leitungsgebundene Erschließung	33
5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr	33



5.2	Umweltprüfung und Artenschutz	34
5.2.1	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	35
5.2.2	Habitatpotenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung	35
5.2.3	Vermeidungsmaßnahmen	37
5.2.4	Artenschutzfachliche Hinweise	40
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	41
5.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	41
5.3.2	Wasserschutzgebiete	43
5.3.3	Grundwasser	43
5.3.4	Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser	44
5.3.5	Starkregen	47
5.3.6	Geothermie	48
5.4	Bodenschutz	48
5.4.1	Abgrenzung des Untersuchungsraums	50
5.4.2	Bewertung der Bodenfunktion vor dem Eingriff	50
5.4.3	Bodenfunktionaler Ist-Zustand	55
5.4.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	60
5.5	Altlasten und Kampfmittel	61
5.6	Denkmalschutz	62
5.7	Immissionsschutz	62
5.8	Energiewende und Klimaschutz	64
5.9	Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben	66
6	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	66
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	66
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	66
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	68
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	69
6.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	70
6.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	71
6.1.6	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	71
6.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	72
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	74
6.3	Kennzeichnungen	74
6.4	Hinweise	74
7	Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans	75
8	Auswirkungen des Bebauungsplans	76
8.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	76
8.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	76
8.3	Flächenbilanz	76
9	Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis	76



Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

Hinweise:

Im folgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

In dieser Begründung wurde Künstliche-Intelligenz (KI)-Technologie zur Unterstützung von Formulierungen und Auswertung von Literatur eingesetzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass KI lediglich als Werkzeug diente und nicht als Ersatz für die Ausarbeitung von Inhalten. Die Ergebnisse, die aus der Nutzung der KI hervorgingen, wurden vom Entwurfsverfasser sorgfältig evaluiert und bedarfsweise in den Kontext der Begründung eingearbeitet.



Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke

(Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung

(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. 2021 S. 602, ber. S. 701)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Standortsicherung eines in der Örtlichkeit bereits bestehenden Forst- und landwirtschaftlichen Betriebs im südöstlichen Bereich des Ortsteils Neunkirchen geschaffen werden. Neben dem Fortbestand der bestehenden Halle soll dazu auch angemessen Raum für eine bauliche Ergänzung auf bauleitplanerischer Ebene vorbereitet werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt südlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ehemaliger Campingplatz“ an, welcher in seinem nordseitigen Bereich ein Dorfgebiet (MD) und im Süden ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Die angrenzenden Außenbereichsflächen sind überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt und sollen durch eine im v.g. Bebauungsplan festgesetzte Ortsbildprägende Heckenpflanzung zum Siedlungsbereich hin abgegrenzt werden.

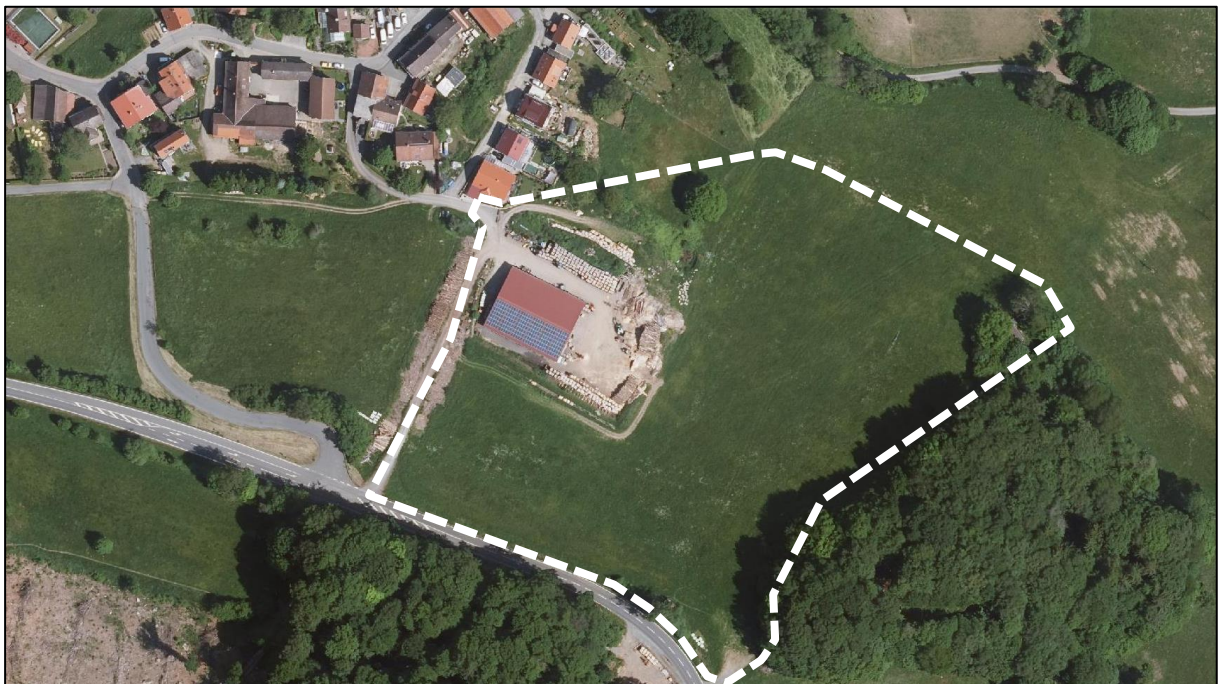


Abbildung 1: Luftbildauszug von Plangebiet und räumlicher Lage

Quelle: HLBG (2025): Geoportal-Hessen; Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; mit eigenen Eintragungen zum Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst überwiegend den Bereich des ehemaligen Skihangs, an dessen östlichem Ende früher ein Skilift betrieben wurde. Südlich verläuft die Landesstraße 3399, im Westen ein Feldweg mit der Bezeichnung „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“, der als landwirtschaftliche Wegeverbindung den Ort Neunkirchen mit der Landesstraße verbindet, für den öffentlichen Verkehr jedoch nicht genutzt werden kann. Die im nordwestlichen Plangebiet



befindliche Halle wurde seinerzeit durch den damaligen Grundstückseigentümer auf Grundlage einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich errichtet und für Zwecke der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung, insbesondere für die Holzverarbeitung sowie als Maschinenhalle genutzt. Der heutige Eigentümer ist ebenfalls privilegierter Land- und Forstwirt, jedoch wird die Halle nicht mehr ausschließlich im Rahmen der Privilegierung als forstwirtschaftliche Betriebshalle genutzt, sondern vielmehr auch für den gewerblichen Holzhandel und die Holzverarbeitung. Die ausgeübte Tätigkeit stellt somit keine ausschließlich privilegierte Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar, da sie nicht mehr nur auf der eigenen forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung basiert, sondern in wesentlichen Teilen als gewerbliche Dienstleistungstätigkeit erfolgt. Die Halle wird damit planungsrechtlich als gewerblich genutzte bauliche Anlage im Außenbereich eingeordnet.

Da jedoch gewerbliche Nutzungen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig sind und die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht vorliegen, ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB nicht genehmigungsfähig. Insbesondere wird ein öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB berührt, wonach die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert vor einer wesensfremden Bebauung zu schützen sind. Der Außenbereich der Gemarkung Neunkirchen ist überwiegend geprägt durch Acker-, Wiesen- und Waldflächen und weitgehend frei von nicht privilegierter Bebauung.

Aus der Sicht der Gemeinde Modautal ist daher die Notwendigkeit im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Bauleitplanung erwachsen, um künftig bodenrechtlich bewältigungsbedürftige Spannungen zu vermeiden. Dazu ermächtigt sie § 1 Abs. 3 BauGB, hiernach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Dies betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Erforderlich sind Bebauungspläne, wenn sie auf eine städtebauliche Entwicklung bezogen sind. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 26.3.2009).

In diesem Zusammenhang ist städtebaulich auch die räumliche Nähe zur angrenzenden dörflichen Nutzung im Ort Neunkirchen zu betrachten, da bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet mitunter auch emissionsrelevante Betriebsabläufe ausgeübt werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Einhaltung von Lärm- und Staubgrenzwerten, die geordnete Handhabung der zulässigen Tätigkeiten sowie der Schutz von Boden, Wasser und Luft dauerhaft sichergestellt werden. Etwaige Nutzungskonflikte mit angrenzenden Flächen sind zu vermeiden, gleichzeitig wird die planerische Grundlage für zukünftige Erweiterungen geschaffen.



Zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist die Anwendung der vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach den §§ 13 und 13a BauGB ausgeschlossen; vielmehr ist das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Zudem ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Teil des Plangebietes anzupassen, das notwendige teilbereichsbezogene Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und gleichzeitig die bestehende Betriebsstätte bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu wird für die betroffene Fläche eine auf die standortbezogenen Gegebenheiten abgestimmte Baufläche festgesetzt. Auch wenn der Bebauungsplan als sogenannter „Angebotsplan“ (ohne Vorhabensbezug) aufgestellt wird, so bezieht sich der Festsetzungsgehalt doch konkret auf den in der Örtlichkeit bereits bestehenden Betrieb, der aufgrund der Flächeninanspruchnahme für die rechtmäßige Ausübung seiner betrieblichen Tätigkeiten auf einen Standort im Außenbereich angewiesen ist und mithin für eine nachhaltige sowie auf die Zukunft ausgerichtete Standortsicherung einen Bestandsschutz und maßvoll Erweiterungsflächen benötigt.

Die Aufstellung eines Angebots-Bebauungsplans, der sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht, ist zulässig. Mit einem sog. „projektbezogenen Bebauungsplan“ besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, städtebauliche Zielsetzungen zu sichern und gleichzeitig flexibel auf Planungsvorgaben zu reagieren. Hierbei ist die Gemeinde frei in ihren städtebaulichen Entscheidungen und nicht befangen, ggf. die Mittel der Bauleitplanung vorzuschieben, um allein private Interessen zu verfolgen, auch wenn sie hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass der Grundsatzentscheidung für die Bauleitplanung genommen hat. Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluss unter der Voraussetzung gefasst, dass sie auch eigene städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann. Ein Zusammenwirken zwischen der planenden Gemeinde und privaten Investoren bei der Aufstellung von Bauleitplänen widerspricht insoweit nicht dem § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Insgesamt darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für eine Bauleitplanung nehmen (VGH, Bad.-Württ., Beschl. v. 30.8.1993 – 8 S 773.93, ZfBR 1994, 252), hierbei handelt es sich nicht um eine unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ oder um eine unzulässige Einzelfallplanung für ein einzelnes Grundstück (BVerwG Beschl. v. 16.8.1993 – 4 NB 29.93; Urt. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99, aaO vor Rn. 1).

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neunkirchen. Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen mit Ausnahme der betrieblichen Flächen des holzverarbeitenden Betriebs. Die Umgebung ist

überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Wiesen und Waldflächen geprägt und stellt typische Außenbereichsstruktur gemäß § 35 BauGB dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 31.029 m² und betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Neunkirchen, Flur 1, Nr. 33/19 und 33/3 teilweise. Der Umgriff für den räumlichen Geltungsbereich der parallel betriebenen teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist deckungsgleich mit dem Umgriff für den Bebauungsplan.



Abbildung 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Quelle: HLBG (2025): Geoportal-Hessen; Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; mit eigenen Eintragungen zum Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanungen (schwarz-strichlierte Umgrenzung, unmaßstäblich)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Außenbereich und ist durch einst privilegierte Nutzungen aus der Vergangenheit heraus entsprechend vorgeprägt. Im näheren Umfeld der im Westen des Geltungsbereichs gelegenen Halle ist aufgrund der betrieblichen Nutzung der Freibereiche eine anthropogene Vorbelastung festzustellen. Der überwiegend größte Anteil des Geltungsbereichs betrifft jedoch die derzeit landwirtschaftlich genutzte Agrarfläche, die den Übergang zwischen der Ortsbebauung und der nach Süden und Osten hin anschließenden



Waldbereiche herstellt und als solche auch erhalten werden soll. Die grüne Umgebung, die von Wiesen und einigen Waldflächen geprägt ist, trägt zur ländlichen Charakteristik des Gebiets bei.

Die Zufahrt auf den bebauten Grundstücksteil erfolgt von Westen über die Wegefläche „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“. Eine Einfriedung des Areals ist nicht vorhanden, jedoch wurde zur Herstellung ebener Nutzflächen das Gelände im Umfeld der Halle wegen der stark bewegten Topografie terrassiert und der Geländeversatz durch Stützmauern aus Findlingen abgefangen. Das Gelände fällt vom Süden ausgehend von der Landesstraße nach Nordosten hin stark ab. Eine durchgängige Fahrbeziehung zwischen der Ortsbebauung und der Landesstraße über den Wirtschaftsweg „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ ist derzeit nicht gestattet, die Durchfahrt ist auf landwirtschaftlichen Verkehr begrenzt.

Wegen der Lage des Plangebiets im Außenbereich grenzen - mit Ausnahme im Nordwesten - landwirtschaftliche Nutzflächen im Nordosten und Westen sowie weiträumige Waldflächen im Süden und Osten an. Diese landwirtschaftlichen und Waldflächen prägen das städtebauliche Umfeld und charakterisieren das Landschaftsbild in der Gemarkung Neunkirchen. Die Ortslage Neunkirchens beginnt nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend mit dem Gebiet des ehemaligen Campingplatzes, für das im Zuge eines zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplans u.a. Baurecht für eine einzeilige Wohnbebauung als Ortsrand und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich geschaffen wurde.

Das städtebauliche Gefüge der Ortslage Neunkirchen ist geprägt durch eine dörflich kleinteilige Siedlungsstruktur mit überwiegend locker gefügter Einzelhausbebauung und eingestreuten Hofreiten, die auf die ehemalige und zum Teil heute noch existierende landwirtschaftliche Prägung des Ortes schließen lassen. Das historische Ortsgefüge entwickelte sich zumeist einzeilig entlang der beiden traditionellen Erschließungsachsen und weist einen typischen Mix aus Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie einigen gastronomischen Betrieben auf. Architektonisch dominieren ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, häufig mit regionaltypischer Gestaltung und ortsbildprägenden Hofstrukturen. Ergänzt wird diese durch jüngere Wohnsiedlungsbereiche, insbesondere im Umfeld des Bebauungsplans „Ehemaliger Campingplatz“, die durch moderne Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Die Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich sind deutlich ablesbar, der Außenbereich beginnt unmittelbar an der hinteren Grundstücksgrenze der entlang der Erschließungsstraßen einzeilig angeordneten Grundstücke, was den dörflichen Charakter des Ortsteils unterstreicht.

Die Ortsbebauung im Kernbereich ist insgesamt kompakt, jedoch nicht städtisch verdichtet. Die Siedlungsstruktur folgt einer gewachsenen Entwicklung und bildet eine klare funktionale Trennung zwischen ortsbezogenen Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen und dem angrenzenden, weitgehend unbebauten Außenbereich. Die freiräumlichen Qualitäten, insbesondere die umgebenden Wiesen-, Wald- und Ackerflächen, prägen das naturnahe Erscheinungsbild des Ortsteils und stellen eine wesentliche städtebauliche Leitlinie dar.



2 Städtebauliche Nutzungskonzeption

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig, sofern keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt oder das Vorhaben im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann, ohne öffentliche Belange zu beeinträchtigen. Eine Privilegierung setzt eine eigenständige und organisatorisch strukturierte land- oder forstwirtschaftliche Bodennutzung, die planmäßige Bewirtschaftung von Waldflächen im Sinne der gesetzlichen Zweckbestimmung und den Ausschluss gewerblicher Tätigkeiten voraus, die über den eigenen Betrieb hinausgehen. Diese grundlegend rechtlichen Bedingungen werden vor dem Hintergrund der tatsächlich ausgeübten Tätigkeiten des plangegegenständlichen Forstbetriebs nicht erfüllt, da nicht ausschließlich die Bewirtschaftung eigener Waldflächen erfolgt, wesentliche Betriebsinhalte auch in gewerblichen Dienstleistungen und Handel ausgeübt werden und die Nutzung nicht Bestandteil einer land- oder forstwirtschaftlichen Primärproduktion ist.

Zwar können einzelne Betätigungen durch ihre betriebliche Zuordnung zur land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser gleichsam mitgezogen werden und an der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB teilhaben, auch wenn sie bei isolierter Betrachtung land- und forstwirtschaftsfremd sind. Aber auch hier muss das Gebot beachtet werden, den Außenbereich grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Gegenüber der vorhandenen forstwirtschaftlichen Betätigung muss es sich deshalb um eine bodenrechtliche Nebensache handeln. Eine im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienende Funktion hat ein Vorhaben nur dann, wenn es dem Betrieb unmittelbar zu- und untergeordnet ist. Eine forstfremde Tätigkeit muss daher von so untergeordneter Bedeutung sein, dass die Annahme eines forstwirtschaftlichen Betriebes als solche nicht in Frage gestellt wird. Das Erscheinungsbild eines im Außenbereich gelegenen forstwirtschaftlichen Betriebes muss unverändert bleiben. § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB bietet keine Handhabe dafür, einen privilegierten Betrieb unter erleichterten Voraussetzungen um einen von der privilegierten Nutzung unabhängigen gewerblichen Betriebsteil zu erweitern. Es muss vielmehr ein enger Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung gegeben sein (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Stand: 1. Mai 2016, § 35 Rdnr. 28).

Ob eine Nutzung im Verhältnis zu dem privilegiert zulässigen Betrieb bodenrechtlich eine Nebensache ist und sich ihm dienend unterordnet, ist nicht aufgrund einer typisierenden, sondern einer konkreten Betrachtungsweise des privilegierten Betriebes und der ihm zugeordneten Nebennutzung zu beurteilen. Zu den Kriterien, nach denen sich beurteilt, ob eine Nutzung sich dem privilegierten Betrieb unterordnet, gehören u.a. das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung sowie der Arbeitseinsatz, der einerseits auf die Bewirtschaftung des privilegierten Betriebes und andererseits auf die allein nicht privilegierte Nutzung entfällt.



Der Anforderung einer übergeordnet privilegierten Nutzung genügt der plangegegenständliche Betrieb nicht. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB scheidet daher aus, ein Genehmigungsanspruch nach § 35 BauGB besteht nicht.

Aufgrund der anzunehmenden gewerblichen Nutzung wird daher auch ein öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB („Wahrung der natürlichen Eigenart der Landschaft“) berührt. Der Außenbereich ist durch offene Feldfluren, Wiesen und Waldflächen geprägt und weitgehend frei von nicht privilegierter Bebauung. Die bestehende Halle und die umgebenden Nutzungen stellen ohne bauleitplanerische Grundlage eine wesensfremde bauliche Nutzung im Außenbereich dar. Zur Schaffung einer dauerhaften bauplanungsrechtlichen Grundlage für die tatsächliche Nutzung einschließlich der beabsichtigten baulichen Erweiterung und zur Vermeidung bauplanungsrechtlicher Konflikte ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Gemeinde kommt so ihrer Verantwortung nach, die städtebauliche Entwicklung im Außenbereich zu steuern und Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch deshalb städtebaulich erforderlich, da der Gewerbebetrieb zur Sicherung seiner Funktions- und Leistungsfähigkeit neben der Bestandssicherung auch auf eine bauliche Erweiterung der Betriebsflächen angewiesen ist unter Beanspruchung des Außenbereichs. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen ist jedoch die einzige realistische Option, den Bestand und die künftige Entwicklung des Betriebs zu gewährleisten. Eine betriebliche Erweiterung ist standortgebunden, da die innerbetrieblichen Prozesse unmittelbar mit den örtlich vorhandenen Anlagen verknüpft sind und nur in räumlich zusammenhängender Struktur sinnvoll und genehmigungsfähig betrieben werden können. Eine Entkoppelung oder Auslagerung einzelner Funktionsbereiche würde zu erheblichen betrieblichen Ineffizienzen, zusätzlichen Emissionen sowie unverhältnismäßigem Mehrverkehr führen und wäre wirtschaftlich wie technisch unzumutbar.

Eine Verlagerung des Betriebs an einen alternativen Standort wurde ebenfalls geprüft bzw. ist objektiv ausgeschlossen (vgl. dazu auch Kapitel 2.3). Innerhalb der Siedlungsbereiche stehen keine ausreichend großen und für die Nutzung geeigneten bzw. planungsrechtlich verfügbaren Flächen zur Verfügung, die den erheblichen Flächenbedarf, die erforderlichen Emissionsabstände sowie die verkehrliche Belastbarkeit durch Schwerlastverkehr gewährleisten könnten. Gewerbe- oder Industriegebiete, innerhalb derer forstwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich zugelassen werden könnten, sind in der Gemeinde Modautal nur wenig vorhanden. Vielmehr sind in den bebauten Ortslagen zumeist kleinteilige Strukturen anzutreffen, die jedoch konkurrierenden Nutzungsansprüchen unterliegen. Damit scheidet der Innenbereich sachlich zwingend aus. Die Sicherung und Erweiterung der Bestandsanlagen ist somit alternativlos - nur durch die Inanspruchnahme der angrenzenden Außenbereichsflächen kann der langfristige Bestand und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Betriebs gesichert werden.



