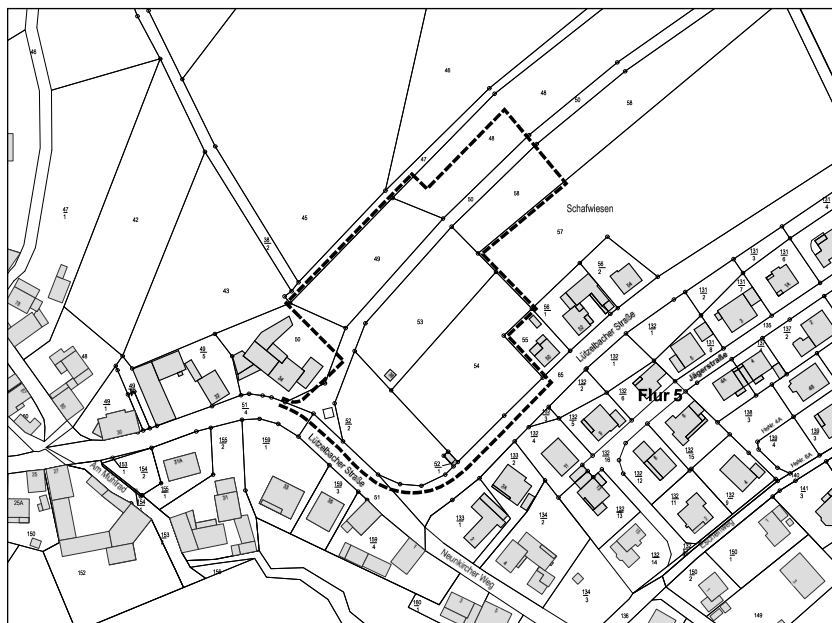


Gemeinde Modautal, 10.08.2021

## GEMEINDE MODAUTAL

### BEBAUUNGSPLAN "SCHAFWIESEN", Ortsteil Brandau



### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstr. 25 A  
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0  
E-Mail: [planung@eichler-schauss.de](mailto:planung@eichler-schauss.de)

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	3
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>5</b>
3.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
3.2	Regionalplan Südhessen 2010	5
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4	Planungsverfahren	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
5.1	Lebensräume und Vegetation	10
5.2	Fauna	13
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
5.4	Gesetzlich geschützte Biotope	14
5.5	Schalltechnische Untersuchung	16
5.6	Wasser / Grundwasser	16
5.7	Vorsorgender Bodenschutz	16
<b>6</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>18</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	19
6.4	Fläche für Stellplätze und Garagen	19
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
6.8	Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	22
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Landesbauordnung (HBO)</b>	<b>22</b>
7.1	Dachform und Dachneigung	22
7.2	Zwerchhäuser / Kniestöcke	22
7.3	Fassadengestaltung	22
7.4	Einfriedungen	23
7.5	Gestaltung von Grundstücksflächen	23
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
8.1	Wohnungen / Einwohner	23
8.2	Realisierung des Bebauungsplans	23
8.3	Verkehr und verkehrliche Erschließung	23
8.4	Technische Ver- und Entsorgung	24
<b>9</b>	<b>Flächenaufstellung</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>25</b>

# 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Schafwiesen" liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteil Brandau, teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Siedlungsbereichs von Brandau, Gemeinde Modautal. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden im Süden und Osten durch die Lützelbacher Straße (L3102) begrenzt. Im Norden geht das Plangebiet unmittelbar in die offene Feldflur über. Der Ostrand des Geltungsbereichs wird durch einen Bachlauf (Flurstück 47) begrenzt. Der Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schafwiesen", Flur 2, Flurstücke: 50 (teilweise), 51/4 (teilweise) und Flur 5, Flurstücke: 48 (teilweise), 49, 50 (teilweise), 51 (teilweise), 52/1, 52/2, 53, 54, 58 (teilweise), 65 (teilweise).

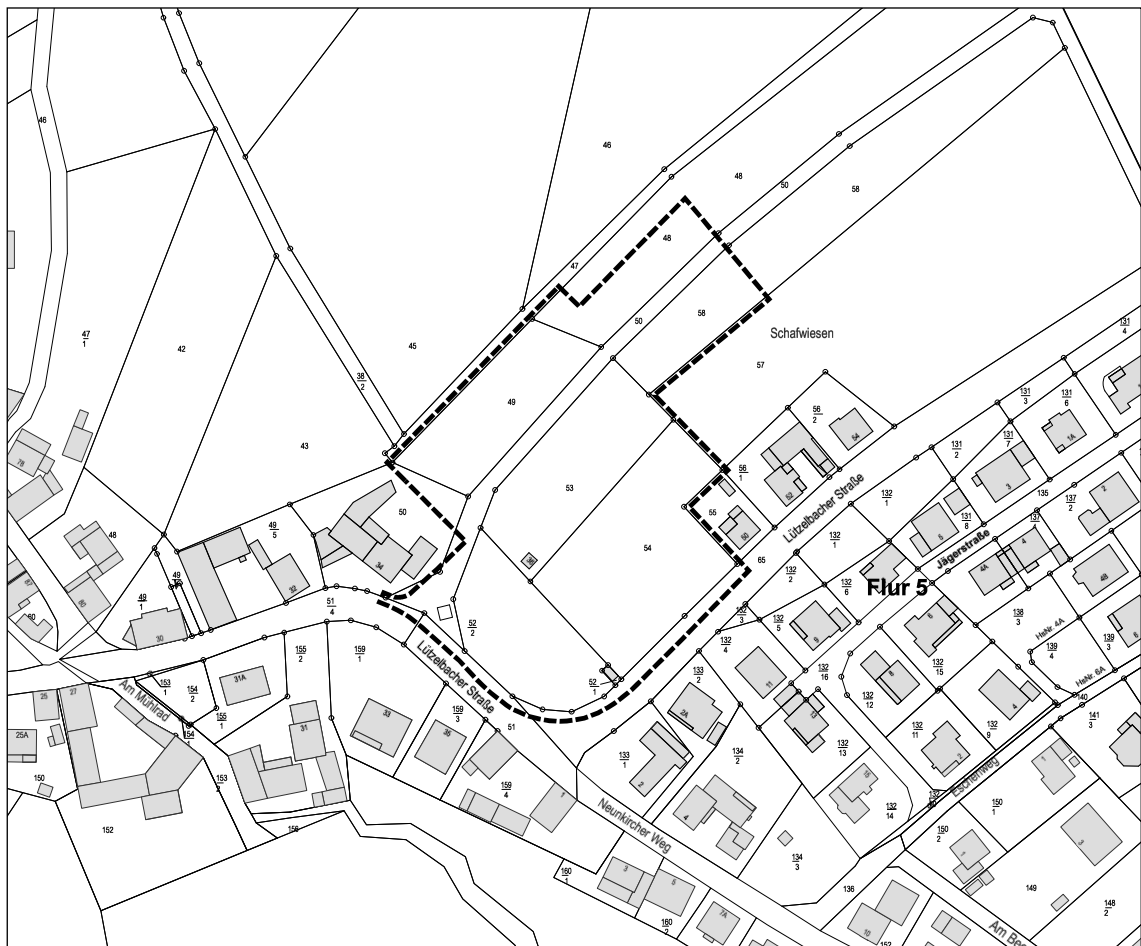


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schafwiesen"

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Modautal ist eine Gemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg mit 11 Ortsteilen und insgesamt 5052 Einwohner. Wichtigster Ortsteil für Versorgung, öffentliche und private Dienstleistungen und Sitz der Verwaltung ist der Ortsteil Brandau.

