



GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
„Am Sandberg“

Begründung

Entwurf

April 2020

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 | Pulversheimer Straße 44

64653 Lorsch | 68229 Mannheim

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

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG | 4 |
| 2 | LAGE UND GELTUNGSBEREICH | 5 |
| 2.1 | LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 5 |
| 2.2 | PRÄGUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DESSEN UMFELD | 6 |
| 3 | STANDORTWAHL | 7 |
| 4 | AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 8 |
| 4.1 | VERFAHRENDURCHFÜHRUNG | 9 |
| 4.2 | DARSTELLUNG ABWÄGUNGSRELEVANTER ANPASSUNGEN DES PLANINHALTES | 10 |
| 5 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 14 |
| 5.1 | REGIONALPLANUNG | 14 |
| 5.2 | VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG: FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG | 15 |
| 6 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 16 |
| 7 | FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGEN | 17 |
| 7.1 | ERSCHLIEßUNGSANLAGEN | 17 |
| 7.1.1 | Verkehrsanlagen | 18 |
| 7.1.2 | Technische Ver- und Entsorgung | 19 |
| 7.2 | SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE NACH NATURSCHUTZRECHT | 20 |
| 7.3 | WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE | 20 |
| 7.3.1 | Wasserschutzgebiete | 20 |
| 7.3.2 | Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz | 21 |
| 8 | UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE | 21 |
| 8.1 | UMWELTPRÜFUNG | 21 |
| 8.2 | EINGRIFFSREGELUNG | 22 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8.3 | BESTANDSERFASSUNG | 22 |
| 8.4 | ARTENSCHUTZ | 23 |
| 8.5 | BODENSCHUTZ | 25 |
| 8.6 | ALTLASTEN | 25 |
| 8.7 | DENKMALSCHUTZ | 26 |
| 8.8 | IMMISSIONSSCHUTZ | 26 |
| 8.9 | ENERGIEWENDE UND KLIMASCHUTZ | 26 |
| 9 | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGER PLANINHALTE | 28 |
| 9.1 | PLANUNGSRECHTLICH FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) | 28 |
| 9.1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) | 28 |
| 9.1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 28 |
| 9.1.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 29 |
| 9.1.4 | Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 30 |
| 9.1.5 | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 30 |
| 9.1.6 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 30 |
| 9.1.7 | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) | 32 |
| 9.2 | BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 91 HBO) .. | 32 |
| 9.2.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 32 |
| 9.2.2 | Einfriedungen | 32 |
| 9.2.3 | Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen | 33 |
| 9.3 | HINWEISE | 33 |
| 10 | FLÄCHENBILANZ | 34 |
| 11 | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 34 |
| 11.1 | EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN | 34 |
| 11.2 | KOSTEN DER VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN | 34 |
| 12 | WEITERE BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG UND ANLAGEN | 34 |