Die Nutzung ist typischerweise außenbereichsgebunden. Für die forstwirtschaftlichen Betriebe notwendige Lager- und Umschlagplätze, die für den Schwerlastverkehr geeignete Verkehrsanbindung ohne Inanspruchnahme bebauter Innerortsbereiche und die großräumige Betriebsorganisation erfordern regelmäßig Standorte im Außenbereich. Der bestehende Standort ist durch die vormals privilegierte forstwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt und erfüllt daher in besonderem Maße die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen. Der angrenzende Außenbereich stellt daher die einzig praktikable Möglichkeit dar, den funktionsgerechten, zusammenhängenden und emissionsverträglichen Fortbestand des vorhandenen Betriebs zu ermöglichen.

Ein Nachweis der Dichtevorgaben kann in diesem Verfahren entfallen, da plangegenständlich ausschließlich Gewerbegebiete entwickelt werden sollen und der Nachweis der baulichen Dichte im Sinne der Festlegung von verbindlichen Obergrenzen nach dem geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausschließlich bei geplanten Wohngebietsentwicklungen zu führen ist.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der städtebaulichen Nutzungskonzeption wird das Ziel verfolgt, die am Standort ausgeübte Nutzung im Bereich der baulichen Anlage nebst der begehrten baulichen Erweiterung bauplanungsrechtlich zu ordnen, dauerhaft zu sichern und zugleich die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die umliegend überwiegenden Wohnnutzungen wirksam vor unzumutbaren Emissionen geschützt werden. Grundlage der Planung ist die Tatsache, dass die bestehende Halle seinerzeit auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiertes Vorhaben eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes genehmigt und errichtet wurde, die mit dem Eigentumsübergang eingetretenen erweiterten Betriebstätigkeiten auf einer Privilegierung jedoch nicht mehr gestützt werden können. Mit dem Wegfall der Privilegierung ist die Nutzung formal in den Bereich der gewerblichen Tätigkeiten übergegangen. Diese Nutzungsänderung führt dazu, dass die Halle planungsrechtlich nicht mehr dem privilegierten Außenbereich zugeordnet und auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nicht erteilt werden kann, da öffentliche Belange, insbesondere der Schutz der natürlichen Eigenart der Landschaft dem entgegenstehen.

Um dennoch eine städtebaulich verträgliche Nutzung zu ermöglichen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans, welcher die Nutzung aus dem Außenbereich herauslöst und in eine geordnete städtebauliche Entwicklungsplanung überführt. Mit der Planaufstellung soll der gewerblich genutzte Teilbereich in den beplanten Innenbereich überführt werden, wohingegen die im Plan festgesetzten landwirtschaftlichen und Waldflächen nach wie vor dem Außenbereich zugehörig bleiben.

Ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Abwägung ist hierbei die Betrachtung der Frage, ob der bestehende Betrieb an dieser Stelle fortgeführt oder an einen anderen Standort



verlagert werden sollte. Hierzu ist festzustellen, dass bereits vor Aufstellung des plangegegenständlichen Bebauungsplans ein fortwirtschaftlicher Betrieb – wenn auch gestützt auf die Privilegierung nach § 35 BauGB – am Standort errichtet und betrieben wurde. In diesem Sinne ist der Standort aus städtebaulicher Sicht eindeutig vorbelastet, worauf die gegenständliche Planung aufbaut.

Die konkrete Planung sieht im Anschluss an die bestehende Halle einen Anbau vor zur Unterbringung von Sozialräumen und Sanitäranlagen. Zudem sollen im Freibereich Unterstände als Überdachungen für die Lagerung von Roh- und Fertigprodukten sowie oberflächenbefestigte Umschlagplätze ermöglicht werden. Dazu soll die Nutzfläche in geringem Maß hangseits nach Süden bzw. Südosten erweitert und in Summe auf rund 5.200 m² festgelegt werden. Für die Unterbringung der baulichen Anlagen wurde im Planteil eine überbaubare Grundstücksfläche als Teilbereich 1 bestimmt. Nördlich davon ist ein zweiter Teilbereich als Baugebiet festgesetzt, dort sollen keine baulichen Anlagen zugelassen werden. Die Fläche soll als Abstellfläche oder Zwischenlager genutzt werden sowie zur Unterbringung möglicher Schutzeinrichtungen (z. B. eines Erdwalls) zur angrenzenden Wohnbebauung dienen.

Eine verkehrliche Andienung des Plangebiets ist ausschließlich über den vorhandenen Wirtschaftsweg „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ nach Südwesten geplant, eine Benutzung der innerörtlichen Straßen des Ortes Neunkirchen durch Schwerlast- und Anlieferverkehr ist wegen der Enge der vorhandenen Verkehrsräume und zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm nicht vorgesehen.

2.3 Standortalternativenprüfung

Mit dem Aufstellungsverfahren für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch eine Alternativenprüfung aus dem Gebot der Ausgewogenheit der Abwägung und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz heraus durchgeführt. Wegen des den Gemeinden zustehenden städtebaulichen Planungsermessens erweist sich eine Bauleitplanung unter dem Aspekt der Alternativenabwägung als rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen.

Die Gemeinde Modautal verfolgt grundsätzlich das Ziel des Regionalplans zur Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, fördert und unterstützt hierzu private Maßnahmen im innerörtlichen Bereich und steuert entsprechende Entwicklungen durch ihre Bauleitplanung. Insbesondere für Gewerbenutzungen bestehen jedoch allenfalls kleinflächige Optionen innerhalb des Siedlungsbereichs, da dort die meist angrenzende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ein Hemmnis für gewerbliche Entwicklungen darstellt oder auch entsprechend größere, zusammenhängende Entwicklungsbereiche an die Grenzen von Natur- und Landschaftsschutz



stoßen. Hinzu kommt, dass potenzielle Innenentwicklungspotenziale, beispielsweise durch vorhandene untergenutzte oder städtebauliche Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken, die für gewerbliche Nutzungen überhaupt geeignet wären, innerhalb der bebauten Ortslage kaum vorhanden oder eigentumsrechtlich nicht aktivierbar sind. Die Gemeinde pflegt hinsichtlich der Baulücken (einschließlich brach gefallener Flächen) im Privateigentum ein Baulückenkataster und schreibt betroffene Eigentümer wiederholt an, um die Nutzungs- bzw. Veräußerungsabsicht abzufragen. Entsprechende Aktionen der Gemeinde haben jedoch nur sehr mäßigen Erfolg.

Konkrete rechtliche Instrumente zur Einziehung von Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass die Innenentwicklung sehr weitgehend auf die private Bereitschaft zur Mitwirkung angewiesen ist.

Hinzu kommt, dass der Betrieb aus der vergangenen Entwicklung heraus über eine umfangreiche bauliche und technische Infrastruktur verfügt, die auf dessen spezifischen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Die Halle ist über Jahre hinweg mit den notwendigen Einrichtungen für die Holzbearbeitung und den Holzhandel ausgestattet worden. Eine Verlagerung des Betriebs würde die vollständige Aufgabe dieser Infrastruktur bedeuten und wäre mit erheblichen wirtschaftlichen und organisatorischen Belastungen verbunden. Dies betrifft sowohl die Wiedererrichtung einer betriebsgerechten Halle an anderer Stelle als auch die erforderliche Neuerschließung, die Herstellung geeigneter Zufahrten für Maschinen und Holztransporte sowie die Schaffung ausreichender Außenlagerflächen. Eine solche Verlagerung würde das unternehmerische Fortbestehen in erheblicher Weise beeinträchtigen und stellt damit eine Planungsoption dar, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht als gleichwertige Alternative angesehen werden kann.

Bauleitplanerisch festgesetzte oder im Zusammenhang des bebauten Ortsteils gewachsene Gewerbegebiete sind in der Gemeinde Modautal nur vereinzelt vorhanden und in den wenigen vorhandenen Gebieten nicht für den erforderlichen Nutzungszweck geeignet, um die Standortbedingungen für einen Holzverarbeitungsbetrieb hinsichtlich der erforderlichen Größe, der Erschließungsbedingungen und den Lageanforderungen erfüllen zu können. Oftmals sind vorhandene Flächen zu kleinteilig, um einen Betrieb dieser Art aufzunehmen. Die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Modautal resultierten in der Vergangenheit in der Regel aus konkreten Bedarfen ortsansässiger Betriebe heraus, Angebotsplanungen hingegen wurden nicht erwogen. Daher sind in der Gemeinde keine Leerstände von Gewerbe- oder Konversionsflächen, die eine gewerbliche Folgenutzung erfahren könnten, verfügbar.

Auch innerhalb des Ortsteils Neunkirchen sind in keiner Weise alternativ geeignete Flächen anzutreffen. Zudem wären im Innenbereich – aufgrund der Nähe zu sensiblen Nutzungen – stärkere Konflikte zu erwarten als am plangegenständlichen Standort im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich. Aus planungsrechtlicher Sicht ist es daher nicht vertretbar, den Betrieb in Bereiche zu verlagern, in denen die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden



Nutzungen höher ist und die immissionsschutzrechtliche Konfliktlage bereits im Ansatz größer wäre. Infolgedessen besteht ein alternativer Standort für die geplante Gewerbeentwicklung im Innenbereich nicht, die Entwicklung eines alternativen Standorts im Außenbereich würde auch dort mit der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- oder Forstflächen einhergehen.

Die in der Vergangenheit als privilegiertes Vorhaben eingeleitete und seither bestehende Lage des Betriebs stellt alsdann eine im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB gewichtige Abwägungsgrundlage dar. Der Betrieb hat sich über viele Jahre ohne nennenswerte Nutzungskonflikte entwickelt. Die topografische Lage im Bereich des ehemaligen Skihangs sowie der Umstand, dass der Betrieb nicht direkt angrenzend an das allgemeine Wohngebiet liegt und Raum für mögliche Schutzeinrichtungen bietet, wirken deutlich konfliktmindernd. Die tatsächlich betrieblich verursachte Immissionsbelastung (Lärm, Staub, Fahrzeugbewegungen) hat sich in der Vergangenheit nicht als unzumutbar dargestellt. Die Nutzung ist grundsätzlich in ihrer Intensität begrenzt und wird nicht auf expansionsorientierte Betriebsformen ausgerichtet. Damit besteht aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, den Betrieb an der vorhandenen Stelle zu sichern, ohne dass die Wohnbevölkerung unzumutbaren Belastungen ausgesetzt wird.

Gleichzeitig ist die städtebauliche Nutzungskonzeption darauf ausgerichtet, den Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung zu gewährleisten. In der Bauleitplanung werden hierzu Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass die zulässige Nutzung am Standort auf die bestehende Nutzungsart beschränkt wird und keine zusätzlichen Erweiterungen zugelassen werden, die zu einer Steigerung emissionsrelevanter Betriebsabläufe führen könnten. Dies ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Schwellenwerte der TA Lärm sowie die Anforderungen nach § 50 BImSchG eingehalten werden. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung geeigneter Pflanzgebote und Abschirmungsmaßnahmen sichergestellt, dass die Wohnbevölkerung sowohl visuell als auch immissionsseitig geschützt wird. Die Nutzung der Halle wird damit nicht nur auf den Bestand begrenzt, sondern zugleich immissionsschutzrechtlich eingeeht.

Auf diese Weise wird den Belangen der Wohnbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ebenso Rechnung getragen wie den betrieblichen Interessen des Eigentümers. Die Bauleitplanung gewährleistet eine ausgewogene, rechtssichere und nachvollziehbare Lösung, welche die bestehenden Konflikte minimiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die Nutzungskonzeption ist damit Ausdruck einer abgestimmten planerischen Steuerung, die sowohl den Bestand respektiert als auch den Schutz der Bevölkerung sicherstellt.

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung ist die Gemeinde verpflichtet, die von der Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange in einer Weise zum Ausgleich zu bringen, die zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht, was die Prüfung ernsthaft in Betracht kommender Standort- und Ausführungsalternativen erforderlich macht. Dies hat die Gemeinde getan. Die Pflicht zur Alternativenprüfung ist hierbei nicht auf die Belange des Umweltschutzes beschränkt, sondern hat in allen Fällen zu erfolgen, in denen verschiedene Lösungen zur Erreichung des von der Gemeinde mit ihrer Planung verfolgten Ziels möglich sind.



Die plangegegenständliche städtebauliche Zielsetzung ist, eine bestehende, in der Vergangenheit als privilegiertes Vorhaben geschaffene Nutzung und konkret vorliegende Entwicklungsabsicht für ein Unternehmen zu befriedigen. Daher war zu prüfen, ob für die geplante Nutzungsabsicht andere, besser geeignete Bereiche akquiriert werden können, um das plangegegenständliche städtebauliche Ziel zu erreichen. In die Pflicht zur Alternativenprüfung sind daher auch und zugleich nur planzielkonforme Alternativen einzubeziehen und solche, die aus der Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösung ernsthaft zu erwägen sind. Eine gleichermaßen tiefgehende Prüfung aller in Betracht kommenden Alternativen ist nicht erforderlich. Der hier gewählte Standort ist aus der Sicht der Gemeinde alternativenlos, da an anderen Stellen, wie dargelegt, öffentliche und private Belange weniger schonend in der Gesamtabwägung betroffen wären.

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind.

Modautal (der Ortsteil Brandau) wird im RPS / RegFNP 2010 als Kleinzentrum im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraums) ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung“ oder „Industrie und Gewerbe“.

Im RPS/RegFNP 2010 werden Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestimmt; die raumordnerischen Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten, sie begründen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Regionalplanung. In der Karte zum RPS/RegFNP 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, der überlagert wird durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird innerhalb des v.g. Vorranggebiets kleinteilig auf einer Fläche von rund 0,7 ha eine Änderung für die plangegenständliche gewerbliche Nutzung begehrt. Die Übernahme der Bauleitplanung in den RPS/RegFNP als „Vorranggebiet Siedlung“ oder „Industrie und Gewerbe“ ist in anzunehmender Weise aufgrund der regionalplanerischen Darstellungsgrenze nicht möglich.

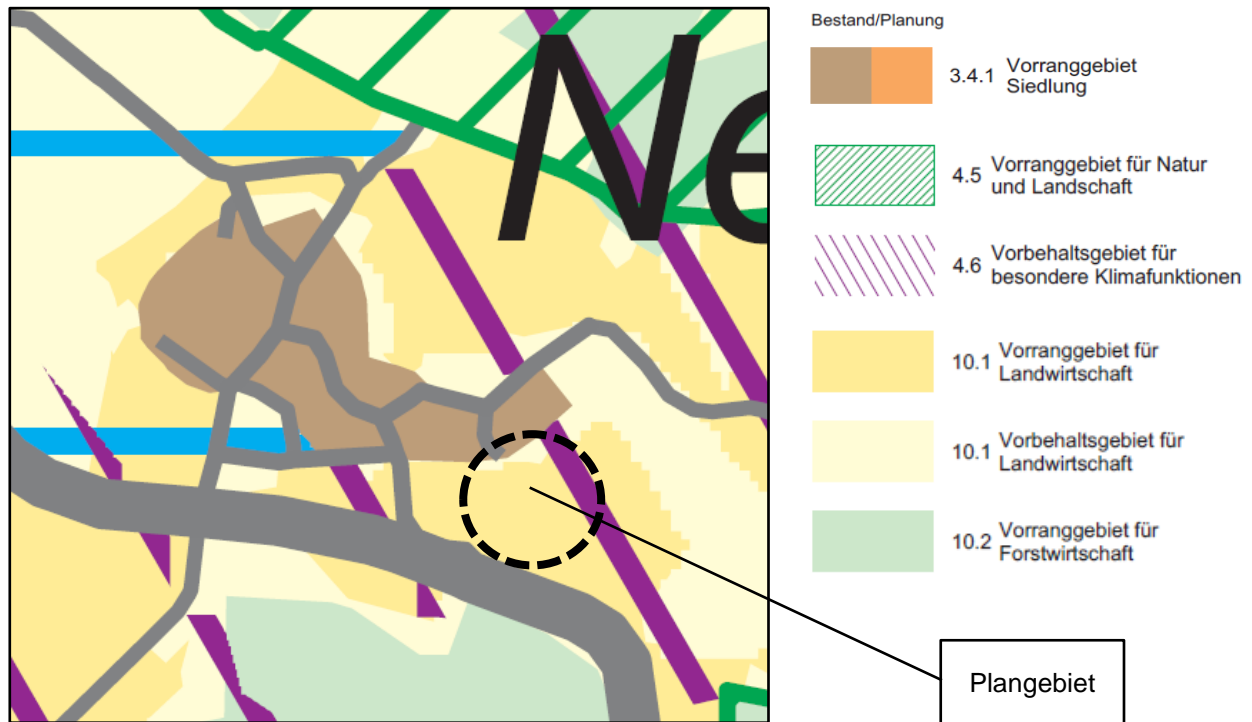


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Aufgrund der kleinräumigen Inanspruchnahme des Vorranggebiets für Landwirtschaft als auch des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktion kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass die regionalplanerischen Ziele und Grundzüge unter Berücksichtigung des faktischen nicht berührt werden und somit die Nichtübereinstimmung mit den Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von geringem Gewicht ist, so dass unter raumordnerischen Gesichtspunkten die hier vorliegende Bauleitplanung als vertretbar bewertet werden kann und die Grundzüge des Regionalplanes in Folge nicht berührt werden, da

- die Planung faktisch keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat (Vorranggebiet für Landwirtschaft),
- negative klimatische Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungsabsicht nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden kann (Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen),

- dem Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die geplante Gebietsausweisung die höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Planungsabsicht damit zwangsweise zu Ungunsten des Vorranggebiets für Landwirtschaft sowie in einem sehr geringen Umfang des lokalen Klimas ausfallen muss,
- die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasserschutz) berührt werden,
- verfügbare und vergleichbare Alternativstandorte nicht vorhanden sind,
- einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- die Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 nicht berührt werden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 ist das Plangebiet des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bedarfsorientiert wurden für den Gesamtplan einige teilbereichsbezogene Änderungen vorgenommen, um das Planwerk jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anpassen zu können. Mittlerweile stellt der wirksame FNP nach über 40 Jahren jedoch die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Modautal nur noch unzureichend dar, insbesondere aufgrund der erfolgten städtebaulichen Fortentwicklungen in der Vergangenheit.

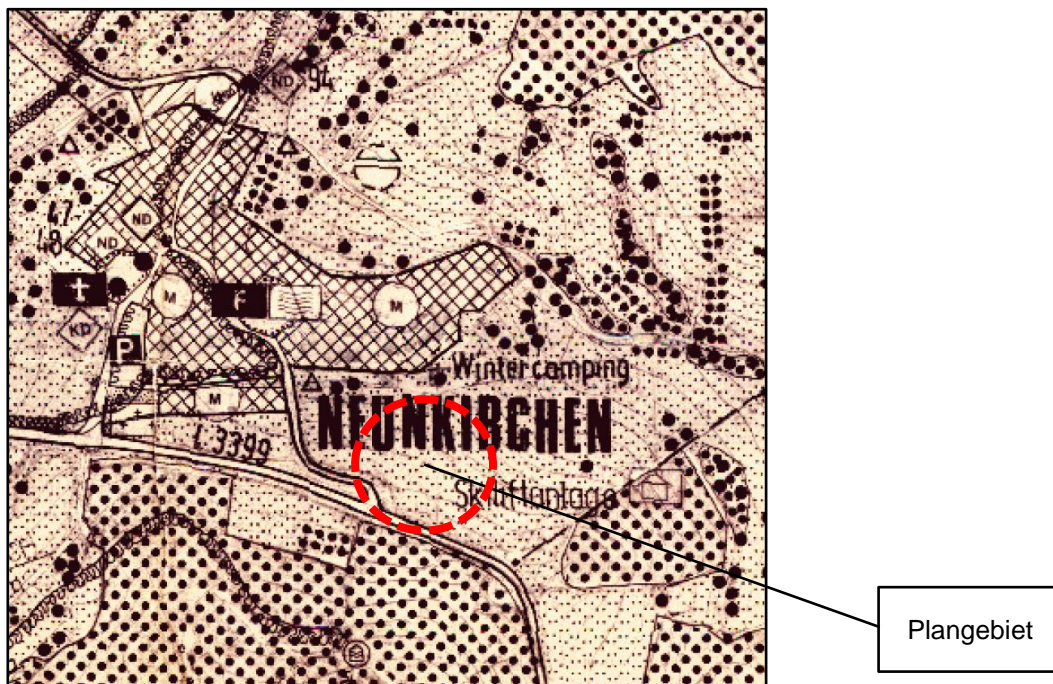


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal

Quelle: Gemeinde Modautal



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung widerspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, so dass für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans ein teilbereichsbezogenes Änderungsverfahren durchgeführt wird. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan angepasst.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans gilt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, der Bereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörend.