Die Gesamtgemeinde Modautal hat ihre Einwohnerzahl seit 2010 von 4970 Einwohner um 82 Einwohner auf 5052 Einwohner sehr leicht gesteigert. Diese Steigerung entspricht einem Zuwachs von ca. 1,6 % in einem 10 Jahreszeitraum. Im gleichen Zeitraum hat der Ortsteil Brandau einen Einwohnerverlust von 100 Einwohner auf 1258 Einwohner zu verzeichnen. Dieser Verlust entspricht ca. 7,4 % der damaligen Einwohnerzahl.

Wichtigstes Planungsziel für die Entwicklung des Hauptorts Brandau ist es, den kontinuierlichen Einwohnerverlust zu stoppen und in ein moderates Wachstum zu überführen, um vorhandene öffentliche und private Infrastrukturen zu stabilisieren und zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen hat die Gemeinde seit 2010 fünf Bebauungspläne der Innenentwicklung, bzw. sogenannte Einbeziehungssatzungen aufgestellt, in denen planungsrechtlich ca. 14 - 16 neue Bauplätze angeboten werden. Es hat sich trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde jedoch gezeigt, dass diese Potenziale und die, die in vorhandenen Baulücken stecken, nicht in dem Umfang aktiviert werden können, um den Verlust der Einwohnerzahl auszugleichen.

Um das Planungsziel der Begrenzung des Einwohnerverlustes von Brandau zu erreichen, ist deshalb im "Gemeindeentwicklungskonzept 2020 plus" von 2015 die Ausweisung eines 2,5 ha großen Neubaugebiets nördlich der Lützelbacher Straße in Ortsrandlage vorgesehen, das zügig realisiert werden sollte. Von diesen 2,5 ha werden durch den Bebauungsplan "Schafwiesen" etwa 1 ha Fläche einer Bebauung zugeführt.

Die Entwicklung und Vermarktung des Neubaugebiets erfolgt über den Projektentwickler e-netz Südhessen AG. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen, die bisher bei Gemeinde und Projektentwickler eingegangen sind und ein Mehrfaches des Angebots umfassen, kann davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Realisierung des Baugebiets in einen Zeitraum von 2-3 Jahren abgeschlossen sein wird. Die durch die Neubebauung generierte Zahl von Neubürgern wird allerdings nicht ausreichen, den 10-Jahres-Verlust der Einwohnerzahl von Brandau auszugleichen. Hierzu sind weitere planerische und politische Maßnahmen erforderlich.

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan "Schafwiesen" ist insbesondere entlang der Lützelbacher Straße von städtebaulicher Bedeutung, da sie gleichzeitig die Ortseingangssituation von Brandau stärkt und die bestehende Baulücke zwischen dem Bereich nördlich der Lützelbacher Straße und den Hausnummern 34 und 50 schließt. Die Bebauung soll in ihrer Größe und städtebaulichen Gestaltung so festgesetzt werden, dass eine Einfügung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang gewährleistet und eine Arrondierung des bestehenden bebauten Ortsrands geschaffen wird.

### **3 Rechtsgrundlagen und Verfahren**

#### **3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021, in Kraft getreten am 23.06.2021.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

#### **3.2 Regionalplan Südhessen 2010**

Die Gemeinde Modautal liegt im Ordnungsraum zwischen einem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum im Westen und dem ländlichen Raum im Osten. Modautal ist mit dem Ortsteil Brandau Kleinzentrum.

Der maximale Siedlungsflächenbedarf beträgt gemäß Regionalplan bis 2020 für die gesamte Gemeinde Modautal 7 ha. In Modautal sind keine Vorranggebiete Siedlung – Planung im Regionalplan dargestellt.

Gemäß Ziel 3.4.1-5 des Regionalplans dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte-Tabelle 1 (hier 7 ha) am Rande der Ortslage zu Lasten der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall mit einer Fläche von ca. 1 ha Größe Gebrauch gemacht.

Im Zeitraum von 2010 bis 2020 werden in der Gemeinde Modautal insgesamt 11 Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß § 34 BauGB sowohl für Innenbereichsflächen als auch für Flächen an den Ortsrändern in Kraft gesetzt (s. Tab. 1).

Die Summe der dadurch generierten Wohnbaufläche beträgt ca. 5,2 ha. Dabei ist jedoch zu beachten, dass teilweise auch Mischgebiete festgesetzt wurden und in einzelnen Plänen aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen nur eine sehr geringe Ausnutzung der Grundstücke möglich war.

Mit dem Gesamtwert von ca. 5,2 ha für Wohnbauflächen wird der Grenzwert des Regionalplans zum maximalen Siedlungsflächenbedarf für Modautal auch mit dem Bebauungsplan „Schafwiesen“ (ca. 1 ha) unterschritten und das Ziel 3.4.1-5 des Regionalplans eingehalten.

Nr.	Bebauungspläne	Gemarkung	Bekanntmachung	Fläche
1	Am Ober-Beerbacher Pfad	Allertshofen	21.07.2017	2.942 m <sup>2</sup>
2	Am Geisberg	Brandau	05.06.2020	5.355 m <sup>2</sup>
3	Nordöstlich Neunkircher Weg	Brandau	10.01.2014	5.920 m <sup>2</sup>
4	Römerberg	Brandau	20.01.2017	2.837 m <sup>2</sup>
5	Am Mühlberg	Ernsthofen	23.12.2011	2.049 m <sup>2</sup>
6	Nördlich des Birkenwegs	Ernsthofen	08.09.2017	8.064 m <sup>2</sup>
7	In der Fäll	Klein-Bieberau	12.03.2010	6.530 m <sup>2</sup>
8	Südlich des Brandauer Weges Nr. 7	Klein-Bieberau	01.06.2018	2.923 m <sup>2</sup>
9	Einfacher Bebauungsplan Ehemaliger Campingplatz	Neunkirchen	23.01.2015	6.150 m <sup>2</sup>
10	Am Steimel	Brandau	30.08.2019	5.755 m <sup>2</sup>
11	Im Eselsfuß	Brandau	10.01.2020	3.310 m <sup>2</sup>
			Summe	51.835 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Bebauungspläne Modautal 2010 - 2020

### Innerörtliche Nachverdichtung

Da der Bebauungsplan die Eigenentwicklung und Stabilisierung des Kleinzentrums Brandau zum Ziel hat, sind in diesem Zusammenhang nur die realisierten und evtl. noch zu realisierenden Nachverdichtungspotentiale im Ortsteil Brandau relevant.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Schafwiesen“ selbst mit einer Teilfläche eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung darstellt. Ca. 0,3 ha des Plangebiets stellen eine Baulückenschließung der Bebauung an der Lützelbacher Straße dar und wären auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu entwickeln.