Übersichtslageplan

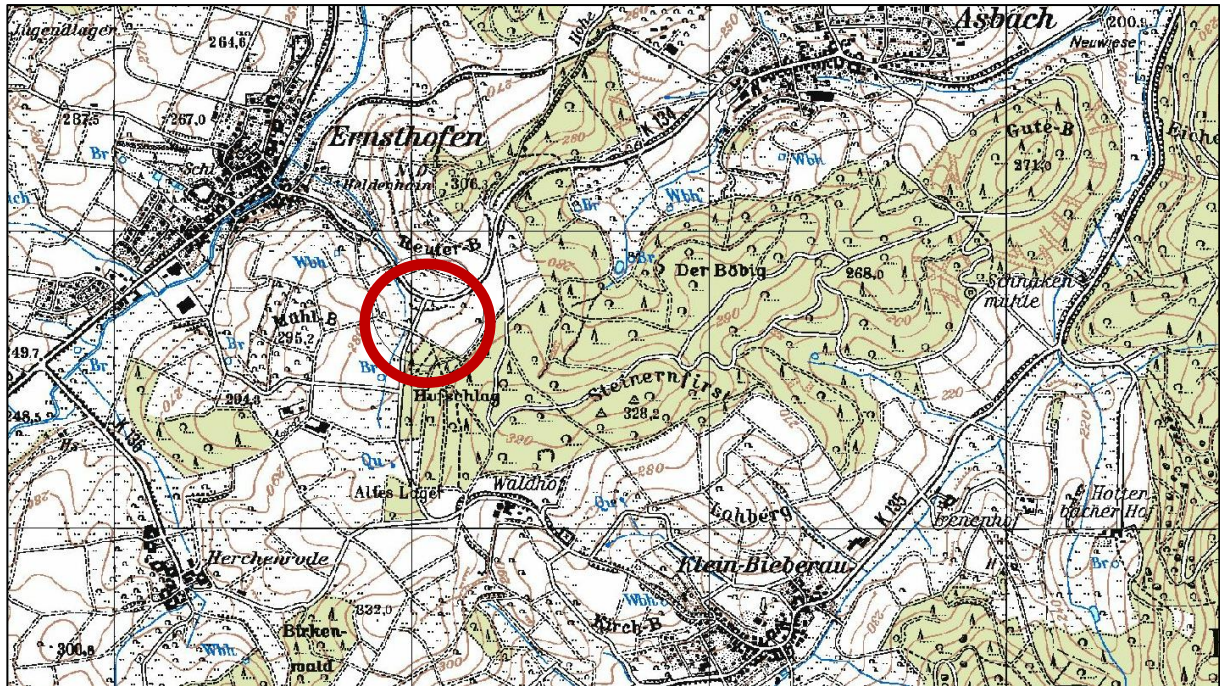


Abbildung 1: Topografische Karte mit Ausschnitt der Gemeinde Modautal, OT Ernsthofen, rot gekennzeichnet die Lage des Vorhabens, Quelle: BodenViewer Hessen, bearbeitet durch InfraPro



1 Anlass und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses des Schutzbereichs „Modautal-Nord“ inklusive Katastrophenschutzlager des Landkreises Darmstadt-Dieburg geschaffen werden. Verantwortlich für die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Einrichtung „Feuerwehr“ ist die Gemeinde Modautal als Trägerin des Brandschutzes. Hierbei handelt es sich um eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommune, deren organisatorische und materielle Rahmenbedingungen von deren politischen Gremien verantwortet werden.

Der Schutzbereich des zukünftigen Feuerwehrhauses "Modautal-Nord" umfasst die Ortsteile Ernsthofen, Herchenrode, Neutsch, Asbach, Klein-Bieberau und Webern.