Im Norden, angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich, gilt der mit der Bekanntmachung am 22.01.2015 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Ehemaliger Campingplatz“, der durch eine am 17.01.2019 rechtskräftig gewordene Konkretisierungssatzung ergänzt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Osten einen Bereich für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest, im Westen innerhalb der bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Hofreite, ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

Mit der Konkretisierungssatzung wurde deklaratorisch bestimmt, dass der Bereich des MD als einfacher Bebauungsplan gilt, hingegen die als WA festgesetzten Flächen als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind. Grund dessen war eine aus der Sicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg nicht eindeutige Interpretation innerhalb des MD, da der Bebauungsplan dort keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt. Als Beurteilungsmaßstab, ob ein Bebauungsplan als sog. „qualifizierter“ Bebauungsplan zu werten ist, gelten die in § 30 BauGB aufgezählten Mindestfestsetzungen. Hiernach gilt ein Bebauungsplan im Sinne des Gesetzes als qualifiziert, wenn alle Mindestfestsetzungen, nämlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind. Da im Bereich des MD mindestens die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen fehlt, waren nach Ansicht des Landkreises dort die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.v. § 30 BauGB nicht erfüllt. Die Gemeinde hat daher mit dem Erlass der Satzung Eindeutigkeit hergestellt.

Die Grundstücke des WA sind zwischenzeitlich vollständig bebaut, der in der Örtlichkeit vorhandene Erschließungsweg für die Wohnbebauung als Grenze zwischen den festgesetzten MD- und WA-Gebieten, ist als Privatweg ausgebaut und somit nicht öffentlich zugänglich. Die im Planteil gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ liegt außerhalb des Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist somit nur als nachrichtliche Darstellung zu bewerten.



Abbildung 5: Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ehemaliger Campingplatz“ nach der Bekanntmachung vom 22.01.2015
Rechts: Auszug aus dem Luftbild

Quelle: Gemeinde Modautal (Bürger-GIS Landkreis Darmstadt-Dieburg)
Luftbild: HLBG (2025): Geoportal-Hessen; Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

3.4 Natura 2000 - Gebiete

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)¹ liegt das Plangebiet nach dem Natureg-Viewer außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen, ein ausgewiesenes oder geplantes

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

Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet ist ebenfalls nicht berührt. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ liegt im Norden bis Osten und Westen des Ortsteils Neunkirchen. Im Norden beginnt das FFH-Gebiet in rund 300 m, im Osten in rund 250 m und im Westen in rund 700 m Luftlinie vom Plangebiet. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete „Wiesentälchen von Beedenkirchen“ im Westen und „Bruch von Brensbach“ im Osten liegen mehrere Kilometer entfernt vom Plangebiet und damit außerhalb des Wirkungskreises. Aus der Sicht der Gemeinde sind somit keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung zu erwarten.

Eine Natura 2000-Vorprüfung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Ökokontoflächen aus dem Naturschutzregister Hessen oder andere gesetzlich geschützte Biotope werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG 2024) nicht tangiert. Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Kompensationsfläche kartiert:

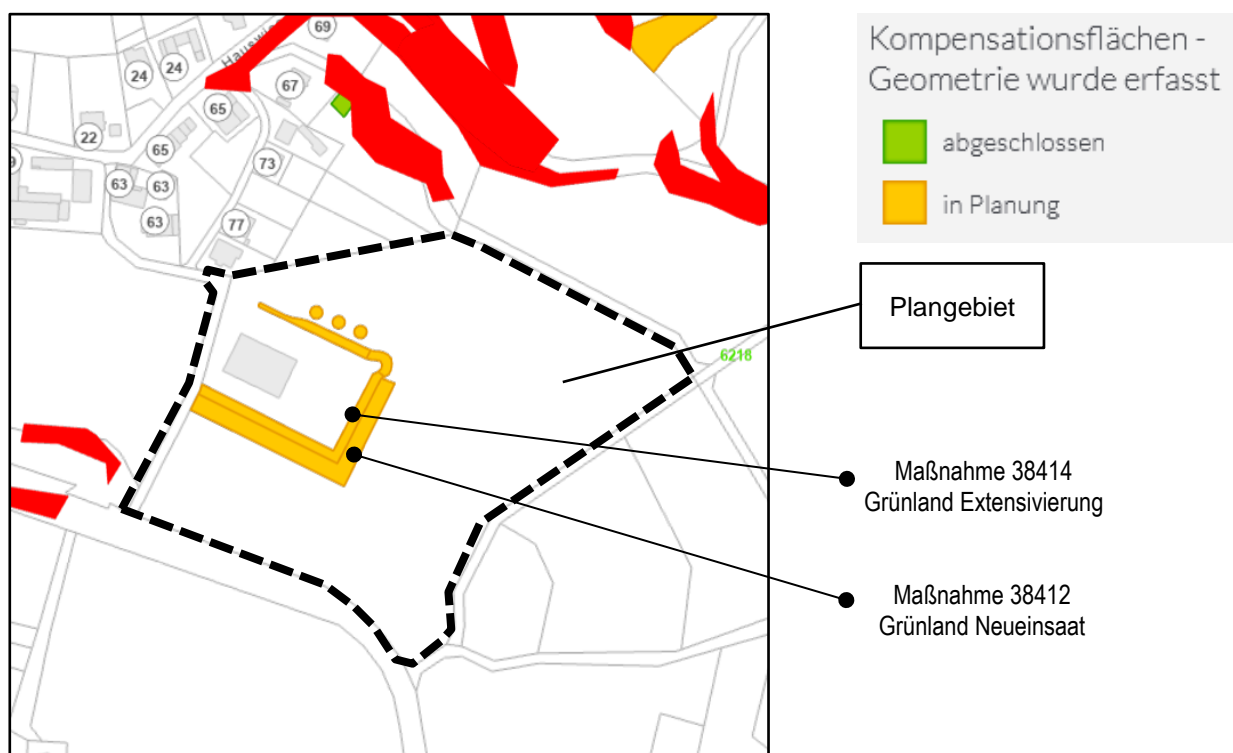


Abbildung 6: Biotope und Lebensräume innerhalb und im Umfeld des Plangebiets

Quelle: HLNUG (2025): NATUREG-Viewer, Internet-Abruf 20.08.2025

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie



Verfahrens-Nummmer	23577	
Maßnahmen-Nr.	38412	38414
Maßnahmenart	Grünland Neueinsaat	Grünland Extensivierung
Stadt/Gemeinde	Modautal	
Sachstand	in Planung	
Bescheid erteilende Behörde	Kreisausschuss, Magistrat – Bau	
Datum des Bescheids	17.12.2014	
Zuständige Naturschutzbehörde	UNB Landkreis Darmstadt-Dieburg	
Aktenzeichen	411.1-BET-140926-NEK	
Genauigkeit der Geometrie	Geometrie wurde erfasst	
V-Nr. (historisch)	H_AD_038412	H_AD_038414

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, welche Maßnahmenbereiche erhalten werden können, z. B. die Flächen im Süden, und welche Bereiche aufgrund der Planverwirklichung anderweitig kompensiert werden müssen.

4 Aufstellungsverfahren

4.1 Verfahrenswahl

Das nach dem Baugesetzbuch notwendige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die ebenfalls erforderliche teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB durchgeführt.

4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Beschlussfassungen durch die Gemeindevertretung der Stadt Modautal gefasst.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

- 18.11.2024** Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ sowie über die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss).
- 19.12.2025** Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.



Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

- 22.09.2025** Billigung und Beschlussfassung des Vorentwurfs für die Bauleitpläne (Änderung FNP und Bebauungsplan) durch die Gemeindevertretung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- 19.12.2025** Ortsübliche Bekanntmachung im Bekanntmachungsorgan und der Internetseite der Gemeinde Modautal über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom
- 05.01.2026 bis einschließlich 06.02.2026.** Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Neben der Möglichkeit zur digitalen Einsichtnahme auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Modautal wurde als zusätzliches Informationsangebot eine Auslegung in Papierform innerhalb der Frist im Rathaus durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte somit die Möglichkeit zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme in digitaler Form, mündlich zu Protokoll oder schriftlich an den Gemeindevorstand der Gemeinde Modautal.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

- ___.___.202__** Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 06.02.2026** Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Vermerk über die Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- ___.___.202__** Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten, die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

- ___.___.202__** Beschlussfassung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, jeweils einzeln, durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Begründung wurde gebilligt.



- ___.202_ Ortsübliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsorgan und der Internetseite der Gemeinde Modautal über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass
- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
 - zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Modautal und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
 - Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
 - nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

___.202_ bis einschließlich ___.202_: Öffentliche Auslegung der Entwürfe für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

- ___.202_ Anschreiben / eMail mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- ___.202_ Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen auf elektronischem Wege unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung aus den förmlichen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- ___.202_ Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, über alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Gemeindevertretung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Feststellungsbeschluss der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans:

- ___.202_ Die Gemeindevertretung hat die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ endgültig beschlossen (Feststellungsbeschluss).



Vermerk über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 BauGB):

___.__.202__ Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessische Bauordnung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungspräsidium Darmstadt vom ___.__.202__, Az. _____, erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Hiernach kann jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Bebauungsplan „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ tritt auf der Grundlage der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Inkraftsetzung).

Hinweis: Die fehlenden Daten werden im Zuge der Ausfertigung der Satzung ergänzt.

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.



A) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VOM 05.01.2026 BIS EINSCHLIESSLICH 06.02.2026:

B) FÖRMLICHE BETEILIGUNG VOM __.__.202__ BIS EINSCHLIESSLICH __.__.202__:

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

4.4 Rechtliche Würdigung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Merkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt und die Festsetzungen des Bebauungsplans. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Die sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ergebende Befugnis und ggf. die Verpflichtung zur Bauleitplanung sind objektiv-rechtlicher Natur, d.h. die Gemeinden werden ausschließlich im öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nicht zum Zwecke individueller Interessen Einzelner tätig. Ein Bebauungsplan kann daher auch dann „erforderlich“ i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sein, wenn er nicht „notwendig“ oder unabweisbar ist. Die Gemeinde darf im Rahmen ihrer Planung auch einem erst zukünftig auftretenden Bedarf entsprechen.

Bei der Aufstellung sind ferner nach § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierzu gehören insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 8e BauGB). Nach § 1a BauGB sind bei der Bauleitplanung die Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang bringt, zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen; unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur bauplanungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des bestehenden Nutzungsgefüges in den Außenbereich erfolgt auf Grundlage der §§ 1 ff. BauGB. Ferner wird eine im Plangebiet erfasste Kompensationsfläche teilweise erfasst und überplant.

Nach den §§ 13 bis 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie den entsprechenden Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) ist für den Bebauungsplan eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Dabei sind Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen auch mit Blick auf die in Anspruch zu nehmende



Kompensationsfläche und die daraus sich ergebende Ersatzausgleichsmaßnahme. Eine überdies mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Lebensräume (§ 44 BNatSchG) ist erforderlichenfalls zu prüfen, falls seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Blick auf die in § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB geforderte Mitteilung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechende Erkenntnisse vorgetragen werden.

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu Natura 2000-Gebieten (vgl. u.a. Kap. 3.4), ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens. Die Ergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der im Rahmen der Entwurfsplanung erstellt wird. Dazu werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet.

Die Planung ist ferner mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung abzustimmen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Inanspruchnahme des Vorranggebiets für den Teilbereich der geplanten Bauflächen erfolgt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze woraus sich ergibt, dass regionalplanerische Belange nicht berührt werden. Die im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Flächen festgesetzten Teilbereiche entsprechen der regionalplanerischen Zielsetzung.

Fazit:

Voraussetzung für die Erforderlichkeit des Bebauungsplans i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient. Diese Voraussetzung ist hier zu unterstellen.

Ein Bebauungsplan ist dann nicht erforderlich, wenn er einer positiven Planungskonzeption entbehrt, keine nachvollziehbare, in sich widerspruchsfreie städtebauliche Konzeption erkennen lässt und deswegen nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist. Einem Bebauungsplan oder einzelnen seiner Festsetzungen fehlt daher die Erforderlichkeit, wenn die verfolgten Ziele verfehlt werden, insbesondere wenn das planerische Ziel, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken oder einer sich für die Zukunft abzeichnenden Bedarfslage gerecht zu werden, nicht erreicht werden kann, wenn also etwa der Verwirklichung des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Dies ist hier nicht zu vermuten.



5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen innerhalb der Straße „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ vorgegeben.

5.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der v.g. Erschließungsstraße, die unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch eigene Quellen und Tiefbrunnen (26 Quellen, 4 Tiefbrunnen, 8 Hochbehälter, 5 Pumpwerke), wofür Langzeit-Wasserrechte bestehen von bis zu 250.000 m³ Grundwasser/Jahr für die nächsten 20 Jahre. Hinsichtlich der Wasserversorgung gibt es daher keine Kapazitätsprobleme, mit der Förderleistung und den bestehenden Förderrechten der Quellen und Brunnen ist die Versorgung der Bevölkerung gedeckt. Das bestehende Versorgungsnetz kann somit einen äußerst gering einzuschätzenden Mehrbedarf aus dem geplanten Vorhaben aufnehmen. Aufgrund der direkten Nähe des Plangebiets zu bestehenden Hauptversorgungsleitungen ist eine leistungsfähige und sichere Versorgung ohne Aufwand in die technische Erschließung integrierbar. Zusätzliche übergeordnete Maßnahmen oder Neuerschließungen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Trinkwasserqualität liegen die chemischen und bakteriologischen Werte innerhalb der zulässigen Grenzwerte der aktuellen Trinkwasserverordnung. Grundsätzlich besteht in und im Umfeld der Gemeinde Modautal eine Nitratbelastung im Grundwasser, die vor allem durch die Landwirtschaft hervorgerufen wird. Das Grundwasser bleibt daher empfindlich gegenüber großflächiger Nitrat-Auswaschungen. Insofern besteht, wie in vielen anderen ländlichen, grundwasserabhängigen Regionen, eine dauerhafte Abhängigkeit von der Grundwasserneubildung und von landwirtschaftlichen Einflüssen.

Angesichts klimatischer Veränderungen (trockene Winter) und schwankender Grundwasserneubildung könnte künftig die Grundwasserversorgung mittelfristig vor neuen Herausforderungen stehen. Die Gemeindevertretung hat daher im März 2025 beschlossen, einen Plan über „naturintegrierte Teiche / Wasserreservoirs“ zu erarbeiten, u.a. als Ergänzung für Löscharbeiten und zur Schonung der Trinkwasserversorgung bei Trockenperioden. Das zeigt, dass die Gemeinde sich entsprechend vorsorglich auf Klimarisiken einstellt.



Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich jedoch nicht aus dem täglichen Bedarf an Trinkwasser, sondern aus dem Löschwasserbedarf, der im Brandfall um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz, gegebenenfalls sind ergänzende Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen, die im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung gefordert werden. Für den Geltungsbereich bestehen aus heutiger Sicht keine Defizite in der Löschwassersicherung. Ein Überflurhydrant ist unmittelbar am Plangebiet innerhalb der Erschließungsstraße vorhanden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die Anforderungen an die Wasserversorgung stellen würden, die über das übliche Maß von Gewerbe- und Betriebsflächen hinausgehen. Die Versorgung des Plangebiets ist daher unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten gesichert.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt regelmäßig in die vorhandenen Kanalleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Das anfallende Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Modautal erfasst und der zentralen Kläranlage in Brandau zugeführt. Dem Abwasserkonzept der Gemeinde Modautal zufolge wird das Abwasser von Neunkirchen über eine Freispiegelleitung nach Brandau geleitet, wo es in die Ortskanalisation eingespeist wird und dann zur Kläranlage Brandau fließt. Die vorhandenen Kapazitäten des Mischwasserkanal-systems sind ausreichend, um die durch die geplanten Festsetzungen zu erwartenden geringen zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Eine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur ist nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z.B. nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet ist von einer potenziellen Verschmutzung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswasser auszugehen, so dass entweder eine Vorbehandlung oder die Ableitung in die Kanalisation vorzusehen ist. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnahe zu bewirtschaften, wenn hierfür geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt gemäß den Grundsätzen der wasserwirtschaftlichen Minimierungsstrategien (Versickerung, Rückhaltung,



gedrosselte Ableitung). Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen, Niederschlagsabflüsse zu reduzieren und die Einleitungen in das öffentliche Netz zu minimieren. Für neu zu versiegelnde Flächen sind daher geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen, z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme, technische Rückhalteeinrichtungen oder gedrosselte Ableitungen in das Abwassernetz.

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben sowie der Bemessungsanforderungen wird im Rahmen der späteren Ausführungsplanung bzw. auf der nachfolgenden Genehmigungsebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sichergestellt. Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets keine Bedenken.

5.1.2 Löschwasserversorgung

Aufgaben und Organisation des Brandschutzes, der Allgemeinen Hilfe sowie des Katastrophenschutzes sind im geltenden Hessischen Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 2014 erfasst. Dort wird in § 3 Abs. 2 festgelegt.

Unter den Voraussetzungen der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet - sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung, sind mindestens 1.600 l/min Löschwasser - dies entspricht 96 m³/h - für den Grundschutz nachzuweisen. Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für 2 Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 2,5 bar nicht unterschreiten. Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstücks nach Erfordernis verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf seine eigenen Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass

- auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen wird - dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen,



- bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart sich erhöhte Löschwasseranforderungen ergeben, diese müssen von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs. 3 HBKG dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Sonstige Hinweise:

In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist sowie gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für die Feuerwehr und Rettungsdienst sollten straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft angebracht werden.

5.1.3 Sonstige leitungsgebundene Erschließung

Das Plangebiet ist an ein leistungsfähiges regionales Netz für die technische Infrastruktur angebunden. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das bestehende Stromnetz der e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets verlaufen Mittelspannungsleitungen sowie mehrere Verteilungsleitungen, sodass ein Anschluss ohne besondere technische oder räumliche Zusatzmaßnahmen möglich ist. Die Versorgungssicherheit ist damit gewährleistet; eine Überlastung der Netzstruktur ist nicht zu erwarten.

5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich ist für den Individualverkehr ausreichend angebunden durch Anschluss an die überörtliche L 3399 im Süden. Auch an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) ist das Plangebiet angebunden. An der nächstgelegenen Haltestelle „Neunkirchen Heilquelle“ verkehren die Buslinien MO2 und K57; die Linie MO2 verbindet Neunkirchen mit den Ortsteilen Brandau und weiter bis nach Ober-Ramstadt bzw. Lützelbach und weiter bis nach Groß-Biebrau oder Reinheim, die Linie K57 verkehrt zwischen Neunkirchen und Brandau. Insgesamt ist Neunkirchen durch den regionalen Busverkehr somit gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen — sowohl innerhalb der Gemeinde Modautal als auch



in Richtung umliegender Städte und Bahnhöfe. Für Alltag und Pendelwege sind die Busverbindungen meist ausreichend; durch Dienste wie den DadiLiner ist auch abends oder am Wochenende Mobilität gegeben.

Für gewerbliche Nutzungen ist der ÖPNV i. d. R. allerdings nur bedingt relevant – allenfalls für Mitarbeitende kann er eine sinnvolle Ergänzung sein. Eine dauerhafte und zuverlässige ÖPNV-Anbindung kann zwar grundsätzlich positive Aspekte für die Beschäftigtenmitbestimmung, Erreichbarkeit und Umweltverträglichkeit schaffen, sie ist realistisch betrachtet im gegenständlichen Planfall jedoch allenfalls als ergänzende (nicht primäre) Verkehrslösung darzustellen.

Schwerlast- oder Anlieferungsverkehr wird naturgemäß weiterhin motorisiert erfolgen, jedoch reduziert die ÖPNV-Erreichbarkeit den Individualverkehrsanteil des Personentransports vergleichsweise.

5.2 Umweltprüfung und Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB). Da die gegenständliche Bauleitplanung im Regelverfahren durchgeführt wird, ist die Gemeinde verpflichtet, dem Entwurf der Bauleitpläne (jeweils gesonderter Umweltbericht für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans) eine Begründung beizufügen sowie einen Umweltbericht, in dem die Umweltbelange umfassend aufbereitet sind.