Von den in Tabelle 1 aufgeführten Bebauungsplänen sind die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 10 in Brandau Planungen der Innenentwicklung. Ihre Fläche beträgt zusammen ca. 0,9 ha. Innerhalb des letzten Zehnjahreszeitraums wurden in der bebauten Ortslage auf vorhandenen Baulücken zahlreiche Wohngebäude realisiert. Die gesamten wohnungsbezogenen Bau- und Planungsvorhaben in Brandau waren, wie in Kapitel 2 aufgeführt, nicht ausreichend, den Einwohnerverlust dieses zentralen Ortsteils auszugleichen.

Eine Untersuchung zu den Nachverdichtungspotentialen für die Gemeinde Modautal von 2018 hat für den Ortsteil Brandau eine erhebliche Anzahl von bebaubaren Baulücken aufgezeigt. Trotz kommunalen Engagements zur Aktivierung dieses Potentials ist dieses nur auf freiwilliger Basis durch die jeweiligen Eigentümer umsetzbar. Aufgrund dieser Erfahrung ist bei der Entwicklung des Baugebiets „Schafwiesen“ vorgesehen, die Grundstücksvergabe mit einer Bauverpflichtung zu versehen, so dass das angestrebte Planungsziel, weitere Einwohnerverluste des Ortsteils zu vermeiden und die Einwohnerzahl an die ehemalige Größe heranzuführen, evtl. erreicht werden kann.

Zur Erreichung dieses Ziels bleibt auch die Förderung der innerörtlichen Nachverdichtung durch Baulückenschließung ein "Planungsbaustein". Punktuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in Brandau zwar vorhanden, jedoch nicht kurzfristig umsetzbar.

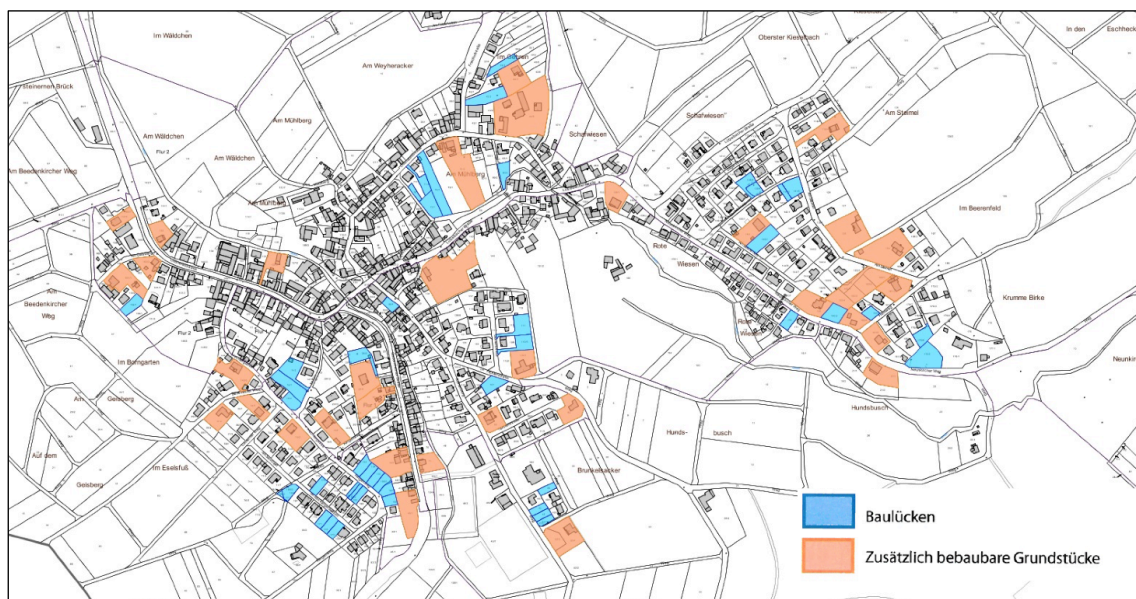


Abb 2: Nachverdichtungspotenziale Brandau, Eichler + Schauss, 05.06.2018

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Modautal aus dem Jahre 1983 (siehe Abb.3) stellt den südlichen Teil des Plangebiets also Öffentliche Grün- und private Grünfläche und als Erhaltenswerten Teil der Landschaft dar. Der mittlere Teil sowie der östliche, unmittelbar entlang der Lützelbacher Straße angrenzende Bereich, wird als gemischte Baufläche (M-Planung) dargestellt. Die nördlichen sowie westlichen Flächen des Geltungsbereichs werden im Flächennutzungsplan als Grünland mit dem Vermerk als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (LAP) dargestellt.

Mit diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan "Schafwiesen" nur teilweise gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgt, muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. a. Kap. 3.4).