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

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

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

2 Lage und Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

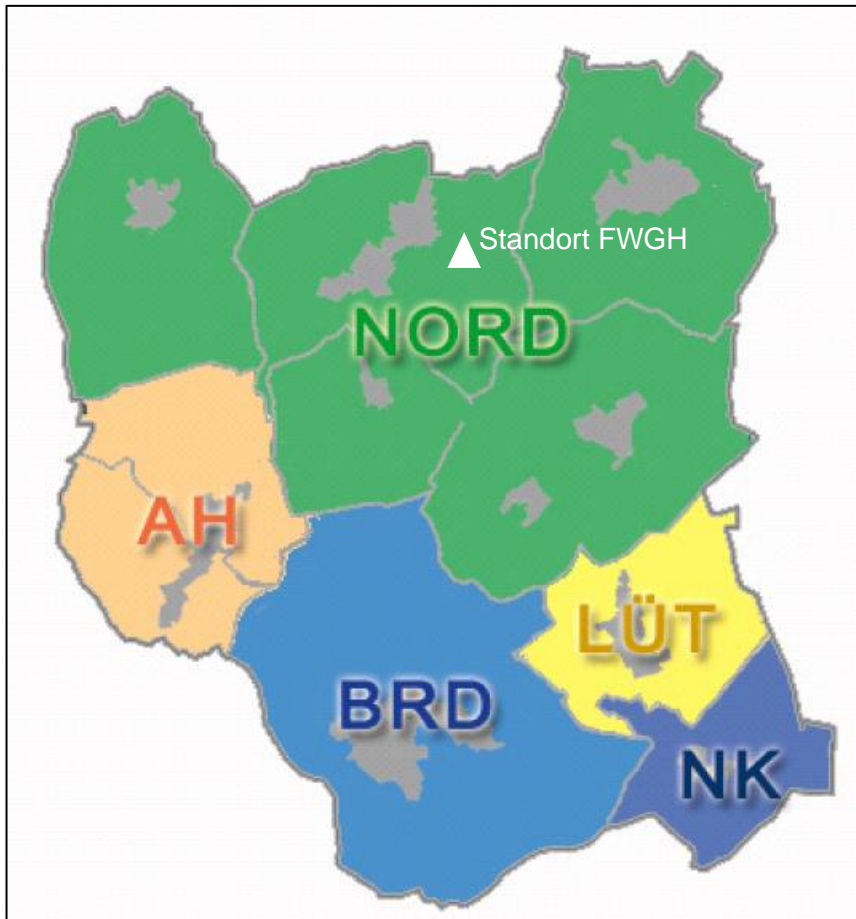


Abbildung 2: Schutzbereich der Gemeinde Modautal, Eintragung des geplanten Feuerwehrgerätehaus
(Quelle: BEP 2015, Gemeinde Modautal)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Fläche für den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses sowie des Katastrophenschutzlagers, Stellplatzflächen, eine Übungsfläche sowie die zur Erschließung weiteren notwendigen Flächen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 86/15 tlw. und Flur 5, Nr. 45/1 tlw., 45/2, 45/3, 45/6, 47 tlw. und besitzt eine Gesamtgröße von 8.057 m²(inklusive der öffentlichen Straßenverkehrsflächen).

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Kreisstraße K 134 und einen angrenzenden Gehölzstreifen im Norden,

- die freie Flur im Osten und Westen
- eine große, zusammenhängende Waldfläche (Nadelwald) im Süden.

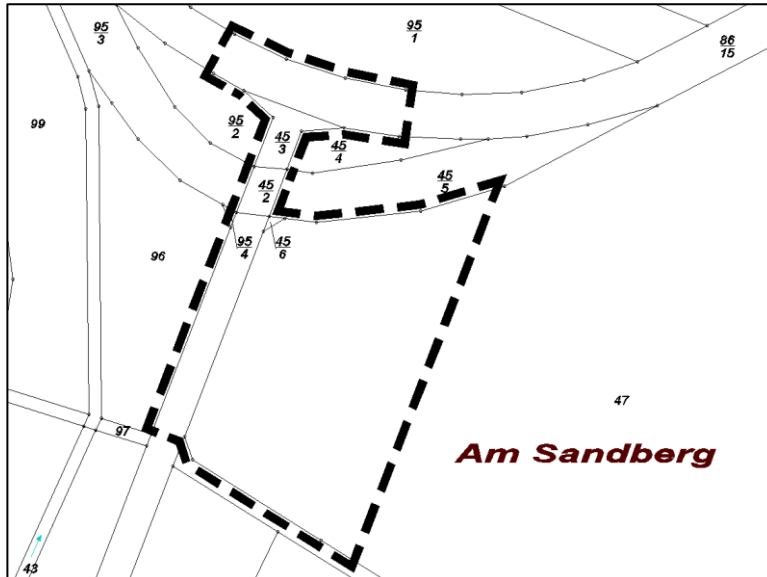


Abbildung 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Quelle: ALK)