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. Für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans werden jeweils gesonderte Umweltberichte erstellt, die während des Aufstellungsverfahrens zunächst gemeinsam ausgearbeitet und erst zur endgültigen Beschlussfassung des Flächennutzungsplans bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in eigenständige Planwerke aufgetrennt 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 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 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist ebenfalls in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs ist eine detaillierte Bilanzierung nach der geltenden Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts zur verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

5.2.1 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs ist eine detaillierte Bilanzierung nach der geltenden Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts zur verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Auf die Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

5.2.2 Habitatpotenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde das Plangebiet im Juni und August 2025 mehrfach sachkundig begangen, um die artenschutzrechtliche Relevanz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen nach den fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) zu prüfen. Die Begehungen dienten der Erfassung potenziell relevanter Habitatstrukturen und der Identifikation möglicher Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG, insbesondere wurden die Nutzung vor Ort und die Eignung der betroffenen Fläche für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten überprüft.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung sind die europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie relevant. Eine erste Einschätzung der Bestandsituation und der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet wurde durch eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Weiterhin erfolgte die Auswertung vorhandener Daten bzgl. der Verbreitungsgebiete potentiell vorkommender Arten (BfN 2025).



Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass das Plangebiet innerhalb der geplanten Baufläche durch eine erhebliche anthropogene Vorbelastung geprägt ist. Die Flächen sind seit längerem intensiv durch die Nutzung des Forstbetriebs überformt, weisen einen hohen Anteil versiegelter, aufgeräumter oder anderweitig genutzter Bereiche auf und verfügen weder über höhlen- oder nistplatzbildende Gehölzbestände noch über lineare Biotope, Feuchtstrukturen, Sukzessionsflächen oder sonstige Habitattypen, die nach fachlicher Erfahrung überwiegend und regelmäßig als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten dienen. Vor diesem Hintergrund ist von einer geringen strukturellen Eignung der Fläche für habitatschutzrelevante Arten auszugehen.

Auch die begleitenden faunistisch-ökologischen Beobachtungen im Rahmen der Begehungen erbrachten keine Hinweise auf die aktuelle Nutzung des Plangebietes durch Arten, die dem besonderen oder strengen Schutz des Artenschutzes unterfallen. Damit liegen keine belastbaren Anhaltspunkte dafür vor, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen wären oder dass bei Realisierung des Vorhabens ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bestünde.

Das Plangebiet befindet sich zwar im Naturraum des Außenbereichs, ist jedoch aufgrund der vorliegenden anthropogenen Überformung kein Bestandteil funktionaler Lebensraumkomplexe. Diese Voraussetzungen sind innerhalb der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen anzunehmen, jedoch werden diese Bereiche durch die Planung weder in Anspruch genommen noch in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Damit ist ausgeschlossen, dass sich die Bauleitplanung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten in den angrenzenden Bereichen unmittelbar oder mittelbar negativ auswirkt (z. B. durch Habitatverlust, Fragmentierung, Störung oder dauerhafte Funktionsbeeinträchtigung). Ein funktionsräumlicher Zusammenhang zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den für die Bauleitplanung vorgesehenen Bauflächen besteht naturschutzfachlich nicht.

In der Gesamtabwägung der vorhandenen Erkenntnisse über die Habitatpotenziale ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen für das Greifen der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt werden. Es bestehen keine tatsächlichen Anhaltspunkte, die darauf hindeuten, dass geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die vorgesehene Planung betroffen sein könnten. Folglich besteht aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht kein Anlass für die Durchführung eines förmlichen Artenschutzgutachtens.

Ein Artenschutzgutachten dient der Bauleitplanung als fachliche Grundlage und Quelle, jedoch wäre ein solches Gutachten nach den geltenden fachrechtlichen Vorgaben erst dann erforderlich, wenn substantiierte Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten oder Habitatstrukturen gegeben wären. Hinweise werden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB von den zu Beteiligten abgefragt. Rein abstrakte oder allgemeine Vermutungen genügen nach der Rechtsprechung regelmäßig nicht, um eine vertiefende Untersuchungspflicht auszulösen. Sollte das Beteiligungsverfahren neue, fachlich belastbare Hinweise ergeben, wird die



Gemeinde diese im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB prüfen und erforderlichenfalls eine ergänzende artenschutzfachliche Untersuchung veranlassen.

Höchstvorsorglich wurden, um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG potenziell ausschließen zu können, die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen in den Festsetzungsgesamt des Bebauungsplans aufgenommen.

5.2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zu einer erheblichen Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten kommt es nach derzeitigem Erkenntnisstand in der Habitatpotenzialanalyse durch die Planverwirklichung nicht. Das Eintreten von Verbotstatbeständen durch Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren wird gemäß den Vorgaben von § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen ökologische Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben. Es wurden daher vorgreiflich folgende Vermeidungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (Textteil zum Bebauungsplan, Teil A):

- Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung,
- Beschränkung der Abrisszeiten/Gebäudekontrolle,
- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung,

Damit sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Eintretende Auswirkungen auf die Schutzgüter und betroffenen Arten können mit diesen Maßnahmen vollständig vermieden bzw. ausgeglichen werden. Bei nachgewiesenen Vorkommen geschützter Arten sind geeignete Ersatzmaßnahmen vor dem jeweiligen Eingriff notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

V1: Beschränkung der Rodungszeit (Teil A, Nr. 7.3.1):

Die Rodung von Gehölzen muss gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie z.B. Brombeerhecken.

Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Vogel- und Fledermausvorkommen von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen. Bei einem Nachweis müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und Tiere durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für Abriss und Geländevorbereitung (Teil A, Nr. 7.3.1):

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Die Arbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend



beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungtiere zu verschieben.

Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl vorhandener Gebäude sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen, vorzugsweise während der Winterruhephase der Fledermäuse im Dezember bzw. Januar. Vor den v.g. Maßnahmen ist eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen oder das Vorhandensein von (Vogel-) Nestern zu erbringen. Hinterfliegbare Öffnungen sind auf mögliche Fledermausvorkommen hin zu überprüfen (z.B. Sicht-, Ausflug- und Schwärmkontrolle). Diese Kontrollen sind möglichst noch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und bei einem Besatznachweis die gängigen Vergrämungsmethoden anzuwenden. Werden keine Fledermäuse angetroffen (Fehlangeige), sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen bzw. vorhandene Öffnungen von einer fachlich qualifizierten Person zu verschließen. Bei einer nicht eindeutigen Fehlangeige von Fledermausvorkommen ist von der fachlich qualifizierten Person an der Öffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen, die Arbeiten können dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen $> 5^{\circ}\text{C}$; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Hinweis: Bei der Schaffung von erforderlichen Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen oder dem Gebäudeabbruch ist die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

Die Festsetzungen dienen der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie der Sicherung des Schutzes besonders und streng geschützter Arten. Sie soll verhindern, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zerstört oder beeinträchtigt werden und somit Verstöße gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG entstehen. Aufgrund der Habitatpotenzialanalyse und der Begehungen im Juni und August 2025 können im angrenzenden Umfeld verschiedene Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten aufgrund der Habitatstrukturen nicht ganz ausgeschlossen werden. Hierzu zählen insbesondere Fledermausarten sowie verschiedene Brutvogelarten der Waldränder und Gehölzsäume.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Arten sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und sonstige Vegetationseingriffe ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungs-, Setz- und Aufzuchtzeiten – somit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar – zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass keine besetzten Nester oder Quartiere zerstört werden und die ökologische Funktion der Lebensräume erhalten bleibt.

Für den Fall, dass Arbeiten aus zwingenden Gründen innerhalb des Schutzzeitraums erfolgen müssen, ist eine vorherige Kontrolle der betroffenen Flächen durch eine fachlich qualifizierte Person vorzunehmen, die vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung auf potenziell besetzte Nester, Fledermausquartiere oder sonstige geschützte Lebensstätten vornimmt. Bei einem



Nachweis entsprechender Vorkommen sind geeignete Schutz- oder Vergrämnungsmaßnahmen (z. B. Reusenprinzip bei Quartierschließung) durchzuführen und die Arbeiten gegebenenfalls zu verschieben. Bei Eingriffen in bauliche Anlagen, insbesondere an Fassaden oder in den Dachbereichen, ist ebenfalls eine vorherige Kontrolle vorzusehen, um mögliche Fledermausquartiere oder Brutplätze zu erfassen. Arbeiten dürfen nur nach fachlicher Freigabe erfolgen.

Vor der Entfernung höhlenreicher Bäume oder dem Abbruch von Gebäuden mit potenziellen Quartieren ist – sofern erforderlich – die Schaffung geeigneter Ersatzquartiere (z. B. Fledermaus- oder Nistkästen) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist hierfür eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit den Zielen des besonderen Artenschutzes im Einklang steht und die Erhaltungszustände der betroffenen Arten gewahrt bleiben.

V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung (Teil A, Nr. 7.3.1):

Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

Unter Beachtung des § 35 HeNatG sind Grundsätze u.a. des UNESCO Biosphärenreservats Rhön (www.biospaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen) zur insekten- und vogelfreundlichen Außenbeleuchtung in die textlichen Festsetzungen übernommen worden, weil dem Baufeld umfangreiche Freiflächen und großflächiger Waldbestand vorgelagert sind. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der Artenvielfalt und sind als Artenschutzmaßnahme geeignet zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten und lichtsensibler Fledermausarten, besondere Lock- und Störfwirkungen sollen vermieden oder möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen sind ebenfalls begründet aufgrund der Potenzialabschätzung, nach der nicht auszuschließen ist, dass das Plangebiet zur Nahrungssuche von Fledermäusen mitgenutzt wird und auch künftig in Betracht kommt. Hierzu ist das ausreichende und langfristige Vorkommen von Insektenarten unabdingbar.

Nachaktive Tiere, aber auch einige Pflanzen, die nachaktiv sind, benötigen natürliche Nachtlandschaften mit einem klaren hell-dunkel-Wechsel. Zugvögel zum Beispiel fliegen überwiegend in der Nacht und verlieren durch sogenannte Lichtglocken ihre Orientierung. Aber auch das menschliche Hormonsystem reagiert auf künstliches Licht bei Nacht. Der Schutz von Natur, Tier



und Mensch sollte daher gleichermaßen beachtet werden. Bei allen notwendigen Beleuchtungsanlagen sollten negative Wirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. des Menschen) grundsätzlich vermieden oder auf ein notwendiges Minimum geschränkt werden. Insbesondere sind Aufhellungen der Umgebung, nachbarschaftliche Störungen und Blendungen zu vermeiden. Bestehende Dunkelräume sind zu erhalten, bereits „lichtverschmutzte“ als Dunkelräume zurückzugewinnen.

5.2.4 Artenschutzfachliche Hinweise

Bei der Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch auf geltendes Naturschutzrecht zu achten, welches unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans in jedem Fall gilt und z.T. bei Missachtung erhebliche Sanktionen nach sich ziehen kann. Es werden folgende fachliche Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben:

- **Schonung angrenzender Gehölze:**
Der Gehölzbestand außerhalb des überbaubaren Bereiches ist weitestgehend zu schonen, um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze zu erhalten.
- **Flächeninanspruchnahme:**
Es ist darauf zu achten, dass über die eigentliche Baufläche keine zusätzlichen wertvollen Flächen in Anspruch genommen werden (für z.B. die Baustelleneinrichtung und/oder Zwischenlagerung der Baumstämme).
- **Hinweis an die Baufirmen:**
Die ausführenden Baufirmen sind vor Rodungs- und Bauarbeiten über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Eidechsen, Fledermäuse). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- **Fällung von Bäumen mit Horsten, Brutkolonien, Fledermausquartieren:**
Horste und Brutkolonien, sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzte Baumhöhlen und -spalten sind auch während der Abwesenheitszeiten der Tiere im Winter durch das Bundesnaturschutzgesetz ganzjährig geschützt. Daher ist es zwingend erforderlich in ausreichendem Abstand vor der geplanten Baufeldfreimachung den Eingriffsbereich durch einen Fachgutachter oder eine andere fachlich qualifizierte Person hinsichtlich eines möglichen Vorhandenseins von Horsten, Horst- oder Nistkolonien und hinsichtlich quartierbietender Strukturen für Fledermäuse untersuchen zu lassen. Ggf. ist dann zur Baumfällung eine Ausnahmegenehmigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer Europäischen Vogelart oder Anhang-IV-Art) erforderlich.
- **Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter:**
An neu entstehenden Fassaden und Einzelbäumen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen für die Ansiedlung insektenfressender Vogelarten oder für Fledermäuse angebracht werden. An den Fassadenoberkanten können z.B. einzelne Kästen oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen bereitgestellt werden. Ein direkter Einbau in die Fassade ist ebenfalls möglich.



5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Vorderer Odenwald. Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte des Online-Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) „GruSchu Hessen“ liegt das Plangebiet im hydrogeologischen Großraum des „Südwestdeutschen Grundgebirges“ im hydrologischen Raum 10102 „Schwarzwald, Vorspessart und Odenwald“ im Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“:

Strukturraum	1.3.1
1. Ordnung	Paläozoisches Gebirge
2. Ordnung	Odenwald-Kristallin
3. Ordnung	Bergsträßer Odenwald

Nach der guek300_geologie (BodenViewer, HLNUG) wird das Plangebiet der geologischen Formation „Plutonische Gesteine des Odenwaldes und Spessarts“ zugeordnet, Petrographie Diorit, Quarzdiort, Gabbrodiorit, Gabbro. Der geologische Untergrund wird somit überwiegend von Graniten und Gneisen geprägt, die typische klüftige Festgesteinsgrundwasserleiter ausbilden. Diese Einheiten weisen nur geringe Porositäten und Speicherkapazitäten auf; die Grundwasserführung erfolgt überwiegend entlang von Klüften und Störungszonen. Der Untergrund besitzt somit ein insgesamt begrenztes und empfindliches Grundwasserdargebot.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird für das Plangebiet mit der Ziffer 2 (gering, 1-3 Jahre) angegeben, der Bereich südlich der L 3399 mit der Ziffer 1 (sehr gering, < 1 Jahr), sie beschreibt die Schutzwirkung der Boden- und Gesteinsschichten bis zur Grundwasseroberfläche (d.h. der 'ungesättigten Zone') gegenüber möglichen Grundwasserkontaminationen.

Der Naturraum ist durch eine Höhenlage von rund 510 m ü. NN, ausgeprägte Hanglagen sowie hohe Waldanteile gekennzeichnet. Das Gebiet weist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten grundsätzlich ausreichende Niederschläge und eine insgesamt günstige Wasserbilanz auf. Aufgrund der Höhenlage sowie der ausgeprägten Hangtopographie kommt es im Plangebiet zu erhöhten oberflächigen Abflussanteilen, wodurch die Infiltration von Niederschlägen im Vergleich zu ebenen Lagen reduziert ist.

5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.



Hydraulisch betrachtet fließen die Oberflächenwässer des Außenbereichs aufgrund der topografischen Geländeformation dem Steinbach zu, der in rund 500 m Luftlinie im Osten des Geltungsbereichs nach Norden in Richtung Steinau (Ortsteil der Gemeinde Fischbachtal) verläuft. Durch die mit dem Bebauungsplan verbundene geringe Neuversiegelung können zwar sowohl erhöhte Oberflächenabflüsse als auch qualitative Belastungen entstehen, die ohne geeignete Maßnahmen zu einer Verschärfung der oberflächennahen Abflusssituation sowie auch zu unerwünschten Stoffeinträgen führen könnten, jedoch ist aufgrund der geringen Mehrversiegelung und dem räumlichen Abstand zum Steinbach hinreichend zutreffend nicht von einer Verschlechterung des Gewässerzustands auszugehen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher sicherzustellen, dass die Abflussverhältnisse im Vergleich zum derzeitigen Zustand nicht nachteilig verändert werden und dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität auftreten.

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des HLNUG zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete für ein HQ_{100} i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG) und eines Risikoüberschwemmungsgebiets für ein HQ_{extrem} oder eines Abflussgebietes. Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Extremhochwasser (HQ_{extrem}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht. Abflussgebiete beschreiben innerhalb der Überschwemmungsgebiete eines HQ_{100} bei Gewässern I. und II. Ordnung die Bereiche, in denen das Wasser erkennbar fließt und in denen das Wasser mehr oder weniger steht, also nur verzögert abfließt. Die Abgrenzung von Abflussgebieten erfolgt anhand örtlicher Gegebenheiten.

Bei dem Neubau von Objekten sind daher keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu verringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen bei Bauvorhaben, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten, entbehrlich.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche ist nicht erforderlich.

Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete liegen im Norden entlang des Fischbachs zwischen den Fischbachtaler Ortsteilen Billings und Niedernhausen sowie entlang des Gewässerlaufs der Gersprenz im Osten des Plangebiets. Durch die räumliche Entfernung und die vorhandene Topografie ist der Planbereich hiervon nicht betroffen.



5.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven GruSchu-Viewer des HLNUG für das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen außerhalb festgesetzter oder im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiete.

Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete der Zonen I, II und III beginnen im Westen in einer Entfernung von rund 150 m Luftlinie im Anschluss an die Ortslage Neunkirchens für das Trinkwasserschutzgebiet WSG Quellen Lützelbach I-V, Modautal (St.Anz. Nr. 26/1973 S. 1145-1192) sowie in einer Entfernung von rund 200 m im Süden für die Trinkwasserschutzgebiete der Zone III des WSG Quellen I - V, LVA Eleonorenklinik (St.Anz. Nr. 46/1972 S. 1921-1968) und der Zonen I, II und III des WSG Quellen Neunkirchen, Modautal (St.Anz. Nr. 20/1985 S. 881-928).

5.3.3 Grundwasser

Hydrogeologisch ist der Bereich dem „Kristallinen Odenwald“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht überwiegend aus Graniteinheiten und Gneisen und bildet damit klüftige Festgesteinsgrundwasserleiter, die nur über geringe Speicherkapazitäten verfügen. Die Grundwasserführung erfolgt nicht flächig, sondern überwiegend punktuell über Kluft- und Störungszonen. Das Grundwasserdargebot ist daher insgesamt als gering bis mittel einzustufen und gilt aus wasserwirtschaftlicher Sicht als empfindlich gegenüber Übernutzung.

Die Grundwasserneubildung erfolgt ausschließlich über Niederschlagsinfiltration. Aufgrund der herrschenden topographischen Verhältnisse kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, wodurch die Versickerungsrate gegenüber ebenen Lagen reduziert ist. Waldflächen tragen zur Stabilisierung der Infiltration bei, während versiegelte Flächen die natürliche Versickerungsfähigkeit deutlich einschränken. Vor diesem Hintergrund ist die Erhaltung bzw. Herstellung von wasserdurchlässigen Flächen sowie eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne einer nachhaltigen Wasserwirtschaft von besonderer Bedeutung; dem stehen jedoch die mangelnden Untergrundverhältnisse durch bindige Böden grundsätzlich entgegen.

Die Gemeinde Modautal wird überwiegend durch örtliche Quellen und Brunnen aus dem kristallinen Untergrund versorgt. Diese Ressourcen besitzen aufgrund der geologischen Verhältnisse einen hohen Schutzanspruch. Die Verfügbarkeit der örtlichen Wasserressourcen reagiert sensibel auf Veränderungen der Infiltrations- und Entnahmebedingungen. In der Vergangenheit wurde im Gemeindegebiet eine teilweise erhöhte Nitratbelastung infolge landwirtschaftlicher Nutzung festgestellt; durch Anpassungen der Bewirtschaftung liegen die Werte inzwischen überwiegend im unkritischen Bereich. Die Sicherung einer dauerhaft guten Wasserqualität bleibt jedoch eine zentrale wasserwirtschaftliche Zielsetzung.

Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Bewertungen:

- Veränderungen der Bodenoberfläche und zusätzliche Versiegelungen können die Grundwasserneubildung negativ beeinflussen und sollten daher auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder dezentralen Behandlung von Niederschlagswasser sind aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sinnvoll und werden empfohlen.
- Die örtlichen Wassergewinnungsanlagen besitzen einen hohen Schutzbedarf, weshalb Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts möglichst zu vermeiden sind.

Insgesamt ist das Plangebiet demnach als hydrogeologisch empfindlicher Raum einzutufen, in dem Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt sorgfältig zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen zu minimieren sind.

Es wird darauf hingewiesen, Temporäre Grundwasserentnahmen bedürfen der Anzeige. Wenn die Entnahme größer als 3600 m³/a ist), bedarf sie nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis (s. auch § 8 des Wasserhaushaltsgesetz).

5.3.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige private Wege-/ Platzflächen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, wenn wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Alternativ kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn anfallendes Niederschlagswasser in Seitenflächen (z. B. Vegetationsflächen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. ein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphalt, zu vermeiden.