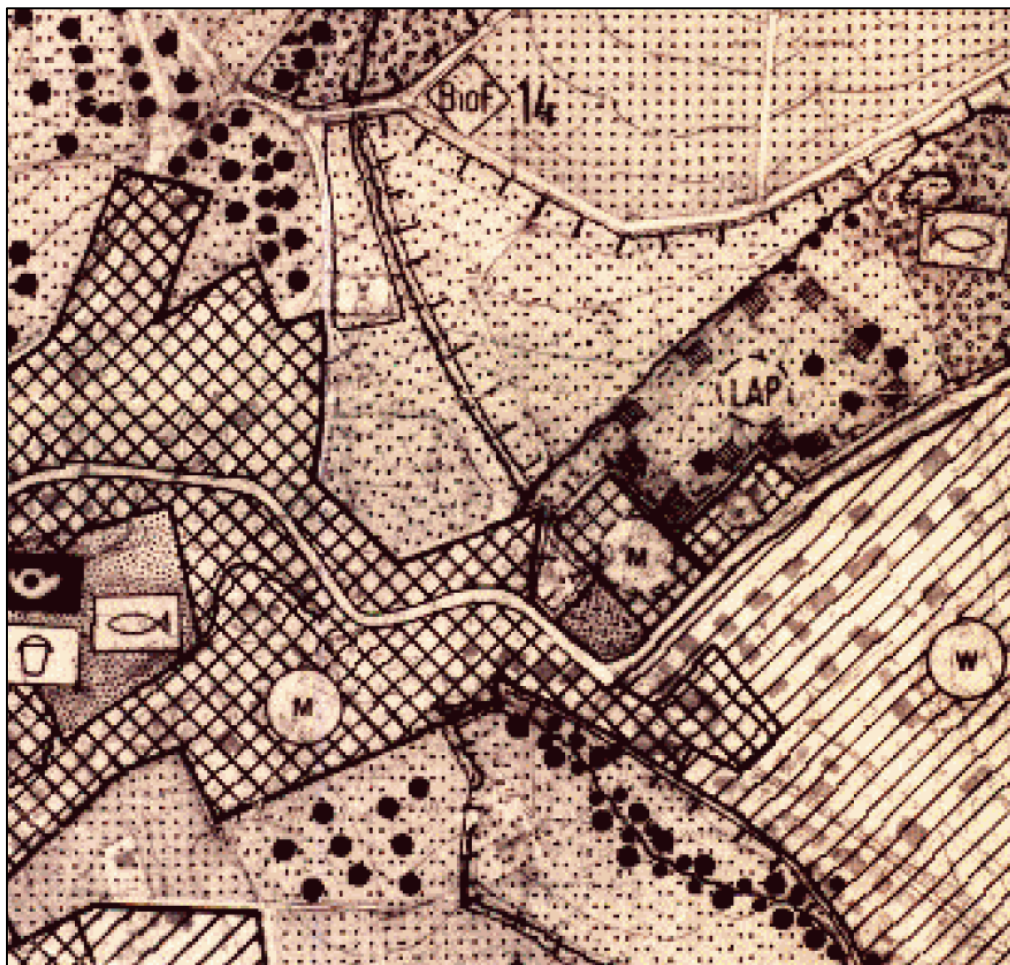


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,  
Gemeinde Modautal (Okt. '83)

### 3.4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan "Schafwiesen" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b BauGB bestehen die gleichen Optionen auf Verfahrenserleichterung wie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind im vorliegenden Planungsfall gegeben. Die nach § 13b BauGB zulässige Grundfläche für Wohnnutzungen von 10.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten und auch die Anforderung, dass sich die Plangebietsfläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wird eingehalten. Die südliche Teilfläche des Plangebiets könnte planungsrechtlich betrachtet auch auf Grundlage von § 13a BauGB entwickelt werden, was hinsichtlich des Aufstellungsverfahrens jedoch ohne Auswirkung ist.

Auch im Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal wird auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenes Verfahren berichtigt.



## 4 Städtebauliches Konzept



Abb.4: Städtebaulicher Entwurf "Schafwiesen", Stand 23.10.2020, (ohne Maßstab), Eichler + Schauss, Darmstadt

Der städtebauliche Entwurf sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbebauung vor, die den Ortsteil in Richtung Norden erweitert. Innerhalb des Geltungsbereichs sind 16 Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Im Westen folgt die Bebauung der Richtung des Fließgewässers und der Talrichtung. Durch eine neue Erschließungsstraße mit Wendehammer und beidseitiger Bebauung werden die geplanten Neubauten erschlossen. Im Osten folgt die Neubebauung dem bestehenden Straßenverlauf der Landesstraße 3102 und schafft eine städtebaulich geordnete Ortseingangssituation. Die Bushaltestelle im Süden verbleibt an ihrer derzeitigen Stelle.

### Bebauungsdichte

Mit 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und insgesamt 32 Wohneinheiten bei einer Siedlungsfläche von 1 ha kann der gemäß Regionalplan Südhessen 2010 vorgegebene Dichtewert von 25 - 40 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland für den ländlichen Siedlungstyp erreicht werden. Eine höhere Dichte ist aus siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Gründen planerisch nicht vertretbar.

### Grün- und Freiflächenkonzept (Grünordnungsplanung)

Eine besondere Bedeutung besitzt die Erhaltung und Entwicklung des nach § 23 Hessisches Wassergesetz geschützten, 10 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Bachlaufs.

Dieser Bereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Entwick-

lungsziel für die private Grünfläche ist die Schaffung eines naturnahen Ufergehölzsaums aus Schwarzerlen, Baum- und Strauchweiden mit anschließenden Wiesen. Die Gehölze sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze anzupflanzen. Sie lassen damit zum Bach hin innerhalb der Bachparzelle noch Raum für die Entwicklung von Bachröhrichten und Uferstaudenfluren – im Sinne einer insgesamt hohen Lebensraumvielfalt. Auf der Maßnahmenfläche sind Einfriedungen, Flächenbefestigungen, Gartenhütten und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig.

Um im Plangebiet einen angemessenen hohen Durchgrünungsgrad bzw. Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln, werden acht zum Teil großkronige Bestandsbäume zur Erhaltung festgesetzt. Zudem ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Ortsrandeingrünung wird zur offenen Flur hin durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen gewährleistet. Nach Nordosten sind 4 exponierte Baumstandorte individuell festgesetzt.

## **5 Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der für die Planung relevanten Umweltbelange sind zu den folgenden Themenbereichen Untersuchungen angestellt worden.

### **5.1 Lebensräume und Vegetation**

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Biotoptypen bzw. Flächennutzungen anzutreffen (siehe Plan Abb. 5):

- (1) Wiese, Wiesenbrache
- (2) Streuobstwiese
- (3) Dichte Laubholzbestände
- (4) Garten mit hoher Strukturvielfalt
- (5) An das Plangebiet angrenzend: Bachlauf
- (6) An das Plangebiet angrenzend: Feuchtwiese



Abb. 5: Biotoptypen und Biotopstrukturen, Stand 06.08.2021, (ohne Maßstab), FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

**Zu (1) Wiese, Wiesenbrache:**

Der weitaus größte Teil der Plangebietsfläche wurde bzw. wird noch als Grünland genutzt.

Etwa 4.300 m<sup>2</sup> sind Mähwiese. Die Vegetationszusammensetzung charakterisiert sie als Tal-Glatthaferwiese mit guter Nährstoffversorgung und hinreichender Bodenfeuchte. Die Artenvielfalt ist mäßig hoch, bestehend aus in der Region allgemein häufigen Wiesenarten: Glatthafer (*Arrhenatherus elatius*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weiches Honiggras (*Holcus lanatus*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesenstorchschnabel (*Geranium pratense*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und einige weitere. Der Stickstoffzeiger Löwenzahn ist nur mäßig stark vertreten.

Im Südosten liegt eine alte Wiesenbrache, hervorgegangen aus einer mit Obstbäumen bestandenen Viehweide. Das Artenspektrum der Mähwiese ist auch hier weitgehend vorzufinden. Allerdings dominieren die Obergräser stärker und Ruderalisierungszeiger wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpfblättriger und Krauser Ampfer (*Rumex obtusifolius*, *R. crispus*), Kriechquecke (*Elymus repens*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), verwilderte Gartenbrombeere (*Rubus armeniacus*) u.a. treten hinzu. Der ursprüngliche Obstbaumbestand ist bis auf zwei alte Hochstämme verschwunden oder abgestorben. Stattdessen zeigen zahlreiche Wurzelschosse von Pflaumenwildlingen, dass hier früher ein stärkerer Bestand an Pflaumenbäumen existierte.