Die zur Umsetzung der Bauleitplanung notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen können zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen (s. Kapitel 8.4 und 9.1.6). Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf soll außerhalb des Plangeltungsbereichs über eine Ausgleichsfläche in der Gemarkung Neunkirchen, (Flur 2, Nr. 124) im Gemeindegebiet abgedeckt werden. Hierfür wurde die besagte Fläche in einem Teilgeltungsbereich 2 räumlich festgesetzt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Da sich aus dem Teilgeltungsbereich 2 nur eine formalrechtliche Zuordnung zum gegenständlichen Bebauungsplan ergibt, wird sie im Folgenden nicht näher betrachtet. Die weiteren Ausführungen der Begründung beziehen sich daher auf den Teilgeltungsbereich 1 (Geltungsbereich der Planung). mit Ausnahme der Festsetzungsbegründung unter Punkt 9.1.6. Weitere Ausführungen zum Teilgeltungsbereich 2 werden im Umweltbericht getroffen.

2.2 Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

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

genutzte Flächen, durchzogen von einem kleinen Bachlauf, der im weiteren Verlauf in Ernthofen der Modau zufließt.

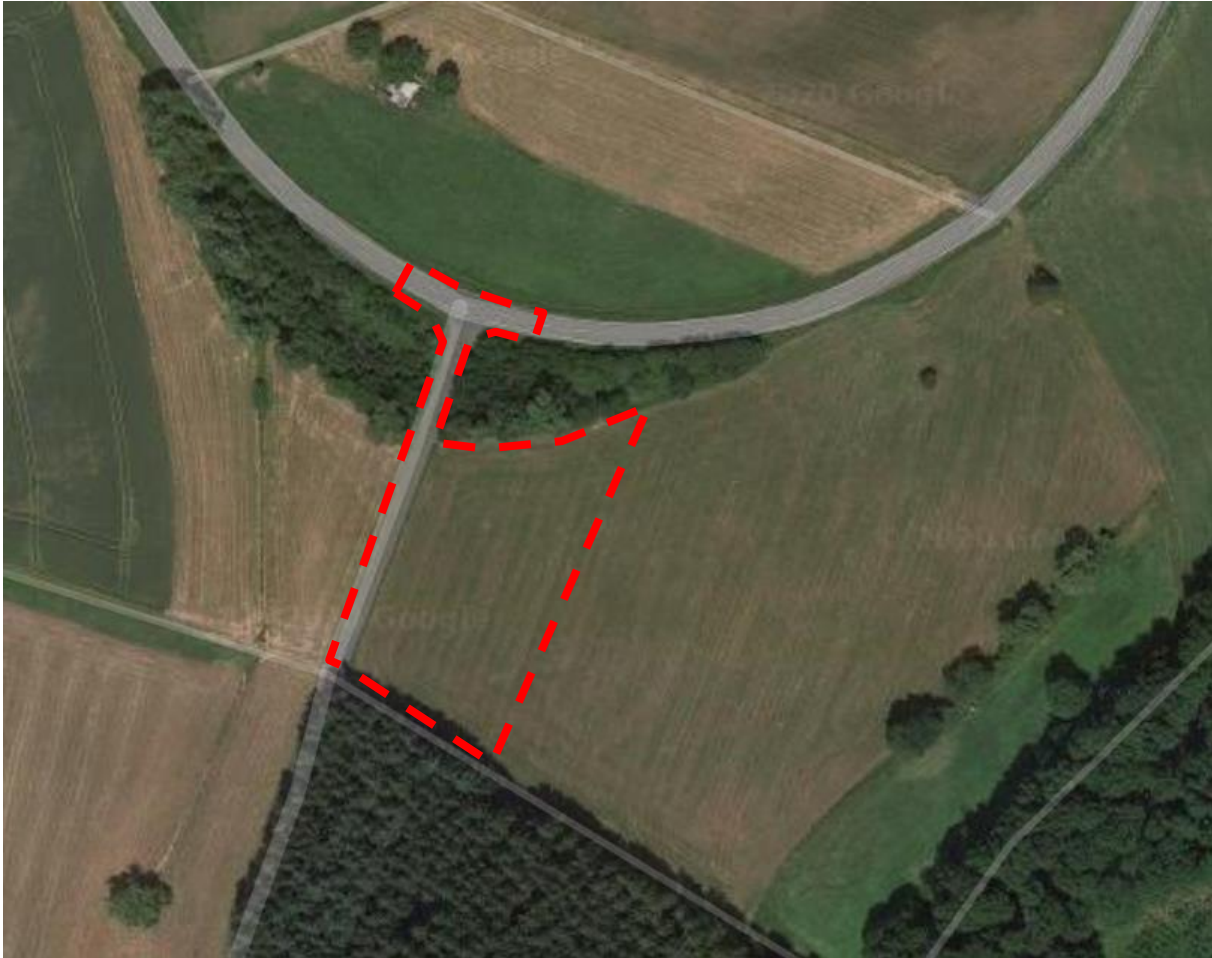


Abbildung 4: Luftbildauszug mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: bing maps)

3 Standortwahl

Die Prüfung alternativer Standorte wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und dokumentiert (s. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans, dort Kapitel 3). Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten dient dazu, die für die Realisierung des Planvorhabens in Frage kommenden Standorte hinsichtlich der geringsten, erwartbaren negativen Umweltauswirkungen zu analysieren und gleichzeitig städtebauliche und sonstige Kriterien zu beachten und in einen Abwägungsprozess einzustellen. Denn gemäß § 1 Abs. 7 BauGB muss dem Bauleitplan eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange zugrunde liegen.

Wie erwähnt dient eine Alternativenprüfung dazu, den zur Umsetzung der Planung geeignetsten Standort zu finden. Somit ist der Flächennutzungsplan und nicht der Bebauungsplan das anzuwendende Instrument, die räumlichen Standortalternativen im Gemeindegebiet zu untersuchen.



Aus der durchgeführten Alternativenprüfung lässt sich zusammenfassen festhalten, dass lediglich ein zentral zwischen den sechs Ortsteilen des Schutzbereichs „Modautal Nord“ gelegener Standort in Frage kommt. In diesem, von der Feuerwehr, festgelegten Planungsbereich waren nur zwei Flächen für eine Erwägung und Standortprüfung akzeptabel.

Anhand der Gegenüberstellung der zwei alternativen Standorte zeigte sich, dass Fläche 2 bzw. die plangegegenständliche Fläche Am Sandberg die geeignetere Wahlmöglichkeit war, gleichwohl die Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen nicht optimal und das leicht bewegte Gelände sowie der angrenzende Nadelwald bei der Realisierung zu berücksichtigen sind.

4 Aufstellungsverfahren

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

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

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

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



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

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

4.1 Verfahrensdurchführung

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

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

13.07.2016: ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

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

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

_____._____._____ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom _____._____._____ geprüft und beschlossen.

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

_____._____._____ Ortsübliche Bekanntmachung des o. g. Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

_____._____._____ bis einschließlich _____._____._____: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach



§ 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, die-se zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

___.___._____ Unterrichtung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis ___.___._____ zur Stellungnahme aufgefordert.

___.___._____ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom ___.___._____ geprüft und beschlossen.

___.___._____ Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal.

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

4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt. An dieser Stell wird darauf hingewiesen, dass die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Entwurfserarbeitung erstellt wurden. Weiterhin wird die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans ab sofort in einer gesonderten Begründung behandelt, da sich die erforderliche Bauleitplanung auf zwei parallel betriebene Verfahren erstreckt.