Aufgrund der örtlichen topographischen und geologischen Verhältnisse, der hydrogeologischen Empfindlichkeit des Festgesteinsuntergrunds sowie der geplanten gewerblichen Nutzung ist die Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser von besonderer wasserwirtschaftlicher Relevanz. Ziel ist es, die gesetzlichen Anforderungen sowie die technischen Regeln für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung einzuhalten und den natürlichen Wasserhaushalt somit möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Der geologische Untergrund besteht aus granitischen und gneisigen Einheiten des Kristallinen Odenwaldes. Diese Gesteine bilden typischerweise klüftige Festgesteinsgrundwasserleiter mit geringer Primärporosität, heterogener Klüftung, meist geringer hydraulischer Leitfähigkeit und einem lokal stark begrenzten Speichervermögen. Diese Charakteristika sind typisch für die anstehenden variszischen Festgesteine.



Vorliegende bodenkundliche Daten und Erfahrungswerte benachbarter Gebiet zeigen, dass im Plangebiet überwiegend lehmige, steinige und verdichtete Substrate vorkommen, die durch eine geringe Infiltrationskapazität (k_f -Werte meist $<10^{-6}$ m/s), hohe Feinanteile, eine geringe Durchlässigkeit und teils anthropogene Bodenverdichtungen gekennzeichnet sind. Dies entspricht den typischen Böden im Hochlagenbereich des Kristallinen Odenwalds. Damit sind flächige, unkontrollierte Versickerungen im Untergrund weder zuverlässig noch dauerhaft wirksam und können standortbedingt nicht vorausgesetzt werden.

Die Grundwasserneubildung erfolgt ausschließlich über Niederschlagsinfiltration. Aufgrund der örtlichen Hanglagen treten erhöhte oberflächige Abflussanteile auf, die die Infiltration zusätzlich reduzieren. Die bodennahe Rückhaltung und geregelte Versickerung von Niederschlagswasser leistet deshalb grundsätzlich einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der lokalen Neubildungsrate und zur Sicherung des empfindlichen Wasserhaushalts.

Da innerhalb des Plangebiets eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, besteht ein erhöhtes Stoffeintragspotenzial in das Grundwasser und den Untergrund, wie z. B. von Mineralölen und sonstigen Betriebsstoffen, Reinigungsmitteln, Schwermetallen oder anderen Gefahrstoff- oder Abwässern aus technischen Anlagen. Vor diesem Hintergrund ist eine sehr differenzierte Handhabung einer Niederschlagswasserableitung erforderlich. Das Dachwasser und unbedenklich unbelastete Verkehrsflächen können dezentral versickert werden, während Betriebsflächen der gewerblichen Nutzung aufgrund der potenziellen Schadstofffracht ohne Vorbehandlung nicht versickert werden dürfen. Flächen mit einem potenziell erhöhten Risiko von Verschmutzungen sind wasserundurchlässig zu befestigen, anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und gegebenenfalls vorbehandelt der Versickerung zuzuführen oder in die Kanalisation einzuleiten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser vor der Versickerung zu behandeln, wenn durch die Art der Flächennutzung mit Verunreinigungen zu rechnen ist. Niederschlagsabfluss von gewerblich genutzten Flächen darf daher nur nach vorheriger geeigneter Behandlung versickert werden, eine direkte, unkontrollierte Versickerung ist rechtlich zumeist unzulässig.

Da der lokale Grundwasserleiter kleinteilig und klüfftengebunden ist, fehlt ein natürlicher Filterraum wie in Lockergesteinsgebieten. Dies führt zu rascher vertikaler Wasserbewegung in Kluftsystemen, einer geringen Rückhaltefähigkeit und einem erhöhtem Risiko punktueller Schadstoffeinträge. Festgestein gilt ausdrücklich als „schutzbedürftig gegenüber Infiltration belasteter Niederschläge“.

Aufgrund der zuvor beschriebenen äußeren Rahmenbedingungen ergeben sich folgende fachlichen Schlussfolgerungen:

- Die direkte Versickerung von Niederschlagswasser ohne Vorbehandlung ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung und der schlechten Versickerungsfähigkeit auszuschließen.



- Die geologische Situation erfordert eine kontrollierte, technische Versickerung mit vorgeschalteter Reinigung gemäß den geltenden Richtlinien (z.B. nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“).
- Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist eine gedrosselte, technisch gestützte Versickerung (Mulden-Rigolen-Systeme, technische Filter, Substratfilter) gegenüber flächiger Versickerung vorzuziehen.
- Eine Ableitung ohne Versickerung ist wasserwirtschaftlich nachrangig und nur zu begründen, wenn Boden und Untergrund keine hinreichende Infiltrationsleistung gewährleisten.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet hat sich somit an der „naturnahen Abflussteuerung“ zu orientieren (Aufzählung in der Priorität A bis C):

A) Rückhaltung

B) Reinigung

C) gedrosselte Einleitung in die Versickerung

Empfohlen werden für:

- behandlungspflichtige Flächen (Verkehrs- und Betriebsflächen):
→ Reinigung über Filterrigolen, Sedimentationsanlagen, Substratfilter.
- Dachflächen (weitgehend unbelastet):
→ schadlose Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung, ggf. teilweise Retention / Zisterne.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und / oder für die Vegetationsflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis von der zuständigen Unteren Wasserbehörde für die Einleitung von Niederschlagswasser (auch durch Versickerung ins Grundwasser) wird hingewiesen.

- nicht oder wenig versickerungsfähige Böden:
→ Einsatz von Rigolen (Dimensionierung nach DWA-A 138-1).

Zur Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den geltenden DWA-Regelwerken anzulegen (z.B. nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“). Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen, insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand ist einzuhalten. Bei Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen



kostenaufwendig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Ziel einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden. Die Vorteile eines naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser liegen insbesondere in der Förderung der lokalen Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstungsraten, der kostengünstigeren Abwasserentsorgung durch Abflussreduzierung sowie der Trinkwassereinsparung. Die Verschiebung des natürlichen Gleichgewichtes im Wasserkreislauf mit Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtliche Grundwasserneubildung wird somit minimiert. Hierdurch kann die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung auch die Wohn- und Lebensqualität in den Siedlungen erhöhen, indem naturnahe Erlebnisräume geschaffen werden, die das örtliche Ökosystem bereichern und als Gestaltungselemente die Bebauung auflockern.

5.3.5 Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen zeigt ein Starkregen-Gefahrenpotenzial und vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Die Karte wird herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie und basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad.

Zusätzlich ist auch die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², so dass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

Auch wenn in einer Kommune noch keine Schäden durch Starkregen eingetreten sind, kann trotzdem eine Gefährdung in der Starkregen-Hinweiskarte aufgezeigt sein. Diese ergibt sich aus der Versiegelung und den überflutungsgefährdeten Flächen. Gleichzeitig kann eine Kommune nur in einer mittleren Gefährdungsstufe eingeordnet sein, auch wenn dort bereits Schäden durch Starkregen aufgetreten sind. Die aktuell verfügbare Fassung der Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einer im Jahr 2022 vorgenommenen Aktualisierung.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Zone mit dem Starkregen-Index „schwach“, so dass Auswirkungen von Starkregenereignissen als untergeordnet zu bewerten sind.

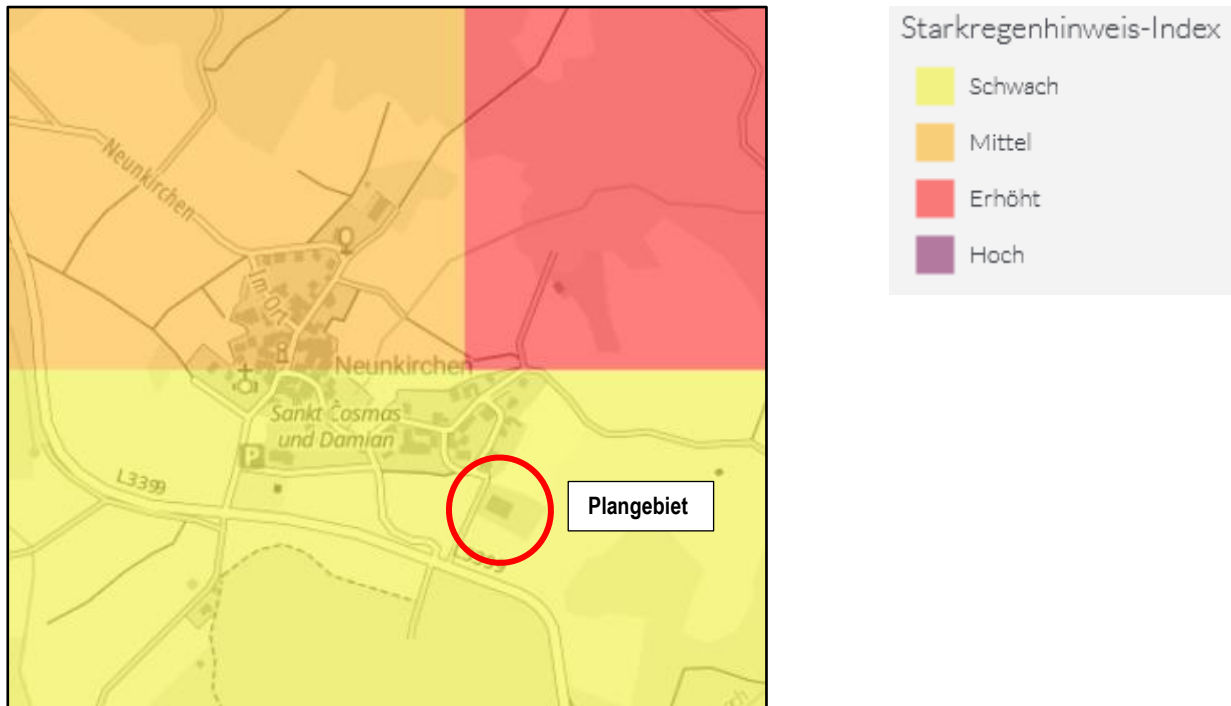


Abbildung 7: Auszug Starkregenkarte

Quelle: Geologie-Viewer (HLNUG), Internet-Abruf am 20.08.2025

5.3.6 Geothermie

Nach dem Online-Informationsangebot des HLNUG „GruSchu Hessen“ liegt das Plangebiet nach der hydrogeologischen Standortbeurteilung in einem hydrogeologisch günstigen Bereich für oberflächennahe Geothermie. In der wasserwirtschaftliche Beurteilung sind für die Fläche des Plangeltungsbereichs keine negativen Beurteilungen erkennbar. Die Nutzung oberflächennaher Geothermie ist daher als günstig zu bewerten. Für die mögliche Nutzung von Erdwärmesonden zur Energiegewinnung wird auf den Erlass vom 25.11.2024, St.Anz. 48/2024 S. 1080 ff, verwiesen. Der Erlass trat am 01.01.2025 in Kraft.

5.4 Bodenschutz

Boden ist eine unersetzbare Ressource, die durch sehr komplexe Wechselwirkungen und Wirkfaktoren bestimmt ist und zusammen mit Wasser, Luft und Sonnenenergie die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen bildet. Sowohl in § 1a BauGB als auch in § 1 BBodSchG wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden festgesetzt. Die bauliche Flächennutzung ist durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen und u.a. die Versiegelung von Böden zu begrenzen, Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu treffen. Die Funktionen nach § 2 BBodSchG sind:



- natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, sowie
- Nutzungsfunktionen als
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.

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

Innerhalb des Plangebietes wird der westliche Teil um die bestehende Halle, der im Bebauungsplan künftig als Baufläche geplant ist, durch die forstwirtschaftlichen Betriebstätigkeiten bereits beansprucht, der weitgehend überwiegende Flächenanteil zeichnet sich durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung aus. Die Böden innerhalb des als Baufläche geplanten Bereichs sind aufgrund der Nutzung durchweg anthropogen überprägt und in vielen Teilen versiegelt oder durch Nutzung hochverdichtet. Der Anteil an natürlich gewachsenem Boden ist auf die Randbereiche beschränkt. In Anbetracht der bestehenden Flächenversiegelungen aus der jeweiligen Flächennutzung (Verkehrs- und Lagerflächen, Gebäudeflächen etc.), sind natürliche Bodenfunktionen innerhalb des als Bauflächen geplanten Teilbereichs deutlich eingeschränkt bzw. zum größten Teil nicht vorhanden. Die dort geplanten Bauflächen sind klar abgegrenzt und durch Festsetzungen zur Bebauung (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudekubaturen) wird künftig eine kontrollierte Versiegelung vorgesehen. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und grünordnerische Festsetzungen sichern zwar den Schutz des Bodens gegenüber Erosion, Verdichtung oder Funktionsverlust innerhalb der unbebauten Bereiche, jedoch lässt der Bebauungsplan zusätzliche Belastungen durch weitere Versiegelung oder Überbauung zu.

Anders verhält es sich in dem als landwirtschaftliche Fläche festgesetzten Teil, der derzeit als Agrarfläche für Grünland genutzt wird und als solcher erhalten werden soll.

Zur vorsorglichen Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind ungeachtet dessen 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 einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.



Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für geplante Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden. Es wird daher empfohlen, im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden und 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.

Gemäß der Kompensationsverordnung Hessen (KV 2018) und der zugehörigen Arbeitshilfe des HLNUG ist eine bodenkundliche Bewertung bzw. ein Fachgutachten erforderlich, wenn die Eingriffs-/ Versiegelungsfläche größer als 10.000 m² ist, unterhalb dieses Schwellenwerts gilt ein vereinfachtes Verfahren – der Eingriff wird bodenbezogen bewertet anhand der Bodenqualität (z. B. Ertragspotenzial bzw. Ertragsmesszahl) und ggf. einer Zusatzbewertung bei sehr hohen oder sehr niedrigen EMZ-Werten. Da der Bereich des zu erwartenden Bodeneingriffs sich auf den als Baufläche festgesetzten Teil im Westen bezieht, dessen Fläche unter 10.000 m² liegt, erfolgt nachfolgend eine qualitative Beschreibung des Bodens, eine bodenkundliche Bewertung hingegen kann entfallen.

5.4.1 Abgrenzung des Untersuchungsraums

In räumlicher Hinsicht beschränkt sich die Beschreibung auf den Einwirkungsbereich des im Westen als Baufläche geplanten Teils. Für den als landwirtschaftliche Fläche festgesetzten Bereich erfolgt kein Einfluss auf die Bodenstruktur.

5.4.2 Bewertung der Bodenfunktion vor dem Eingriff

Der geologische Untergrund wird von Graniteinheiten und metamorphen Gesteinen (Gneisen) bestimmt, aus deren Verwitterungsdecken die bodenbildenden Substrate hervorgegangen sind. Die Böden im Gebiet weisen daher überwiegend einen lehmigen bis sandig-lehmigen Charakter mit zum Teil hohem Skelettanteil auf. Im Gebiet treten hauptsächlich tiefgründige Braunerden, flachgründige Ranker, in topographischen Senken auch staunässebeeinflusste Pseudogley-Braunerden auf. Die Braunerden sind gut entwickelte, leistungsfähige Böden mit deutlicher Humusakkumulation im Oberboden und durchweg guter Durchwurzelbarkeit. Die flachgründigen Ranker sind aufgrund der geringen Bodenmächtigkeit und hohen Skelettgehalte bodenökologisch weniger leistungsfähig und zugleich erosionsanfälliger. Die Pseudogley-Böden in Senkenbereichen weisen zeitweise Stauwasser auf und erfüllen eine ausgeprägte Retentions- und Verzögerungsfunktion für Niederschläge.



Zusammenfassend handelt es sich um ein Gebiet mit mittlerer bis hoher bodenökologischer Wertigkeit, in dem insbesondere die tiefgründigen Braunerden sowie pseudovergleyte Böden für den Naturhaushalt von überdurchschnittlicher Bedeutung sind. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der lokalen Bodenausbildung sind die Böden teilweise gering durchlässig und gegenüber Verdichtung und Versiegelung empfindlich.

- **Regelung des Wasser- und Stoffhaushalts:**
Die tiefgründigen Braunerden leisten aufgrund ihrer Feinerdeausstattung einen zentralen Beitrag zur Wasserspeicherung und zur Regulierung von Niederschlagsabfluss. Die Pseudogley-Böden besitzen aufgrund der zeitweisen Wasserstauung eine ausgeprägte Retentionsleistung und vermindern Abflussspitzen insbesondere bei Starkregenereignissen. Die Ranker zeigen hingegen eine geringere Wasserspeicherkapazität und eine höhere Oberflächenabflussneigung.
→ mittlere bis hohe Bedeutung.
- **Filter- und Pufferfunktion:**
Die humusreichen, feinkörnigen Oberböden der Braunerden und der pseudovergleyten Böden verfügen über gute Sorptions- und Abpufferungseigenschaften gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Insbesondere im Hinblick auf mögliche stoffliche Einträge aus dem Gebiet ist diese Funktion als ökologisch und wasserwirtschaftlich relevant einzustufen.
→ hohe Bedeutung.
- **Lebensraumfunktion für Bodenorganismen:**
Die Böden weisen entwicklungsfähige Humusauflagen und stabile Mikrohabitate für Bodenfauna und -flora auf. Während die Ranker durch ihr reduziertes Porensystem und geringe Mächtigkeit weniger Lebensraum bieten, sind die Braunerden diesbezüglich besonders wertvoll.
→ mittlere bis hohe Bedeutung.
- **Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte:**
Kulturell oder naturräumlich bedeutsame Bodenarchive wurden nicht festgestellt.
→ geringe Bedeutung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird innerhalb der geplanten Bauflächen ein erheblicher Teil dauerhaft versiegelt oder in sonstiger Weise baulich überprägt. Hierdurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BNatSchG in den betroffenen Bereichen vollständig und irreversibel verloren. Die Eingriffe betreffen insbesondere:

- die Regulation des Wasser- und Stoffhaushalts durch Wegfall der Infiltration,
- die Filter- und Pufferfunktion,
- die Lebensraumfunktion des Oberbodens,
- die natürliche Bodenfruchtbarkeit
- sowie die Retentionsfunktion in Senkenlagen.



Auf Grundlage der bodenkundlichen Ausgangswerte ist der Verlust als Eingriff zu bewerten, der jedoch aufgrund der bereits bestehenden Vornutzungen zu relativieren ist. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit dem Eingriff sparsam und schonend umzugehen; ein vollständiges Vermeiden der Versiegelung ist aufgrund der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung nicht möglich. Eingriffe bestehen durch:

- vollständigen Funktionsverlust der überdeckten Böden,
- Verdichtung der verbleibenden Böden im Zuge von Bauarbeiten,
- Veränderungen des lokalen Wasserhaushalts durch Reduktion der Infiltration,
- möglichen Schadstoffeintrag durch gewerbliche Nutzung (rechtlich relevanter Aspekt der Vorsorgepflicht).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 15 BNatSchG wurden Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen geprüft und in den Bebauungsplan integriert:

- Begrenzung der versiegelten Flächen auf das notwendige Maß,
- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen in technisch geeigneten Bereichen,
- Oberbodenschutz (Abtrag, Zwischenlagerung, Wiederverwendung),
- bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen,
- Anlage von Grünflächen und Regenwasserversickerungselementen zur teilweisen Kompensation des Wasserhaushaltsverlustes.

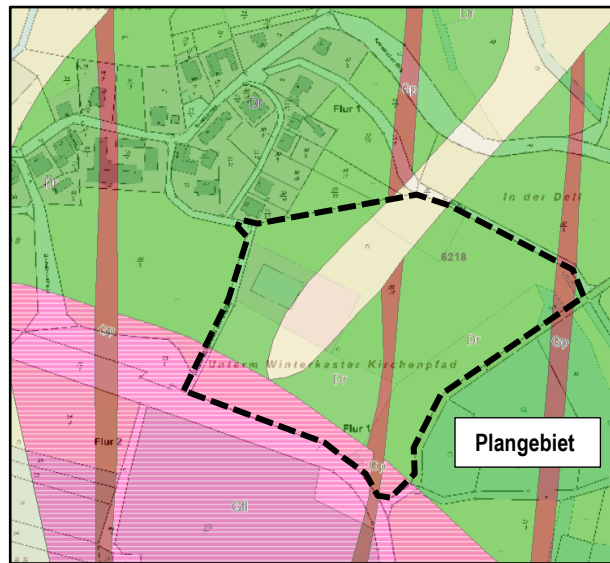
Fazit:

Die im Plangebiet vorkommenden Böden besitzen überwiegend mittlere bis hohe ökologische Bedeutung und erfüllen zentrale Funktionen des Naturhaushalts. Die geplante und überwiegend bereits bestehende Nutzung führte schon in der Vergangenheit zu einem erheblichen Verlust dieser Funktionen, die durch die geplante Bestandssicherung und mäßige Erweiterung weiter verfestigt und teilweise ausgebreitet wird, insbesondere durch die großflächige Versiegelung. Dieser Verlust ist überwiegend irreversibel und stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann der Eingriff jedoch teilweise ausgeglichen werden.