**Zu (2) Streuobstwiese:**

Der Süden des Plangebiets wird von einer rund 1.200 m<sup>2</sup> großen alten Streuobstwiese eingenommen. Etwa 16 hoch- und halbstämmige Obstbäume sind erhalten. Die Obstarten sind Apfel, Süßkirsche und Walnuss. Das Altersspektrum reicht von jung bis überaltert und der Erhaltungszustand von gut bis absterbend. Die Wiese wird mehrfach jährlich kurz gemäht. Aufgrund der häufigeren Mahd und des südexponierten und offenbar nährstoffärmeren Standorts finden sich hier eher niedrigwüchsige Arten der Extensivwiesen und Parkrasen wie Schmalblättrige Wiesenrispe (*Poa angustifolia*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Herbstlöwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) u.a.

Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG.

**Zu (3) Dichte Laubholzbestände:**

In verschiedene Randbereichen haben sich im Verlauf vieler Jahre sukzessiv dichtere Gehölzbestände entwickeln können. Vorherrschende Gehölzarten sind verwilderte Pflaume (*Prunus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel

(*Corylus avellana*) und vereinzelt Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Walnuss (*Juglans regia*).

#### **Zu (4) Garten mit hoher Strukturvielfalt:**

Zwei Teilbereiche des Plangebiets werden dieser Kategorie zugeordnet. Die Flächen werden einerseits zur Ablagerung von Holz und anderen Materialien genutzt und entsprechend freigehalten. Größere Anteile sind aber mit hohen Nadel- und Laubgehölzen bewachsen und weitgehend sich selbst überlassen. Im nördlichen Garten liegt ein kleiner Teich.

#### **Zu (5) An das Plangebiet angrenzender Bachlauf:**

Im Norden wird das Plangebiet von der Parzelle des Kieselbaches begrenzt. Es ist ein kleiner grabenähnlicher Bach, etwa 0,5 m breit und 0,4 m eingetieft. Seine Ufer sind im nördlichen Abschnitt beidseitig von einem schmalen Bachröhricht aus Igelkolben, Großseggen (*Carex* sp.), Sumpfkatzdistel (*Cirsium oleraceum*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Großer Brennessel (*Urtica dioica*) und wenigen weiteren Arten bewachsen. Im Südwesten entlang des Gartens ist das Ufer röhricht geringer ausgebildet, bedingt durch beschattende überhängende Fichtenäste.

#### **Zu (6) An das Plangebiet angrenzende Feuchtwiese:**

Die bachferneren Wiesenbereiche sind von der schmalen Bachau durch einen wenige Dezimeter messenden Höhengsprung getrennt. Auf dem unteren Niveau ist beiderseits des Baches die Bodenfeuchte so hoch, dass hier im Zusammenwirken mit Mähwiesennutzung ohne stärkere Düngung eine kleine Feuchtwiese entwickelt ist. Ihre Gesamtfläche beträgt etwa 1.250 m<sup>2</sup>. Charakterisiert ist sie durch die Pflanzenarten Sumpf-Schafgarbe (*Achillea ptarmica*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Sumpfkatzdistel (*Cirsium oleraceum*), Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis palustris*), Kuckuckslichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*).

Feuchtwiesen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

## **5.2 Fauna**

Mit seinem vielfältigen Gehölzbestand im Wechsel mit Wiese und Wiesenbrache bietet das Plangebiet günstige Lebensbedingungen für Baum- und Gebüschbrüter unter den Vogelarten.

Bei den Untersuchungen zur „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“ (Anlage [1]) wurden neun Obstbäume mit Baumhöhlen festgestellt. Entsprechend hoch ist das Potenzial für höhlenbesiedelnde Vogel- und Fledermausarten.

Ein nischenreiches altes Gebäude ist im Plangebiet der nicht mehr genutzte Trafoturm, der laut Artenschutzprüfung Lebensstätten für gebäudebesiedelnde Fledermausarten sowie den Haussperling oder den Hausrotschwanz bieten könnte.

Als Brutvogelarten wurden im Plangebiet Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke,

Rotkehlchen, Star, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp nachgewiesen. Als eine Reptilienart wurde die Blindschleiche beobachtet. Für streng geschützte totholzbesiedelnde Käferarten, die Haselmaus, die Zauneidechse oder die Mauereidechse wird laut Gutachten aufgrund der Habitatbedingungen und der Struktur der Umgebungsbereiche kein Potenzial gesehen.

Da im Plangebiet seltenere Lebensräume wie z.B. besonders nährstoffarme Trockenstandorte oder naturnahe Feuchtbereiche fehlen, ist davon auszugehen, dass bestandsgefährdete bzw. streng geschützte Arten aus anderen Tiergruppen, wie Heuschrecken oder Tagfalter, hier kein Fortpflanzungshabitat besitzen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Schafwiesen" wurde eine „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“ vom Büro für Umweltplanung, Rimbach, erstellt (siehe Anlage [1]).

Darin wurde geprüft, ob artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet vorhanden sind oder ein Potenzial besitzen, in wieweit durch die geplanten Maßnahmen die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sein könnten und wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Als Vorkommen oder Potenziale von artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden ermittelt:

- Potenziale für gebäude- und baumhöhlenbesiedelnde Fledermausarten in 8 Höhlenbäumen und im stillgelegten Trafohaus,
- das Vorkommen von 2 Brutpaaren des Feldsperling in Baumhöhlen,
- ein Potenzial für den Haussperling im stillgelegten Trafohaus,
- jeweils ein Brutpaar der Baum- und Gebüschbrüter Girlitz und Wacholderdrossel sowie
- ein Brutpaar des Bodenbrüters (an Gehölzrändern) Goldammer.

Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten und insbesondere von den Verbotsstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Schadensvermeidung und zum funktionalen Ausgleich festgesetzt (siehe Kap. 6.6). Für die Arten Girlitz, Wacholderdrossel und Goldammer wird davon ausgegangen, dass im funktionalen Umfeld hinreichend geeignete Habitatstrukturen für die Anlage neuer Niststätten vorhanden sind und die Zahl potenzieller Brutreviere dort nicht ausgeschöpft ist.

### **5.4 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld liegen zwei gesetzlich geschützte Biotope, eine Streuobstwiese im Süden des Plangebiets und eine Feuchtwiese nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend (siehe S. 11, Abb. 5).

## (1) Streuobstwiese

Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG in Verb. m. § 13 HAGBNatSchG, Die eigentliche Streuobstwiese im Sinne des „Leitfadens Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“ (HMUKLV) hat eine Größe von etwa 1.200 m<sup>2</sup> innerhalb des größeren Flurstücks 52/2.

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung wird die Obstwiese zugunsten von Wohnbebauung beseitigt.

Der Eingriff in einen gesetzlich geschützten Biotop ist möglich nach einer Ausnahmezulassung durch die zuständige Naturschutzbehörde (Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Vorschriften des § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG). Eine solche Ausnahmeregelung ist an die Durchführung funktionaler Ausgleichsmaßnahmen geknüpft. Das heißt, der Flächenverlust wird durch die Neuanlage einer Obstwiese bestimmter Größe kompensiert. Eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann allerdings nur zugelassen werden, wenn eine entsprechende Ersatzfläche auch zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Modautal hat eine Recherche mit dem Ziel durchgeführt, in ihrer Gesamtmarkung eine Fläche zu finden, welche diese Anforderungen erfüllt und die auch für die vorgesehene Maßnahme zur Verfügung steht. Dies kann eine öffentliche oder eine private Fläche sein. Zum Ergebnis versichert die Gemeinde Modautal verbindlich, dass eine solche Fläche nicht vorhanden oder verfügbar ist. Damit ist ein funktionaler Ausgleich nicht realisierbar. Die Ausnahmeregelung ist daher nicht möglich.

In einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 19.12.2019 wurde geklärt, dass unter diesen Bedingungen auf Antrag der Gemeinde Modautal über eine Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG entschieden werden kann. Ein entsprechender Antrag wird von der Gemeinde Modautal gestellt. Die Beseitigung der Streuobstwiese ist bei Anwendung dieser Regelung mit einer Ersatzzahlung verbunden.

## (2) Feuchtwiese

Feuchtwiesen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Der Feuchtwiesenbereich am Kieselbach hat eine Größe von etwa 1.250 m<sup>2</sup>. Er liegt vollständig innerhalb des 10 m - Gewässerrandstreifens.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans rücken die privaten Gartenflächen bis an den Gewässerrandstreifen und damit bis auf wenige Meter an das geschützte Biotop heran. Dieses stellt an sich keine Gefährdung des Biotops dar, so lange sich sonstige Rahmenbedingungen nicht ändern. Die Werterhaltung des Biotops ist insbesondere abhängig von der weiteren landwirtschaftlichen Mähwiesennutzung mit ein- bis zweimal jährlicher Mahd und Abfuhr des Schnittgutes. Deren Aufrechterhaltung obliegt aber nicht der vorliegenden Bebauungsplanung. Da die Feuchtwiesenfläche nach wie vor im räumlichen Zusammenhang mit größeren bewirtschafteten Grünlandflächen steht, bleibt die Erwartung, dass die geschützte Feuchtwiese quantitativ und qualitativ erhalten bleibt.

## 5.5 Schalltechnische Untersuchung

Um die bestehenden Lärmimmissionen der Lützelbacher Straße (L3102) auf das Plangebiet, insbesondere auf die geplante Wohnbebauung unmittelbar an der Lützelbacher Straße zu prüfen, wurde ein Verkehrslärmgutachten durch die TÜV Hessen GmbH am 12.10.2020 (s. Anlage [4]) durchgeführt.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Gebiet eingehalten werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden an der unmittelbar an der Lützelbacher Straße gelegenen Bebauung in geringem Maße überschritten.

In den Bebauungsplan sind deswegen eine Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen sowie ein Hinweis aufgenommen.

## 5.6 Wasser / Grundwasser

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom 23.05.2019 durch das Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co (siehe Anlage [2]) und gemäß des Geotechnischen Berichts vom 12.04.2019 durch die Geolingenieure FLG GmbH (siehe Anlage [3]) ist innerhalb des Plangebiets mit Böden mit geringer Durchlässigkeit zu rechnen. Zusätzlich ist innerhalb des Plangebiets, insbesondere innerhalb des Baugebiets WA 1, mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund wird das Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen festgesetzt. Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann z.B. als Brachwasser für die private Grundstücksbewässerung genutzt werden. Zusätzlich ist ein Hinweis aufgenommen, dass bei Unterkellerungen oder anderen baulichen Maßnahmen an Gebäuden, die in den Erdboden eingreifen, geeignete Schutz- oder Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

## 5.7 Vorsorgender Bodenschutz

### Bodenziele:

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs. 2 BauGB den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel).

Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

### Boden und Bodenfunktionen im Bestand:

Das Bebauungsplangebiet ist fast vollständig unversiegelt. Außerhalb der Lützelbacher Straße sind lediglich etwa 75 m<sup>2</sup> (= >1 % der Plangebietsfläche) von Schuppen, Trafogebäude und ähnlichen Baulichkeiten bestanden. Etwa 4.300 m<sup>2</sup> werden als Mähwiese extensiv genutzt. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind eine Wiesenbrache, eine Streuobstwiese, deren Grasdecke als



Vielschnittrasen unterhalten wird, gehölzreiches Gartenland, Sukzessionsgebüsche und eine nicht befestigte Zufahrt.

Nach den Darstellungen des BodenViewer Hessen gibt es in bodenkundlicher Hinsicht eine Teilung des Plangebietes in einen östlichen Teil (im Bestand Wiesenbrache) und die übrigen Teile im Süden, Westen und Norden. Im Osten liegt als Bodenart sandiger Lehm vor, während im Übrigen ein reiner Lehmboden ansteht. Entsprechend ist der Osten nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung aufgrund der höheren Bodendurchlässigkeit mit einem Funktionserfüllungsgrad der Stufe 3 („mittel“) bewertet. Das Ertragspotenzial ist hier als „hoch“, die Feldkapazität und das Nitrathaltvermögen als „mittel“ bezeichnet. Die übrigen Flächen sind in der Gesamtbewertung nur als geringwertig eingestuft. Das Ertragspotenzial und das Nitrathaltvermögen sind als „mittel“ und die Feldkapazität als „gering“ bewertet.

Die Erosionsgefährdung ist in den östlichen Bereichen mit sandigem Lehmboden mittel und in den übrigen Bereichen gering bis nicht vorhanden. Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind als regional weit verbreitet anzusehen. Es gibt keine Hinweise auf seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden.

Daraus ist der Schluss abzuleiten, dass im Plangebiet keine im Sinne der bodenfunktionalen Gesamtbewertung hochwertigen Böden vorhanden und von der geplanten Bebauung betroffen sind.

### **Boden und Erheblichkeit des Eingriffs, Auswirkungsprognose:**

Im Bestand nehmen die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen von Mähwiese und Wiesenbrache etwa 66 % der Plangebietsfläche ein. Der Anteil an Vegetationsflächen insgesamt mit positiven Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für Wasser- und Bodenhaushalt, das Lokalklima und das Landschaftsbild beträgt rund 98 %. Nach der Planung steigt der Anteil bebauter oder befestigter Flächen im gesamten Plangebiet auf maximal zulässige 49 %. Entsprechend sinkt der Anteil an Vegetationsflächen (private Gärten), die zudem eine geringere Funktionserfüllung leisten. Bei dieser Berechnung ist der Flächenanteil der Lützelbacher Straße ausgenommen.

Somit ist der Eingriff in den Bodenhaushalt, bezogen auf das Plangebiet, groß. In Anbetracht der Tatsache, dass nur eine relativ kleine Fläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> betroffen ist und keine wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden, bleibt der Funktionsverlust allerdings unter der Erheblichkeitsschwelle.