→ Geologie:

Nach der Geologischen Karte 1:25.000 (Geologie Viewer Hessen, HLNUG, abgerufen am 20.08.2025) befindet sich das Plangebiet überwiegend innerhalb der geologischen Einheit (30) Diorit, im Osten grenzt in einem schmalen Band auch Wiesenlehm, zumeist humos (geologische Einheit 2) an. Durchbändert wird der Bereich von bandartigen Granitporphyren in Gängen der geologischen Einheit 14.



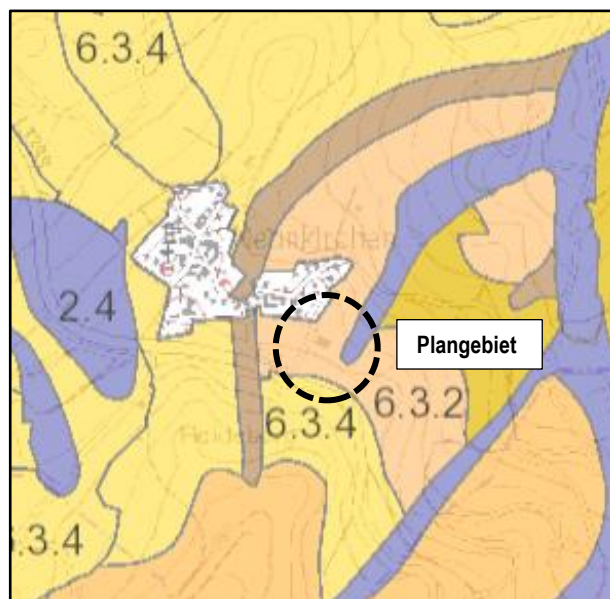
Geologie (Kartiereinheiten)

- Wiesenlehm zumeist humos
- Granitporphyr in Gängen
- Mittelskörniger Biotitgranit, flaserig
- Diorit

→ Böden:

- a) Bodentyp: Der Bodentyp ist nach der mittelmaßstäblichen Karte BFD50 (BodenViewer Hessen, HNLUG, abgerufen am 20.08.2025) im Westen wie folgt bewertet:

Hauptgruppe	6 Böden aus solifluidalen Sedimenten
Gruppe	6.3 Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken
Untergruppe	6.3.2 Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basischen Gesteinsanteilen
Bodeneinheit	Braunerden
Substrat	aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit dioritischen bis gabbroidem Plutonit (Paläozoikum)
Morphologie	unterschiedliche Reliefpositionen im Kristallinen Odenwald



BFD50

Bodenhauptgruppen

- 2.4 Böden aus überwiegend fluvialen Talbodensedimenten
- 4.5.3 Böden aus Abschwemmmassen mit basenarmen Gesteinsanteilen
- 6.3.2 Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basischen Gesteinsanteilen
- 6.3.4 Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen

Abbildung 8: Auszug Bodenflächenkataster, mittelmaßstäbig 1:50.000

Quelle: BodenViewer (HLNUG), Internet-Abufr am 20.08.2025

b) Bodenart

Für die Bodenart, also dem Mischungsverhältnis der drei Feinbodenfraktionen Sand (S), Schluff (U) und Ton (T) sind nach der großmaßstäblichen Karte BFD5L (BodenViewer Hessen, HNLUG, abgerufen am 20.08.2025) folgende Angaben gemacht:

Im Osten: (3) IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo); nach Süden, zwischen dem geplanten Bau Feld und der L 3399: (4) SL (SL, SL/T); für das geplante Bau Feld selbst werden aufgrund der herrschenden Nutzung und der bereits erfolgten Überprägung keine Angaben gemacht.

c) Erosionsgefährdung

Die Erosionsbewertung erfolgt nach der Cross Compliance und dem Bodenerosionsatlas Hessen (im BodenViewer Hessen, HNLUG, abgerufen am 20.08.2025). Bodenerosion kann durch Wasser und Bearbeitung auf der Fläche entstehen. Gegebenenfalls ist auch Winderosion möglich.

Die Flächen zeigen im Plangebiet nach der farbcodierten Darstellung für das natürliche Erosionsrisiko in dem als Baufläche geplanten Bereich überwiegend gelb- und orangefarbene Bereiche mit geringer Gefährdung an, die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind hingegen als extrem hoch gefährdet eingestuft. Nach den bodenkundlichen Informationen des BodenViewer Hessen (siehe vorstehend) sind überwiegend Braunerden anstehend. Diese Böden besitzen grundsätzlich eine hohe natürliche Fruchtbarkeit und sind daher landwirtschaftlich wertvoll. Als die maßgebliche Gefährdungsursache ist von der Wassererosion aufgrund der Topographie und Nutzung auszugehen. Eine Winderosionsgefährdung besteht nicht, da das Gebiet durch Geländeform und Wiesennutzung ausreichend geschützt ist.

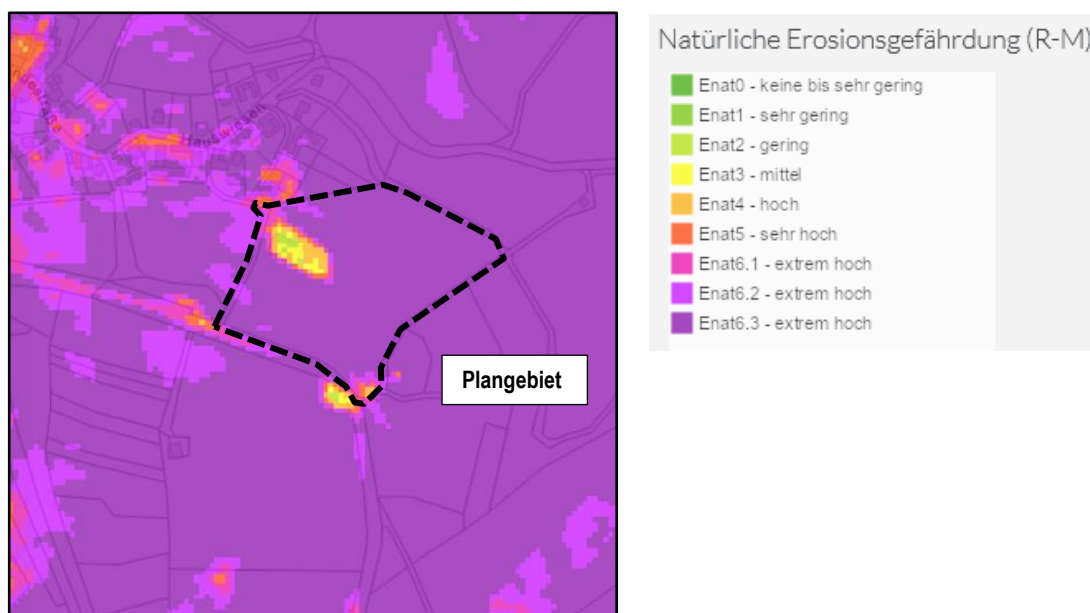


Abbildung 9: Auszug Bodenerosionsatlas 2023, natürliche Erosionsgefährdung 2001-2017 (R-M)
Quelle: BodenViewer (HNLUG), Internet-Abruf am 20.08.2025

d) Archivfunktion (BFD 50):

Nach § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllen Böden eine Funktion als Natur- und Kulturgeschichtsarchiv. Über den BodenViewer Hessen liegen diesbezüglich aber noch keine Daten vor.



Da im Plangebiet auch in der weiteren Umgebung häufige Bodentypen vorkommen ist eine erhöhte Funktion nicht zu erwarten. Zudem sind in der näheren Umgebung keine archäologischen Denkmale erfasst, so dass eine Bedeutung des Bodens als Archiv nicht zu erkennen ist.

e) Vorbelastungen des Bodens:

Nach der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG 2018) ist davon auszugehen, dass die Umnutzung von derzeit agrarwirtschaftlich genutzten Flächen erheblich zur Beeinträchtigung von Bodenfunktionen führt. In den Randbereichen zu den bereits bestehenden Nutzungen kann es zu einer Vorbelastung gekommen sein, die jedoch nicht gutachterlich belegt ist.

Altlasten: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden erkennbar.

Kampfmittelsondierung: Der Gemeinde Modautal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor.

In der Arbeitshilfe wird die Bodennutzung anhand von Bodenfunktionen und Nutzungstypen bewertet. Die Einstufung hängt davon ab, welche Bodenfunktionen durch die Nutzung abgedeckt werden. Intensiv landwirtschaftlich genutzte oder versiegelten Flächen haben aufgrund der unnatürlichen Gestalt keine hohe Bedeutung.

5.4.3 Bodenfunktionaler Ist-Zustand

Gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs (HLNUG, 2018) erfolgt die Bewertung des Ist-Zustands anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien. Ausgangsdaten der verschiedenen Kriterien wurden zuletzt abgerufen am 20.08.2025 im BodenViewer Hessen (HLNUG). Die standardisierte abschließende Gesamtbewertung erfolgt auf der Grundlage der BDF5L. In der BDF5L wird die Fläche, die bereits durch die Nutzung des Betriebs beansprucht wird, teilweise ausgenommen und als Siedlungsfläche bewertet, was auch begründet ist durch den Bestand an Nutzungsstrukturen, an denen keine Veränderungen erfolgen.

→ Standorttypisierung für die Biotopentwicklung:

Flächen die besondere bzw. extreme Standorteigenschaften in Bezug auf ihren Wasser- und Nährstoffhaushalt aufweisen, werden in der mittelmaßstäblichen Darstellung erfasst. In der großmaßstäbigen BDF5L sind die Flächen nicht typisiert. Im AgrarViewer Hessen (HLNUG) sind die Flächen im Plangebiet ebenfalls nicht typisiert.

Nach BFD 50 werden die bewerteten Flächen im Plangebiet mittelmaßstäblich (nach BDF50) hauptsächlich der Kategorie 17 - Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt zugeordnet. Von Norden ragt bandartig ein kleinflächiger Bereich der Kategorie 6 - Standorte

mit Grundwassereinfluss im Unterboden ohne Torfbildung und Auendynamik in das Plangebiet. Nach Süden, außerhalb des Geltungsbereichs, schließt innerhalb der Waldflächen ein Bereich der Kategorie 15 - Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt an.

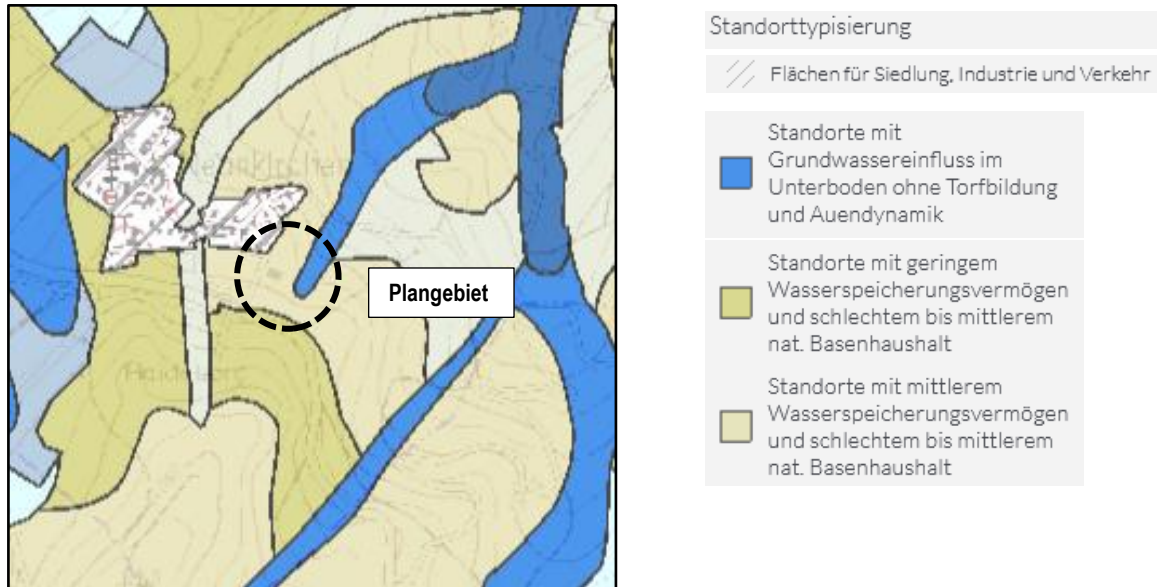


Abbildung 10: Auszug Standorttypisierung, mittelmaßstäbig

Quelle: BodenViewer (HLNUG), Internet-Abruf am 20.08.2025

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind aufgrund ihrer begrenzten Speicher- und Pufferkapazitäten sowie der eingeschränkten Wasserhaushaltsregulation als empfindlich gegenüber baulichen Eingriffen einzustufen. Die planungsbedingte dauerhafte Inanspruchnahme und Versiegelung führt zu einem nachhaltigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zusätzlich besteht aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ein erhöhtes Risiko stofflicher Belastungen, dem durch geeignete betriebliche und bauliche Vorkehrungen vorzubeugen ist.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden ein bodenschonender Bauablauf, die sachgerechte Behandlung, Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens nach § 202 BauGB und § 12 BBodSchG, die Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß sowie Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Für potenziell wassergefährdende Bereiche sind zusätzliche technische Schutzmaßnahmen erforderlich.

→ Ertragspotential

Das Ertragspotential stellt ein Maß für die Eignung zur Produktion von Biomasse dar. Es wird durch verschiedene Faktoren wie Boden, Klima und Relief beeinflusst. Die Bewertung erfolgt anhand der „nutzbaren Feldkapazität“ (nFK) im durchwurzelbaren Bodenraum und des potenziellen Grundwassereinflusses; eine höhere nFK bedeutet tendenziell auch ein höheres Ertragspotential. Die Böden im Plangebiet sind im BFD50 überwiegend der Kategorie „mittleres Wasserspeichungsvermögen / schlechter bis mittlerer Basenhaushalt“ zugeordnet, was für ein eher geringeres Ertragspotenzial spricht. Nur der schmale Bereich im Norden mit Grundwassereinfluss im Unterboden könnte von besserer Wasserversorgung profitieren, hier besteht Potential für ein etwas günstigeres Ertragspotential, je nach Tiefe, Bodenmächtigkeit und Nährstoffversorgung.

Folglich ist das Ertragspotential mittelmaßstäblich (nach BFD50) der Klasse 3 (mittel) zugeordnet, ein Einfluss durch Grundwasser besteht nicht (G0-G2), der Basenhaushalt ist nicht ausgeglichen, als Bedeckung ist Grünland vermerkt. Die insgesamt beschränkte Speicher- und Pufferkapazität, der moderate Basenhaushalt und mittelmäßige Humus-/ Nährstoffversorgung deuten zutreffend auf ein insgesamt nur mittleres bis geringes Ertragspotenzial hin, zumindest für anspruchsvollere ackerbauliche Nutzung oder intensive Landwirtschaft. Für extensiv genutzte Grünlandnutzung, Gehölz oder natürliche Vegetation ist das Ertragspotenzial, bezogen auf „Natur- und Grünlandstandorte, plausibel, allerdings mit erhöhten Risiken bei Dürrephasen oder erhöhtem Wasserbedarf.

Der geologische Untergrund (kristallines Gestein, kluftige Grundwasserführung) begrenzt die Bodenmächtigkeit und -struktur, was negative Auswirkungen auf Wurzelentwicklung und Wasser-/ Nährstoffversorgung hat. Der „mittlere bis schlechte Basenhaushalt“ bedeutet eine eingeschränkte natürliche Nährstoffversorgung, ohne Düngung bzw. Bodenverbesserung wäre das Ertragspotenzial weiter reduziert. Hang- und Reliefeinflüsse, Bodenskelette, mögliche Bodenschwankungen (wenig Feinboden) können die Produktivität zusätzlich beschränken.

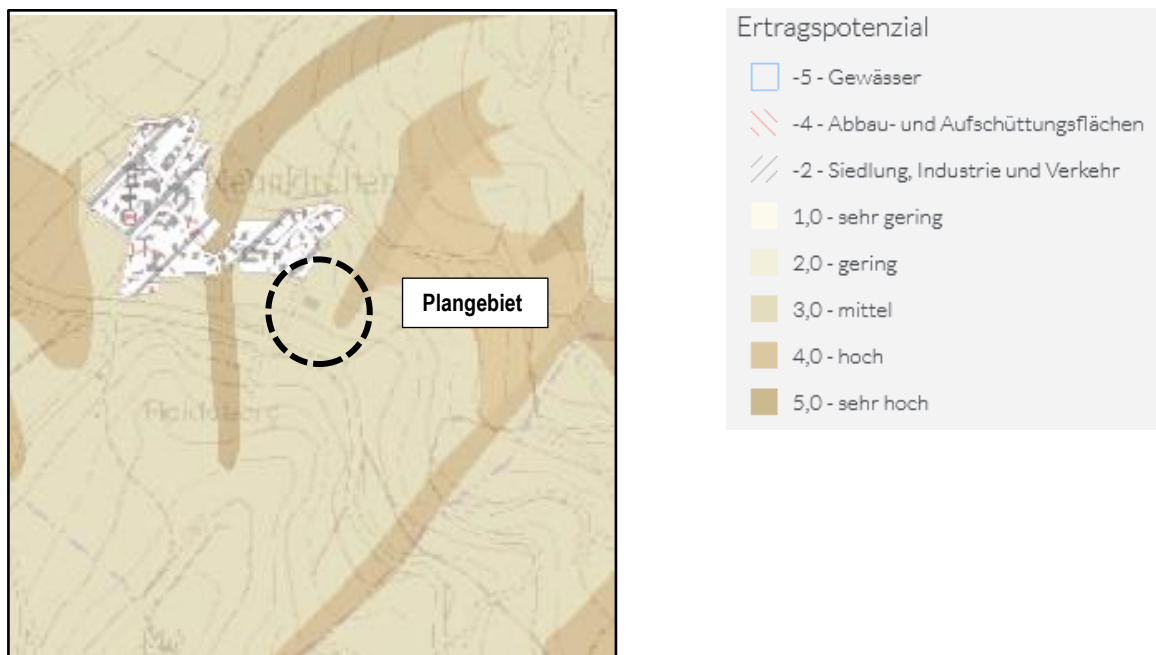


Abbildung 11: Auszug Ertragspotenzial, mittelmaßstäbig

Quelle: BodenViewer (HLNUG), Internet-Abruf am 20.08.2025

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten und Rahmenbedingungen wird das Ertragspotenzial im Plangebiet wie folgt eingestuft:

- Für intensive Landwirtschaft (Ackerbau, ertragsorientierte Nutzung): eher gering bis mittel - erhöhter Aufwand nötig, falls überhaupt praktikabel.
- Für extensiven Grünlandbereich, naturverträgliche Nutzung oder Wälder / Gehölz: mittel - mit akzeptabler Eignung, jedoch mit Einschränkungen bei Dürren oder Trockenperioden.
- Für Grundversorgung durch Niederschlags- / Wasserschutz, natürliche Vegetation oder naturschutzorientierte Nutzung: relativ gut geeignet - Bodenfunktionen weitgehend intakt, solange Versiegelung und intensive Eingriffe vermieden werden.

→ Feldkapazität

Die Feldkapazität ist ein Maß in mm für die Wassermenge, die bis in 1 m Tiefe im Boden gegen die Schwerkraft zurückgehalten werden kann. Im Plangebiet ist für die Feldkapazität des bereits betrieblich genutzten Teilbereichs keine Typisierung erfolgt. Die umliegenden Flächen werden mit „gering“ ($>130 - \leq 260\text{mm}$) bewertet.

→ Acker-/ Grünlandzahl

Als Ertragsmesszahl der Bodenschätzung gilt die Acker- bzw. Grünlandzahl (BFD5L). Die natürlichen Ertragsbedingungen werden in der Bodenschätzung durch die Höhe der Bodenzahl in einer Spanne von 7 bis 100 eingestuft. Auf der Basis der Bodenzahl wird die Ertragsfähigkeit eines Bodens unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungerschwernisse etc.) durch Zu- und Abschläge bei den Bodenzahlen ermittelt und als Acker-, Grünlandzahl bzw. Ertragsmesszahl ausgewiesen.

Im Plangebiet ist für die Acker-/ Grünlandzahl des bereits betrieblich genutzten Teilbereichs keine Bewertung erfolgt. Die umliegenden Flächen werden mit > 25 bis ≤ 40 Wertpunkten und somit sehr gering eingeschätzt.