Im Bebauungsplan sind einzelne Festsetzungen enthalten, die die Versiegelung von Böden begrenzen und damit auch Bodeneingriffe vermeiden. Durch diese Festsetzungen wird die Funktion des Bodens als Wasserspeicher zur Grundwasseranreicherung erhalten. Bodenausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden wahrscheinlich die bestehenden Nutzungen (extensive Mähwiese, Garten, Obstwiese) beibehalten. Die Wie-

senbrache würde möglicherweise wieder in Nutzung genommen werden, andernfalls vollständig verbuschen und sich sukzessiv zu einem Vorwald entwickeln.

## **6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es werden drei "Allgemeine Wohngebiete" (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" WA 1, WA 2 und WA 3 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da sie den geplanten Gebietscharakter durch ihren Betrieb und ihr Erscheinungsbild beeinträchtigen würden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudeanordnung folgt den Höhenlinien im Plangebiet, so dass sich von der Lützelbacher Straße im Südosten des Plangebiets bis zur Bebauung im Nordwesten weitgehend eine Höhenstaffelung der Bebauungszeilen ergibt.

#### **Zulässige Grundfläche (GR)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Höchstwerte der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht den Eigentümern einen gestalterischen Spielraum im Bezug auf ihre Grundstücksgestaltung und lässt die Errichtung von Gebäuden mit zwei Wohnungen bzw. in WA 3 zusätzlich die Errichtung von Doppelhäusern mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zu.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Aufgrund der Festsetzung der Wandhöhen im Wohngebiet WA 1 ist dort eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock zulässig, die baurechtlich als Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu werten ist.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan über die maximale Wand- und Gebäudehöhe definiert.

Den unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe stellt die Geländehöhe am mittleren Punkt der Baugrenze / Baulinie dar, welcher der Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließung, von der die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt, gegenüberliegt.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First).

Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen und Gebäudehöhen im Plangebiet wird gewährleistet, dass in den neuen Baugebieten die Höhen der angrenzenden Bebauung aufgenommen werden und sich ein auf die Höhenentwicklung des natürlichen Geländes bezogenes Gesamtgefüge entstehen kann.

### **6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **Bauweise**

In den "Allgemeinen Wohngebieten" WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebieten" WA 3 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen, bzw. Baugrenzen und Baulinien definiert. Eine Grundstücksteilung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die einzelnen Grundstücke können durch den Entwicklungsträger definiert und veräußert werden. Innerhalb der Grundstücke sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen von der Gewässerparzelle abgerückt, um den wasserrechtlichen Schutzvorgaben gemäß § 23 HWG besser entsprechen zu können.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 werden die im Osten an der Lützelbacher Straße gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baulinie definiert. Damit wird erreicht, dass die entstehenden Gebäude dem bestehenden Straßenverlauf folgen und eine harmonische Eingangssituation geschaffen wird.

### **6.4 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Begrenzung der Größe und Anzahl der Grundstückszufahrten hat zum Ziel, einem unverhältnismäßig hohem Grad an Zufahrtsfläche entgegen zu wirken.

Anzahl und Lage der Stellplätze und Garagen kann von den Bauherren nach Maßgabe der kommunalen Stellplatzsatzung individuell festgelegt werden. Die Einschränkung innerhalb des Baugebiets WA 1 und entlang der Grundstücke, die von der Lützelbacher Straße erschlossen werden, hat zum Ziel, einer Lärmbelastung in den rückwärtigen Grundstücksteilen für den Nachbarnschutz und einer Bebauung in diesen Grundstücksflächen entgegen zu wirken.

Aufgrund der nordöstlich an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, dürfen Garagen und sonstige bauliche Anlagen dort nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, um eine Ortsrandeingrünung zu erzielen.

## **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt und in WA 3 mit jeweils 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, um der Nachfrage gerecht zu werden.

## **6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage [1]) erstellt, um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet und der näheren Umgebung zu ermitteln und durch das Planvorhaben eintretende Schädigungs- und Störungsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Vorgaben zum Artenschutz sind vor der baulichen Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Abbruch- und Bauvorhaben als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) auszuführen und zu beachten.

Zur Verbesserung und Sicherung der Lebensbedingungen von geschützten Arten, die im Plangebiet potenzielle Lebensräume haben, sind im Bebauungsplan "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Maßnahmen betreffen insbesondere die Lebensbedingungen von Vögeln, Fledermäusen und Insekten. Mit den Festsetzungen werden die rechtlichen Anforderungen auf Grundlage des § 44 BNatSchG umgesetzt.

### **Schutz von Fledermäusen und Vögeln**

Zum Schutz und zum Erhalt des Fledermaus- und Vogelbestandes sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust der im Plangebiet vorhandenen 9 Höhlenbäume, welche potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel darstellen, im Plangebiet 9 Quartierskästen für spaltenbewohnende Fledermausarten und 9 Quartierskästen für höhlenbesiedelnde Fledermausarten, 9 Nistkästen für Nischenbrüter an Bäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Der im Plangebiet befindliche Trafoturm stellt ein potenzielles Lebensquartier für Fledermäuse und Nischenbrüter (Haussperling) dar. Bei Abbruch des Trafoturms sind im Plangebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme oder im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet (200 Meter) 2 Quartierskästen für spaltenbewohnende Fledermausarten, ein Quartierskasten für höhlenbesiedelnde Fledermausarten und ein Nistkasten mit drei Brutkammern für den Haussperling aufzuhängen bzw. einzubauen.

Werden die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets realisiert, ist für die Durchführung und langfristige Sicherung eine entsprechende vertragliche Regelung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

### **Schutz von Insekten**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig.

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an dem bestehenden Gewässer im Nordwesten des Plangebiets dienen dazu, das bestehende Gewässer inklusive des Gewässerrandstreifen zu schützen und durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen zusätzlich zu entwickeln. Der Bereich ist von baulichen Maßnahmen freizuhalten, damit die natürlichen Gegebenheiten, wie Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser in das Fließgewässer, nicht gestört werden.

### **Anlagen zum Sammeln und zur Retention von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Abwasserkanalisation und zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie befestigte, nicht überdachte Flächen (z.B. Terrassen) so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der jeweils eigenen Grundstücksfläche versickern kann.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen soll durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen (Zisternen) gesammelt und verwertet (z.B. Gartenbewässerung) werden oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, versickert und/oder zur gedrosselten Ableitung gebracht werden. Die Abflussmenge der Zisternen ist entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bemessen. Sofern unbelastetes Niederschlagswasser aus den Baugebieten WA 1 und WA 2 nicht innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden kann, ist es direkt in den nordwestlich des Plangebiets liegenden Wasserlauf (Flurstück 47) einzuleiten. Hierzu ist eine Erlaubnis mit entsprechenden Nachweisen von der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## **6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Plangebiet grenzt an seiner Süd- und Ostgrenze an die Lützelbacher Straße (L 3102) an, welche eine Lärmquelle für das Gebiet darstellt. Um die durch den vorherrschenden Verkehrs bestehenden Lärmimmissionen zu minimieren und ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zur Lärminderung in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen für die unmittelbar an die Lützelbacher Straße angrenzende Bebauung getroffen bzw. gegeben.

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdetem Gebiet. Eine zeichnerische Kennzeichnung und ein Hinweis sind im Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.8 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Am Nordostrand des Plangebiets werden in 3 Meter Abstand zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 4 Obstbäume zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Ziel und Zweck der Festsetzung ist es, dass der offenen Gebietscharakter, durch gestalterisch und ökologisch wirksamen Grünstrukturen, insbesondere Bäumen, für die Wohnsiedlung prägend bleibt.

## **7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Landesbauordnung (HBO)**

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Landesbauordnung (HBO) sind Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie dienen dazu, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht zu ergänzen und zu verfeinern. Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, treffen aber auch Aussagen zu Anforderungen an Einfriedungen und zur Freiflächengestaltung.

### **7.1 Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die städtebauliche Gestalt der umgebenden vorhandenen Dachlandschaft aus Satteldächern in symmetrischer Ausbildung aufzunehmen und fortzuführen. Flachdächer sind nicht zulässig, da sie dem historischen Ortsbild nicht entsprechen. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Nebengebäude sowie die Festsetzung bezüglich der Dachdeckung orientiert sich hierbei an den Merkmalen der Mehrheit der Umgebungsbebauung.

### **7.2 Zwerchhäuser / Kniestöcke**

Die Errichtung von Zwerchhäusern ist unzulässig, da sie nicht der ortstypischen Bebauung entsprechen.

Die Errichtung eines zusätzlichen Kniestocks ist bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen unzulässig, um eine Überhöhung der Bebauung auszuschließen und den ein- bis zweigeschossigen Gesamtcharakter der Neubebauung zu wahren.

### **7.3 Fassadengestaltung**

Die Festsetzung von einem bestimmten Hellbezugswert von Fassaden dient in erster Linie dazu, extreme oder sehr auffällige Farbgebungen, in Form von grellen und leuchtenden Farbtönen von Häusern zu vermeiden. Darüber hinaus trägt sie zu einer Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der gesamten Wohnsiedlung bei.

## 7.4 Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Einfriedungen hat zum Ziel ein einheitliches Bild im Straßenraum und zwischen den Baugrundstücken untereinander herzustellen. Die Höhenbegrenzung und die Sichtdurchlässigkeit soll zu einem aufgelockerten, offenen Erscheinungsbild des Gebiets führen und einer Abschottung der einzelnen Grundstücke untereinander entgegen wirken.

Der Mindestbodenabstand von Zäunen soll eine Passierbarkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Plangebiet ermöglichen.

## 7.5 Gestaltung von Grundstücksflächen

Um einen angemessen hohen Durchgrünungsgrad bzw. Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln, ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke vollständig als Vegetationsflächen anzulegen sind. Splitt-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.

Um die vorhandene Topografie und Hangsituation zu schützen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugebiete nur bis maximal 0,5 Meter Höhe gegenüber dem vorhandenen Geländeniveau zulässig. Das Angleichen des Geländeniveaus an die vorhandene Geländehöhe des Nachbargrundstücks ist auf den Grundstücken festgesetzt.

# 8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

## 8.1 Wohnungen / Einwohner

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Schafwiesen" wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können im Plangebiet zwischen 16 und 32 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Eine genaue Zahl der zukünftigen Wohneinheiten lässt sich nicht benennen, da im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden festgesetzt ist, diese jedoch erfahrungsgemäß von den Eigentümern nicht immer vollständig ausgeschöpft wird.

Aus der Anzahl der möglichen Wohneinheiten könnte eine zusätzliche Einwohnerzahl von 40 bis 80 Einwohner resultieren.

## 8.2 Realisierung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Modautal hat mit der Firma e-netz Südhessen AG einen Vertrag geschlossen, nachdem die e-netz Südhessen AG die Betreuung der Planung, die gesamte Erschließung und die Grundstücksentwicklung für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 übernimmt. Die Vermarktung erfolgt ebenfalls über diese Gesellschaft.

## 8.3 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Der Verkehr und die verkehrliche Erschließung werden durch die neu geplante Straße (Planstraße A) und die bereits bestehende Straße (Lützelbacher Straße) für das Plangebiet gesichert. An der Planstraße A ist ein Wendehammer in einer Abmessung angeordnet, der auch das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht.

Auf diesem Wendeplatz sind zwei großkronige Bäume anzupflanzen. Deren Standorte und die Gestaltung des Wendehammers insgesamt bzw. auch der Planstraße A sind im Rahmen der Straßenplanung mit Abstimmung beteiligter Behörden und Träger öffentlicher Belange festzulegen.

Durch die Bushaltestelle "Brandau – Lützelbacher Straße" der Buslinie MO2 am südwestlichen Rand des Plangebiets ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Gemeinde Modautal beabsichtigt, die Bushaltestelle barrierefrei auszubauen.

#### 8.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung, Anschluss und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes entsprechend dem zukünftigen Leitungsbedarf realisiert werden.

Der erforderliche Mehrverbrauch an Trinkwasserversorgung ist für das Plangebiet gegeben. Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung DN 150 in der Straße "Lützelbacher Straße" angeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebiets ist eine entsprechende dimensionierte Sticleitung erforderlich. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließung des Plangebiets durch den Erschließungsträger bereitgestellt.

Das auf den Baugrundstücken an der Lützelbacher Straße anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert oder anderweitig genutzt wird, in den Mischwasserkanal der Lützelbacher Straße einzuleiten. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im modifizierten Trennsystem. Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation, einschließlich der Straßenentwässerung erfolgt an den in der Straße "Lützelbacher Straße" vorhandenen Sammler DN 500. Das auf den Baugrundstücken an der Planstraße A anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert oder anderweitig genutzt wird, gedrosselt in das nordwestlich des Plangebiets gelegene Gewässer einzuleiten.

### 9 Flächenaufstellung

Fläche	m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet	8.006 m <sup>2</sup>	77,11 %
Private Grünfläche	643 m <sup>2</sup>	6,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.717 m <sup>2</sup>	16,54 %
Versorgungsflächen	16 m <sup>2</sup>	0,15 %
Gesamtfläche	10.382 m <sup>2</sup>	100,0 %



## 10 Anlagen

- [1] Artenschutzrechtliche Prüfung "Lützelbacher Straße", Büro für Umweltplanung, Rimbach, 25. Mai 2020
- [2] Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co, Groß-Zimmern, 23.05.2019
- [3] Geotechnischer Bericht, Geolingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 12.04.2019
- [4] Gutachten Nr. T 2979, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main, 12.10.2020

Darmstadt, 10.08.2021