Abbildung 12: Auszug Acker-/ Grünlandzahl

Quelle: AgrarViewer (HLNUG), Internet-Abruf am 20.08.2025

→ Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen ist ein Maß für die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs und Aufbau-medium. Steigt die Sickerwasserrate und verringert sich die Verweildauer des Wassers im Boden, so wird zunehmend Nitrat in Richtung Grundwasser verlagert, da auch der Nitratzug durch die Pflanzen entsprechend abnimmt. Die Daten liegen nur mittelmaßstäblich (nach BFD50) vor. Demnach ist das Nitratrückhaltevermögen für die bewerteten Flächen des östlichen Plangebietes der Klasse 2 zuzuordnen und damit gering.

Für die Fläche des bereits betrieblich genutzten Teilbereichs erfolgt keine Bewertung

→ Bodenfunktionale Gesamtbewertung

Die großmaßstäbliche BFD5L für die bodenfunktionale Gesamtbewertung fasst die zuvor behandelten vier Teilkriterien (Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt und Standorttypisierung für die Biotopentwicklung) zusammen. In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen wird für die Fläche des bereits betrieblich genutzten Teilbereichs keine Bewertung ausgewiesen, die übrigen Teilflächen werden überwiegend mit dem Wert 2 (gering) bewertet.

Nach der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV, 2019) weisen die Karten eine Ampelfunktion auf, wonach das Plangebiet nicht auf Flächen liegt, die möglichst freigehalten werden sollen. Gebiete die möglichst freigehalten werden sollten, sind Flächen mit einer Gesamtbewertung der Klasse 5 (sehr hoch).

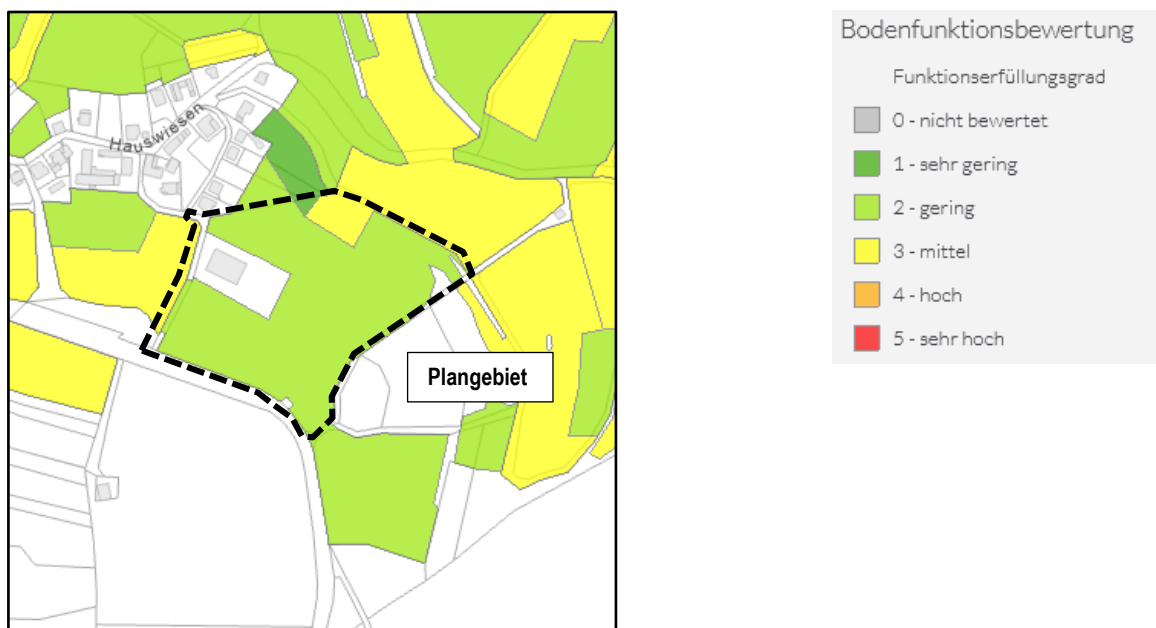


Abbildung 13: Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung)

Quelle: BodenViewer (HLNUG), Internet-Abruf am 11.11.2025

Fazit:

In den Einzelbewertungen für die Bodenfunktionen wird für die Fläche des bereits betrieblich genutzten Teilbereichs zumeist keine Bewertung angegeben, eine Bewertung erfolgt für die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, in die nicht eingegriffen und im Fortbestand erhalten werden soll.

- Lebensraum für Pflanzen über das Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“:
Nach BFD 50 werden die Flächen hauptsächlich der Kategorie 17 - Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt zugeordnet.
- Lebensraum für Pflanzen über das Kriterium „Ertragspotenzial des Bodens“:
Die Eignung wird mittel (Klasse 3) bewertet.
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt über das Kriterium „Feldkapazität des Bodens (FK)“:
Die Flächen werden mit „gering“ bewertet.



- Ertragsmesszahl der Bodenbewertung über das Kriterium „Acker-/ Grünlandzahl“:
In einer Spanne von 7 bis 100 wird die Ertragsfähigkeit des Bodens mit > 25 bis ≤ 40 Wertpunkten als sehr gering eingeschätzt.
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium – Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“:
Klasse 2 (gering).

Die bodenkundlichen und standörtlichen Parameter weisen das Plangebiet insgesamt als Standort mit nur eingeschränkter ökologischer Leistungsfähigkeit aus. Wie bereits die überwiegend vorliegende Kategorie 17 – Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt – verdeutlicht, liegt eine begrenzte Nährstoffverfügbarkeit und eine nur mäßige Eignung für eine vielfältige Biotopentwicklung vor. Zwar sind die Flächen grundsätzlich vegetationsgeeignet, jedoch ohne besondere Standortgunst oder Entwicklungspotenziale.

Die Ertragseignung wird mit Klasse 3 (mittel) bewertet, jedoch spiegeln die Acker- und Grünlandzahlen von über 25 bis maximal 40 Punkten ein sehr geringes ökonomisches Ertragspotenzial wider. Daraus folgt, dass die Flächen landwirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbar sind und keine bedeutenden Bodenfunktionen im Sinne einer hochwertigen Ertragslandschaft erfüllen.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt zeigt die geringe Feldkapazität, dass die Böden nur über ein schwaches Wasserspeichervermögen verfügen und infolgedessen die Regulationsfunktion im lokalen Wasserhaushalt gering ausgeprägt ist. Die ebenfalls niedrige Bewertung des Nitratrückhaltevermögens (Klasse 2) weist darauf hin, dass die Böden Schadstoffe und Nährstoffe nur unzureichend binden können und daher hinsichtlich der Filter- und Pufferfunktion als wenig belastbar einzustufen sind.

Insgesamt ergibt sich aus allen Kriterien eine geringe bis unterdurchschnittliche Funktionsausprägung der Böden sowohl hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsfunktion als auch ihrer Bedeutung für Biotopentwicklung, Stoffrückhalt und Wasserhaushalt. Hochwertige oder besonders schutzwürdige Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht gegeben. Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen empfindlicher Bodenfunktionen sind zwar zu vermeiden, jedoch ist das Gebiet aus fachlicher Sicht nicht als bodenkundlich sensibler Raum einzustufen. Dies ermöglicht eine städtebauliche Inanspruchnahme unter Beachtung üblicher bodenschutzrechtlicher Vorgaben, ohne dass der Verlust besonders wertvoller Bodenfunktionen zu erwarten ist.

5.4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Unterlassung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich die derzeitigen Bodenverhältnisse im Plangebiet weitgehend unverändert fortschreiben. Aufgrund der bereits jetzt vorliegenden bodenphysikalischen und bodenchemischen Eigenschaften – geringes Wasserspeichervermögen, schlechtes bis mittleres Nährstoffangebot, geringe Filter- und Pufferleistung sowie eine insgesamt unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit – ist keine signifikante qualitative Verbesserung der Bodenfunktionen zu erwarten.



Die bestehende Nutzung (vorwiegend land- und forstwirtschaftliche Randnutzungen bzw. brachliegende Bereiche) führt lediglich zu einer langsam fortschreitenden, natürlichen Bodenentwicklung, deren Dynamik jedoch durch die ungünstigen Standortfaktoren (schwer durchwurzelbare Horizonte, geringe nutzbare Feldkapazität, schwaches Nitratrückhaltevermögen) stark begrenzt ist. Eine spürbare Zunahme der Bodenfruchtbarkeit, der Wasserhaltefunktion oder der ökologischen Tragfähigkeit ist daher nicht realistisch.

Mangels geplanter Eingriffe bleiben auch funktionale Defizite der Böden - insbesondere ihre geringe Filter-, Puffer- und Speicherleistung - bestehen. Eine Verbesserung durch externe Einflüsse (z. B. Renaturierungsprozesse, hydrologische Veränderung, stoffliche Entlastung) ist nicht zu erwarten, da keine entsprechenden Maßnahmen vorgesehen sind. Auch die Biotopentwicklungsfunktion würde auf dem bestehenden, mäßig ausgeprägten Niveau verharren, ohne dass erhebliche qualitative Habitataufwertungen eintreten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Flächen aufgrund ihrer geringen agrarischen Wertigkeit und fehlenden besonderen Standortgunst keine wesentliche ökologische Entwicklungsdynamik besitzen. Die Nutzungen und Bodenfunktionen würden sich somit lediglich im Rahmen der normalen pedogenen Prozesse fortsetzen, ohne dass relevante positive oder negative Veränderungen zu erwarten wären.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei Nichtdurchführung der Planung eine Kontinuität des derzeitigen, unterdurchschnittlichen Bodenfunktionsniveaus zu erwarten ist. Weder eine Verschlechterung noch eine nennenswerte ökologische oder funktionale Aufwertung des Bodens ist prognostisch anzunehmen. Das Plangebiet würde voraussichtlich in seinem heutigen Zustand verharren, ohne dass sich aus Sicht des Schutzguts Boden relevante Veränderungen ergeben.

5.5 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde bisher nicht geprüft, der Gemeinde sind keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird daher grundsätzlich darauf hingewiesen, dass, sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

Hinsichtlich Altlasten ist in der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Stand Februar 2011) als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächen-datei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie angegeben. Nach hiesigem Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet kein Eintrag, weitere Informationen über Altflächen



oder Altlasten liegen nicht vor. Für das Plangebiet wird kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Zur Berücksichtigung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes und um auf potenzielle Altlasten oder Verunreinigungen dennoch angemessen hinzuweisen wurde in Teil C des Textteils zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen für den Fall, dass Auffälligkeiten im Boden des Plangebietes bei Baumaßnahmen auftreten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, hier dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird dennoch höchstvorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Odenwaldkreis anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

5.7 Immissionsschutz

Die nächstgelegene Wohnbebauung beginnt im Nordwesten in einem Abstand von 30 m (im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliger Campingplatz“) zu dem für den forstwirtschaftlichen Betrieb geplanten Baugebiet. In der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob von der forstwirtschaftlichen Nutzung erhebliche oder schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG auf die vorhandene Wohnbebauung ausgehen können. Maßgeblich sind insbesondere Lärm-, Staub- und sonstige Gefahrenimmissionen.



→ **Geräuschimmissionen:**

Die innerhalb der Baufläche geplanten gewerblichen Tätigkeiten (z.B. Anlieferung von Langholz, Lagerung, Umladung, sägende und spaltende Aufarbeitung zu Brennholz etc.) sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz grundsätzlich zulässige gewerbliche Betriebsaktivitäten; sie unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach der 4. BImSchV. Gleichwohl sind sie nach § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden und unzumutbare Belästigungen Dritter unterbleiben.

Aufgrund der Charakteristik der Tätigkeiten (maschinengetriebener Umladebetrieb, stationäre Säge-/Spaltprozesse, Lkw-Verkehr) ist von periodisch auftretenden, deutlich wahrnehmbaren Lärmspitzen sowie von emissionsbedingten Beeinträchtigungen (Holzstaub, Verkehrsemissionen) auszugehen. Für Wohnnutzung in einem Abstand von 30 m zur Betriebsfläche ist, ohne schallmindernde Maßnahmen, nach der fachlichen Einschätzung die Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm (für allgemeines Wohngebiet: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) nicht grundsätzlich gewährleistet.

Daher sind zur Vermeidung erheblicher und nachhaltiger Immissionen verbindliche Planungs- und Betriebsauflagen erforderlich. Dazu gehören zeitliche Betriebsbeschränkungen, technische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen, Festlegungen zur Betriebsorganisation (z. B. Verlagerung lärmintensiver Prozesse in Betriebsinneres) sowie Anforderungen an die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind mit Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und ggf. zeitlich-räumlicher Begrenzung der Betriebsabläufe so zu steuern, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG ausgeschlossen werden.

→ **Konfliktanalyse:**

Konflikte zwischen Holzbearbeitung auf der Gewerbefläche und Wohnnutzung ergeben sich überwiegend in Bezug auf Lärm. Mögliche Quellen sind Lkw-Verkehr, Kran/Stapler, stationäre Sägen und Spaltmaschinen, Rückfahralarme. Die Geräusche sind impulsartig, wiederkehrend, teils hochpegelig; harte Betriebsflächen verstärken die Abstrahlung.

Staub / Partikel entstehen überwiegend aus Holzstaub durch Säge-/Spaltprozesse und Staubaufwirbelung durch Verkehr, auch Aufwirbelungen durch Windeinwirkung sind wahrscheinlich. Der Konflikt besteht in der wahrnehmbaren Belästigung, z.B. durch Eintrag in Außenbereiche von Wohngebäuden. Eine gesundheitliche Gefährdung bei extremen Feinstaubkonzentrationen ist eher unwahrscheinlich, aber hygienisch/ästhetisch relevant.

Weitere betriebliche Risiken / Gefahren resultieren beim Rangierbetrieb, Holzwurf oder aufgrund der Brandgefahr durch Lagerung getrockneter Holzbestände. Eine direkte physische Gefährdung ist bei Einhaltung der Arbeitsschutzvorschriften gering, Brandschutz und Betriebsräume müssen technisch gesichert sein.

Forstwirtschaftliche Tätigkeiten im Wald sind ortsüblich; die gewerbliche Holzbearbeitung auf Betriebsflächen erzeugt aber andere Immissionsniveaus und ist daher für Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe weniger hinnehmbar. Ohne Schallschutz- und Betriebsauflagen besteht ein substantielles Risiko, dass die Wohnqualität (insbesondere tags und nachts) durch Immissionen unzumutbar beeinträchtigt wird.



→ **Festsetzungen im Bebauungsplan:**

- **Allgemeine Betriebsbeschränkungen**
Lärmintensive Arbeiten (insbesondere stationäres Sägen/Spalten, Dauerbetrieb von Sägeanlagen) sind ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zulässig. Betriebs- und Umschlagzeiten für Lkw sind werktags auf 07:00 bis 20:00 Uhr zu begrenzen.
- **Technische Lärmschutzauflagen**
Für lärmerzeugende Betriebsbereiche sind lärmtechnische Maßnahmen vorzusehen; hierzu zählen: lärmabsorbierende Einhausungen für stationäre Sägen/Spaltmaschinen, partiell geschlossene Lagerhallen für Brennholz sowie Errichtung eines lärmindernden Schutzwalls/Walls mit mindestens 3,0 m wirksamer Höhe entlang der Grenze zum Wohngebiet. Gewerbliche Anlagen sind so anzuordnen, dass lärmintensive Prozesse möglichst auf der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite erfolgen (architektonischer Selbstschutz).

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zu einer klassifizierten Straße (L 3399) kann es auch zu Einwirkungen aus Verkehrslärm kommen, es wird daher im Textteil darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen oder abgeleitet werden können. Da innerhalb des Plangebietes ausschließlich gewerbliche und keine Wohnnutzung zugelassen wird, sind schädliche Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

5.8 Energiewende und Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind Bauleitpläne so aufzustellen, dass insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden. Dies umfasst ausdrücklich auch den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sowie die Förderung erneuerbarer Energien. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nennt darüber hinaus die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als zwingend zu berücksichtigende öffentliche Belange.

Seit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 sind Sachverhalte zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimawandel bei Planungen zu berücksichtigen. Geeignete Mittel sollten hierbei auf die Adaption an und Mitigation von Auswirkungen abzielen. Diese Maßnahmen sind nach § 13 Abs. 1 Klimaschutzgesetz (KSG) von allen Trägern öffentlicher Aufgaben auf die Erreichung der im KSG genannten Ziele auszurichten.



Im Bauleitplanverfahren wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen für die Wohnnutzung nicht zu berücksichtigen sind, da Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Die dezentrale Solarenergienutzung zur Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung ist daher plangegenständlich nicht von besonderer Bedeutung.

Die Nutzung der Sonnenenergie als regenerative Energieform ist dennoch auch im gewerblichen Bereich von Bedeutung, z.B. in Form von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und beispielsweise die Dachflächen von Hallen oder Unterständen mit entsprechenden Solarmodulen belegt werden können. Der Bebauungsplan eröffnet die planungsrechtliche Möglichkeit, Dach- und Fassadenflächen großflächig für Photovoltaik- und Solarthermieranlagen zu nutzen. Damit wird die Erzeugung regenerativer Energien am Standort ausdrücklich begünstigt und eine Reduzierung des externen Energiebezugs ermöglicht.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Zwar ist das Baugebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs lokalklimatisch durch den hohen Überbauungsgrad und die geringe Vegetationsdichte als eindeutig wärmebelastet anzusehen, jedoch erfüllen die umgebenden Freiflächen hier eindeutig eine kompensatorische Funktion. Zur Klimabelastung spielen versiegelte Flächen eine Rolle als Orte der starken Temperaturerhöhung tagsüber und Wärmespeicherung nachts. Auch die lufthygienische Situation ist durch verkehrs- und gewerblich bedingte Emissionen von Luftschadstoffen als vorbelastet einzustufen. Das Baugebiet ist damit in erster Linie auf die Versorgung aus externen Frisch-/ und Kaltluftreservoirs durch Luftmassenbewegungen angewiesen.

Die geplanten Festsetzungen greifen nur gering in die bestehenden Agrar-Freiflächen der Umgebung ein, welche in diesem Sinne als Kaltluftproduzent eine klimaförderliche Wirkung erfüllen. Mit dem kleinteiligen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen entfällt diese positive Wirkung im Bereich der Erweiterungsflächen und es werden, wenn auch nur marginale Veränderungen in den lokalen Klimaverhältnissen und der Luftqualität verursacht. Die räumliche Anordnung der Bauflächen ermöglicht hingegen eine bauliche Struktur, die natürliche Kaltluftentstehungs- und -leitbahnen nicht beeinträchtigt. Gezielte Grünstrukturen und Möglichkeiten zur ortsnahe Versickerung tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Diese tragen dazu bei, die lokale Luftreinigung und das Mikroklima zu erhalten.

Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft durch die geplante Bauleitplanung zu erwarten.

Nicht zuletzt trägt der schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zur klimagerechten Bauleitplanung bei. Die Planung knüpft unmittelbar an den bestehenden gewerblichen Standort an und vermeidet damit die Inanspruchnahme räumlich abgelegener oder neu zu erschließender Flächen. Die geplante Außenbereichsinanspruchnahme ist aufgrund



funktionaler Erfordernisse zwingend erforderlich und stellt die räumlich und energetisch effizienteste Entwicklungsoption dar. Der Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung wird gewahrt.

5.9 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Planung berücksichtigt.

6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Dorfgebiete i.S.d. § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben; auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Der Gebietscharakter eines Dorfgebiets als ländliches Mischgebiet hängt zwar grundsätzlich nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis dieser Hauptfunktionen ab, jedoch wandelt sich der Gebietscharakter eines Dorfgebiets, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und auch eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint.



Forstwirtschaftliche Betriebe sind originäre dorfgebietstypische Nutzung im Sinne des § 5 BauNVO. Städtebaulich betrachtet ist das im Plangebiet festgesetzte Dorfgebiet nicht isoliert und auf den Plangeltungsbereich beschränkt zu werten, sondern vielmehr als Fortführung der örtlich bestehenden Gebietsstruktur. Angrenzend an den Planbereich im Norden ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliger Campingplatz“ bereits auch ein Dorfgebiet festgesetzt, sodass eine bereits hieraus eine städtebauliche Kontinuität gegeben ist. Daher ist die Wahl der Gebietsart städtebaulich gerechtfertigt, da sie sich eindeutig aus der vorhandenen Ortsstruktur herleiten lässt und eine gebietstypische Nutzung absichert. Ein sog. „Etikettenschwindel“ liegt daher nicht vor, die Festsetzung ist Folge der vorhandenen Ortslage und bewegt sich innerhalb des planerischen Gestaltungsspielraums der Gemeinde.

Die Festsetzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden forstwirtschaftlichen Betriebs, der einerseits als privilegierter Forstbetrieb und andererseits als gewerblicher Betrieb zu bewerten ist. Die im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen, wie z.B. Anlieferung, Lagerung und Verarbeitung von Langholz zu Brennholz, Maschinen- und Geräteabstellung sowie die geplanten betriebsbezogenen Nebenanlagen, stehen in einem funktionalen und unmittelbaren Zusammenhang mit der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Eine industrielle Holzverarbeitung ist nicht Gegenstand der Planung.

Eine Festsetzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wäre nicht sachgerecht, da dort land- und forstwirtschaftliche Betriebe weder prägend noch ausdrücklich privilegiert sind. Ebenso würde die Festsetzung eines Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) dem Umfang und der Zweckbestimmung der Nutzung nicht entsprechen und wäre unverhältnismäßig.

Die Festsetzung eines Dorfgebiets stellt ein geeignetes Mittel der planerischen Konfliktvorsorge dar mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung. Mit der im Plangebiet vorgesehene forstwirtschaftliche Nutzung gehen betriebsbedingt Geräuschimmissionen einher, insbesondere durch Holzumschlag, Maschinenbetrieb sowie An- und Abfahrtsverkehr. Diese Emissionen sind für forstwirtschaftliche Betriebe typisch und im Rahmen der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebiets grundsätzlich hinzunehmen. Nach der TA Lärm gelten für Dorfgebiete höhere Immissionsrichtwerte als für Allgemeine Wohngebiete. In der Vollzugspraxis ist daher bei dorfgebietstypischen Nutzungen maßgeblich auf eine realistische Betrachtung der tatsächlichen Betriebsabläufe abzustellen. Vorliegend finden lärmintensive Tätigkeiten überwiegend tagsüber und nicht dauerhaft statt. Die nächstgelegene Wohnbebauung beginnt in einem Abstand von etwa 30 m zum Plangebiet. Unter Berücksichtigung dieses Abstands, der Gebietsart sowie der zeitlich begrenzten Nutzung ist nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auszugehen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nach fachlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

Nicht zuletzt liegt die angrenzende Wohnbebauung bereits innerhalb bzw. im Einflussbereich eines bestehenden Dorfgebietes aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ehemaliger Campingplatz“. Die Bewohner mussten in Kenntnis hierüber also bereits bei



Errichtung mit dorfgebietstypischen Immissionen rechnen. Ein Anspruch auf „Wohnruhe“ nach den Maßstäben eines isoliert zu betrachtenden WA-Gebiets kann aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht abgeleitet werden. In einem faktisch und planungsrechtlich dorfgeprägten Umfeld ist der Schutzanspruch der Wohnnutzung reduziert. Die durch das Gebiet potenziell verursachten Konflikte sind typischerweise durch die Gebietsart selbst bewältigt, atypische oder industriell-gewerbliche Nutzungen lässt die Gebietsart nicht zu und sind im Übrigen auch nicht vorgesehen. Eine weitergehende Konfliktbewältigung ist dann nicht erforderlich, wenn die gebietstypischen Auswirkungen der Nutzung durch die gewählte Gebietsart abgedeckt sind.

Dorfgebiete sind typischerweise auf die Nähe und das Nebeneinander unterschiedlicher, im MD zugelassener Nutzungen (also auch Wohnnutzung) ausgelegt. Ausfluss dessen ist daher auch die Festsetzung im rechtskräftigen B-Plan „Ehemaliger Campingplatz“, der die dörflich geprägte Struktur des Ortes aufnimmt. Auch wenn die Ortslage Neunkirchens nicht vollständig überplant ist, so ist aufgrund der faktischen Nutzungen eine dorfgebietsprägende Struktur zu erkennen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage und das im Bebauungsplan „Ehemaliger Campingplatz“ festgesetzte Dorfgebiet an. Die Festsetzung eines Dorfgebiets im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans stellt somit keine neue oder fremde Gebietskategorie dar, sondern führt die vorhandene städtebauliche Struktur konsequent fort. Die Gebietsausweisung trägt der bestehenden Nutzungsmischung Rechnung und vermeidet einen städtebaulichen Bruch an der Ortskante. Aufgrund dessen ist das Plangebiet bereits auch durch dorfgebietstypische Nutzungen und Immissionen vorgeprägt. Die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung ist entsprechend zu bewerten. Ein Anspruch auf Einhaltung von Immissionsrichtwerten eines Allgemeinen Wohngebiets besteht nicht. Eine städtebauliche Fehlentwicklung oder eine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte ist nicht zu erwarten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung im Plangebiet. Sie gewährleisten, dass einerseits ein ausreichendes Maß an baulicher Nutzbarkeit gegeben ist, um den wirtschaftlichen Anforderungen Rechnung zu tragen und andererseits die städtebauliche Ordnung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die technischen und verkehrlichen Infrastrukturen nicht überlastet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft u. a. Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche (GR) sowie zur Oberkante (OK). Hierbei gibt die Grundfläche GR als numerischer Wert an, wieviel Quadratmeter des Grundstückes überbaut werden darf.

Die Höhe der baulichen Anlagen beschreibt das Maß zwischen der im Planteil festgesetzten unteren Bezugsebene und dem letzten raumabschließenden Bauteil einer baulichen Anlage.



Die OK wird auf 10,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den städtebaulichen Anforderungen des Plangebiets sowie an den funktionalen Bedürfnissen der vorgesehenen Nutzung. Durch die Festlegung einer einheitlichen Oberkante wird ein geordnetes und landschaftsbildverträgliches Erscheinungsbild der Baukörper gewährleistet.

Die untere Bezugsebene ist auf die Fahrbahnoberkante des landwirtschaftlichen Wegs „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“ im Nordwesten des Plangebiets an der im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichneten Stelle festgelegt, wodurch die Höhenfestsetzung lokal nachvollziehbar und praxisgerecht ist. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen, im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Die Bezugnahme auf eine vorhandene Fahrbahnhöhe gewährleistet, dass eine einheitliche und nachvollziehbare Bezugshöhe besteht, da dieser Bezug unabhängig von der (veränderbaren) Geländeoberfläche auf den Baugrundstücken ist.

Zur Berücksichtigung technisch erforderlicher Aufbauten wird die Überschreitung der festgesetzten OK zugelassen, soweit dies für technische Einrichtungen der Gebäudeinfrastruktur oder Aufbauten wie Solaranlagen, Dachbegrünungen, technische Aggregate, Kamine oder Absturzsicherungen erforderlich ist. Damit wird die Integration regenerativer Energietechnik und moderner Gebäudetechnik ermöglicht, ohne die Wirkung oder das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß zu $GRZ = 0,6$ festgesetzt, damit wird die zulässige bebauungsbezogene Versiegelung der Grundstücksfläche bestimmt. Durch die Festlegung der GRZ wird die Dichte der baulichen Nutzung gesteuert, sie dient auch der Sicherstellung einer funktionsgerechten und wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke. Der Wert für die GRZ beschreiben in der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert des § 17 für ein Dorfgebiet.

Die GRZ darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung trifft der Bebauungsplan nicht.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie die Länge der Gebäude (in § 22 Abs. 2 BauNVO als „Hausformen“ bezeichnet). Zudem wird die bauliche Nutzung der Grundstücke durch Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen



(sog. „Baufenster“) bestimmt. Die Festsetzungen zu Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen dienen der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung eines funktional, gestalterisch und immissionsschutzrechtlich verträglichen Erscheinungsbildes des Dorfgebietes. Mit ihnen wird geregelt, wie und in welchem Umfang die Grundstücke baulich genutzt werden dürfen. Die Festsetzungen tragen den betrieblichen Anforderungen der bestehenden und geplanten Nutzungen Rechnung und ermöglichen gleichzeitig eine geordnete räumliche Gliederung.

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, die grundsätzlich nur Hausformen mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt, erlaubt der Bebauungsplan Gebäudelängen von über 50 m bis zu 60 m. Diese abweichende Festsetzung ist städtebaulich geboten und zweckmäßig, da aufgrund der konkreten Nutzungen auch großvolumige Baukörper und funktionale Gebäudelängen ermöglicht werden sollen, um beispielsweise lärmträchtige Nutzungen innerhalb von Gebäuden und Hallen vornehmen zu können. Insbesondere zusammenhängende, großspannige Bauformen, die nicht binnen der Regelgrenzen der offenen Bauweise realisiert werden können, sollen durch die Abweichung umsetzbar gemacht werden. Eine Begrenzung der Gebäudelänge würde die wirtschaftliche Nutzbarkeit erheblich einschränken und wäre mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt sind. Die Festsetzung der Baugrenzen dient der räumlichen Steuerung der Baukörperstellung und gewährleistet eine geordnete Grundstücksausnutzung sowie ein konsistentes Erscheinungsbild.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann der Bebauungsplan bestimmen, dass Baugrenzen in geringem Umfang überschreiten dürfen. Von dieser Möglichkeit wird jedoch kein Gebrauch gemacht, um die erforderliche Eingrünung des Plangebietes auch gewährleisten zu können. Damit müssen auch funktionale oder gestalterische Gebäudeelemente, wie z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Erker, Ladevorzonen, Treppenhäuser, Rampenüberdachungen oder technische Vorbauten, die im Gewerbebau typischerweise erforderlich sind, innerhalb der Baufenster umgesetzt werden. Eine strikte Einhaltung der Baugrenzen ist aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich.

6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen dienen der Sicherung einer geordneten Verkehrs- und Stellplatzversorgung innerhalb des Plangebiets sowie der Einhaltung landschaftspflegerischer Anforderungen hinsichtlich Schutz und Fortbestand der Gebietseingrünung.



Die Zulässigkeit von Anlagen des ruhenden Verkehrs wurden offen gestaltet mit der Maßgabe, dass die Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. So soll eine geordnete, funktionale und städtebaulich / landschaftspflegerisch verträgliche Stellplatzversorgung im Gebiet gewährleistet sein.

Zu den Nebenanlagen wird keine gesonderte Festsetzung getroffen, diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

6.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Unterm Winterkaster Kirchenpfad“, die ausgehend von der L 3399 das Plangebiet verkehrlich mit der Ortslage Neunkirchens verbindet. Mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich soll aus planerischer Sicht die Erschließung gesichert werden. Bisher ist der Weg ausschließlich als „Wirtschaftsweg“ der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

6.1.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Festsetzung der bestehenden Wald- und landwirtschaftlichen Flächen im Bestand dient der Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur und der Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Ziel der Planung ist es nicht, eine bauliche Entwicklung dieser Flächen vorzubereiten, sondern deren derzeitige Nutzung planungsrechtlich zu sichern und eine unbeabsichtigte Inanspruchnahme für bauliche oder sonstige störende Nutzungen auszuschließen.

Die betroffenen Flächen sind seit langem als Wald- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen (ehemalige Ski- und Rodelpiste) geprägt und erfüllen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild sowie für den lokalen Wasserhaushalt. Gleichzeitig stellen sie eine wesentliche Grundlage für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung dar. Die Festsetzung im Bestand trägt damit den Belangen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Rechnung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bestandsfestsetzung erforderlich, um eine klare Abgrenzung zwischen der bebauten Ortslage einerseits und der beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet andererseits sowie dem Außenbereich zu gewährleisten. Sie dient der Sicherung der Ortsrandlage und verhindert eine schleichende Siedlungsentwicklung in landschaftlich geprägte Bereiche, auch aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Mit der Festsetzung soll eindeutig der baulich nutzbare Teil des MD von dem von Nutzungen freizuhaltenden Teil der Landwirtschafts- und Forstflächen dokumentiert werden.



Die Planung stellt in diesem Sinne keine Verhinderungsplanung dar, da sie keine bestehende oder konkret absehbare bauliche Entwicklung unterbindet. Vielmehr wird der tatsächliche Nutzungsbestand abgebildet und gesichert. Entwicklungsmöglichkeiten der Land- und Forstwirtschaft bleiben unberührt, da die zulässigen Nutzungen weiterhin im Rahmen der einschlägigen Fachgesetze (insbesondere Forst- und Landwirtschaftsrecht) möglich sind.

Die Festsetzung der Wald- und landwirtschaftlichen Flächen im Bestand ist auch aus naturschutzfachlicher Sicht sachgerecht. Sie vermeidet zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft und entspricht dem Vermeidungsgrundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ein Ausgleichsbedarf wird insoweit nicht ausgelöst.

In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwiegen die öffentlichen Belange an der Sicherung der bestehenden Wald- und Landwirtschaftsflächen gegenüber einer potenziellen baulichen Nutzung, für die weder ein konkreter Bedarf noch eine städtebauliche Erforderlichkeit besteht.

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

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der Planungsvorgaben des BauGB, insbesondere der Sicherstellung, Entwicklung und Aufwertung naturnaher Strukturen innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sowie der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Natur- und Landschaftsschutz. Sie stellen sicher, dass die städtebauliche Entwicklung mit ökologischen Belangen vereinbar ist, die Biodiversität erhalten bleibt und Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam kompensiert werden. Ziel ist es, die ökologischen Funktionen des Bodens, die Biodiversität und die strukturelle Qualität des Landschaftsraums zu erhalten und zu stärken, auch wenn die nutzungsbedingten Eingriffe eine naturnahe Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs nahezu nicht oder nur sehr eingeschränkt zulassen.

Die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und sonstigen befestigten Flächen dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers. Durch die Minimierung der Oberflächenversiegelung wird die Versickerung des Niederschlagswassers gefördert, Bodenverdichtungen werden reduziert und die Grundwasserneubildung unterstützt. Auf wasserdurchlässige Befestigungen kann verzichtet werden, wenn das Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen (z. B. nach DWA-A 138-1) oder geeignete Sammelbehältnisse bewirtschaftet wird, dies gewährleistet gleichzeitig eine wirtschaftliche und technische Umsetzbarkeit der Maßnahmen, ohne die ökologische Funktion des Bodens zu beeinträchtigen.

Auf die Teilversiegelung muss hingegen verzichtet werden, wenn gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Belastung ist anzunehmen bei der Herkunft aus Gewerbenutzung. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist einer Vorbehandlung zu unterziehen; bei wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Bedenken kann die Einleitung in die örtliche



Kanalisation, ggf. gedrosselt und in Abstimmung mit dem Netzbetreiber, erforderlich werden. Diese Regelungen gewährleisten die nachhaltige Nutzung des Wassers und minimieren Risiken für Boden, Grundwasser und Gesundheit.

Die Verwendung von unbehandelten Metallen wie Blei, Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium für Bauteile, die dauerhaft dem Kontakt mit Niederschlagswasser ausgesetzt sind, wie z.B. Dächer, Fassaden und Regenfallrohren, ist untersagt, um Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch metallische Auswaschungen aufgrund der Niederschlagswasserversickerung zu verhindern. Damit wird der Schutz der Boden- und Wasserqualität gemäß den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gesichert.

Die Vorgaben zur Heckenanlage, zu Pflanzabständen, zur Artenauswahl und unregelmäßiger Durchmischung der Gehölzflächen dienen der ökologischen Aufwertung des Plangebiets und vor allem der besseren Einbindung in das Landschaftsbild, der Schaffung von Lebensräumen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger sowie der Erhaltung einer naturnahen Landschaftsstruktur. Die Berücksichtigung von Abständen zu Nachbargrundstücken gewährleistet Rechtskonformität nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG). Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nach dem HNRG doppelte Grenzabstände einzuhalten.

Die Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer und vorzugsweise insektenfreundlicher Arten unterstützt die Biodiversität, die Vernetzung ökologischer Strukturen und die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel. Die Differenzierung nach Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen gewährleistet eine mehrschichtige Vegetationsstruktur.

Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange wurden Vermeidungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Einzelmaßnahmen wurde in Kapitel 5.2.2ff bereits ausführlich eingegangen. Durch die Beschränkung der Rodungszeit (V1) und der Ausführungszeiten für Erd- und Abbrucharbeiten (V2) wird die Beeinträchtigung von Brut- und Setzzeiten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG verhindert. Die fachliche Kontrolle durch qualifizierte Personen stellt sicher, dass Tiere geschützt werden und rechtliche Vorgaben eingehalten werden.

Zu den negativen Auswirkungen der Nutzung im Außenbereich zählt in erster Linie auch die Außenbeleuchtung, die mit der Vermeidungsmaßnahme V3 erfasst wurde. Neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit zählen vor allem ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten zu den nachteiligen Folgen. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen.



Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken / Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 HBO dienen der Sicherstellung einer einheitlichen, städtebaulich und gestalterisch qualitätsvollen Entwicklung des Plangebiets. Sie ergänzen die Festsetzungen und gewährleisten die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen an Gestalt, Einfriedungen, Freiflächen und Werbeanlagen.

6.3 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen wurden keine getroffen.

6.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wurde hingewiesen - die Hinweise dienen der Information und Sensibilisierung der Bauherrschaft sowie der Planungsbeteiligten und haben keinen unmittelbaren rechtlichen Festsetzungscharakter. Sie unterstützen die Umsetzung des Bebauungsplans unter gesetzlicher, ökologischer und technischer Vorgabe.

→ 1. Rechtsvorschriften

Die Angabe der einschlägigen Rechtsvorschriften gewährleistet, dass Bauherrschaften, Planer und Ausführende über die geltenden Vorschriften informiert sind und diese bei der Planung, Errichtung und Nutzung von Bauwerken berücksichtigen. Dies dient der Rechts- und Planungssicherheit.

→ 2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Hinweise zum Bodendenkmalschutz sichern, dass bei Antreffen kulturell und historisch bedeutsame Funde geschützt werden. Funde sind unverändert zu belassen, unverzüglich den zuständigen Denkmalbehörden zu melden und in geeigneter Weise zu sichern, Zuwiderhandlungen werden nach § 28 HDSchG mit Bußgeld geahndet. Dieser Hinweis unterstützt die Bewahrung des kulturellen Erbes und verhindert Bußgeldrisiken für Bauherrschaften.



→ 3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz stellen sicher, dass während der Bauphase der Boden in seiner Funktion erhalten bleibt, z. B. bei der Errichtung von Baustelleneinrichtungen, der fachgerechte Lagerung von Oberboden und Bodenmaterial und zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen. Dies schützt die Bodenfunktionen für zukünftige Nutzung und Vegetation.

→ 4. Nachsorgender Bodenschutz

Die Hinweise zur Nachsorge stellen sicher, dass Altlasten und schädliche Bodenveränderungen frühzeitig erkannt und fachgerecht behandelt werden. Dies minimiert gesundheitliche, ökologische und bauliche Risiken.

→ 5. Umgang mit Niederschlagswasser

Der Hinweis stellt sicher, dass die Maßgaben des § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes berücksichtigt werden.

→ 6. Brand- und Katastrophenschutz

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und Feuerwehrezufahrten dienen der Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit. Sie gewährleisten, dass Rettungsdienste jederzeit handlungsfähig sind und die bauliche Nutzung keine Gefährdung für Menschen oder Sachwerte darstellt.

→ 7. Schutz von Versorgungsleitungen

Mit dem Hinweis sollen die Bauherren auf ihre Verpflichtung hingewiesen werden, vor allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden darstellen, Bestandspläne bei den Versorgungsunternehmen anzufordern, um Beschädigungen am Leistungsbestand verhindern zu können.

7 Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Modautal ist das gesamte Plangebiet als „Flächen für Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Mit der teilbereichsbezogenen Änderung des FNP wird der baulich nutzbare nordwestliche Teilbereich fortan als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich werden auch künftig für Wald- und Forstwirtschaft genutzt, die wirksamen Darstellungen im FNP können daher unverändert bleiben.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, wird somit gefolgt. Eine Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich nicht um überörtliche Hauptverkehrsstraßen handelt.



8 Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings kann auch der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen.

8.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Modautal nur durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten. Planungskosten sowie die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes wirken sich auf den Haushalt nicht aus, diese werden vollständig vom beteiligten Grundstückseigentümer getragen.

8.3 Flächenbilanz

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

Mischgebiet	ca. 7.164 m ²
- davon überbaubare Grundstücksflächen	ca. 5.220 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 655 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 22.875 m ²
<u>Flächen für Wald</u>	<u>ca. 336 m²</u>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 31.030 m ²

9 Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis

- RP DA (2023): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen 17.12.2010, Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer 15.12.2010, beschlossen von der Landesregierung 17.06.2011, bekannt gemacht Regierungspräsidium Darmstadt am 17.11.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - HLBG (2025): Geoportal Hessen, <http://geoportal.hessen.de>.



- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, <http://bodenviewer.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, <http://geologie.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, <http://gruschu.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, <http://hwrn.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, <http://natureg.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), <http://natureg.hessen.de>.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz - HMUENV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2016): Hydrogeologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im April 2001, Wiesbaden.
- Bundesamt für Naturschutz - BFN (2025): Nationaler FFH-Bericht 2025 (Berichtsperiode 2019-2024).
- Klausning O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

Aufgestellt:

Reichenbach, 21.08.2025

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner IKH

Beratender Ingenieur IKH