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



Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 03. August 2016

Die Anregungsträgerin wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich Telekommunikationsleitungen der Telekom im Planbereich befinden. Um über diesen Umstand zu informieren und die Leitungen zu schützen, wurde ein entsprechender Texthinweis „Schutz von Versorgungsleitungen“ in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahme in den textlichen Festsetzungen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO aufgenommen, um die Errichtung von z.B. Schaltgehäusen oder Trafostationen zuzulassen.

e-Netz Südhessen, Stellungnahme vom 15. August 2016

Um Leitungen im Plangebiet im Zuge geplanter Anpflanzungsmaßnahmen gegen Beschädigungen zu sichern, wurde der Texthinweis „Schutz von Versorgungsleitungen“ dahingehend formuliert, dass sich vor Ausführung der Bauvorhaben über die Lage der Leitungen zu informieren sowie ein Sicherheitsabstand einzuhalten ist und bei eventueller Unterschreitung des Abstandes geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

HessenArchäologie, Stellungnahme vom 04. August 2016

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wurde seitens HessenArchäologie angeregt, einen Hinweis auf § 20 HDSchG aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis zum „Bodenschutz“ wurde in den Textteil zum Bebauungsplan eingestellt.

Hessen Mobil, Stellungnahme vom 05. August 2016

Durch die von Hessen Mobil eingegangene Stellungnahme wurde der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der K134 gefordert, da durch die Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses und Katastrophenschutzlagers von einer Mehrbelastung der Kreisstraße auszugehen ist. Hierzu ist eine Verkehrserhebung des Verkehrsablaufs der K 134 in der Morgen- und Abendspitze an einem normalen Werktag (Dienstag oder Donnerstag) im Zeitraum April – September vorzunehmen. ***Es wird auf Kapitel 7.1.1 der Begründung verwiesen.***

Landkreis Darmstadt-Dieburg, Stellungnahme vom 16. August 2016

Fachstelle Gewässer und Bodenschutz:

Es wurde auf darauf hingewiesen, dass nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser grundsätzlich einer Verwertung zugeführt werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, in dem der Umgang mit Niederschlagswasser beleuchtet wird.

Um die Möglichkeit der Versickerung vor Ort bewerten zu können, empfiehlt die Anregungsträgerin die örtlichen Gegebenheiten zu untersuchen. Da es sich vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt wurde bislang kein Boden- bzw. Baugrundgutachten erstellt. Dies sollte auf Ebene der Vorhabenplanung nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Es wurde dennoch der explizite Hinweis mit der



Bezeichnung „Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse“ in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, der der zur Erkundung der Untergrundverhältnisse am Standort den künftigen Bauherren die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungs- und Versickerungsgutachtens empfiehlt.

Ferner ist die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern und bei einer Materialeinbringung auf oder in den Boden von über 600 m³ ist dies der Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Berücksichtigung der Anregung wurde im Texthinweis „Bodenschutz“ vorgenommen.

Fachstelle Brand- und Katastrophenschutz:

Die Fachstelle legte dar, dass für den Plangeltungsbereich eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden und bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich ist. In den Textteil für den Bebauungsplan wurde der Hinweis „Brand- und Katastrophenschutz“ dahingehend entwickelt.

Fachstelle Ländlicher Raum:

Die Anregungsträgerin weist darauf hin, dass aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur die Ausgleichsmaßnahmen analog zu den Vorgaben der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) entwickelt und umgesetzt werden. Im Zuge der vorliegenden Entwurfsplanung wurde eine Eingriffs-)Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und Ausgleichsmaßnahmen gemäß der KomenstaionsVO (2018) verbindlich festgesetzt, siehe hierzu Textteil zum Bebauungsplan Abschnitt A, Nr. 8.3 und Kapitel 9.1.6 der Begründung. Die Maßnahmen sind über die Ausgleichsfläche des Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplans zu leisten.

Fachstelle Untere Naturschutzbehörde:

In ihrer Stellungnahme beschreibt die Fachstelle die Lage der landwirtschaftlich genutzten Planfläche („im Norden grenzt ein Feldgehölz an, im Süden und etwas entfernt in östlicher Richtung befindet sich Wald“). Sie regt daher an, eine artenschutzrechtliche Untersuchung für sowohl frei-, Gebüsch- und Höhlenbrütende Vogelarten sowie im Offenland brütende Vogelarten durchzuführen. Der Anregung wurde gefolgt und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und entsprechend der Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan eingepflegt. Die Prüfung ist als gesamtes Dokument der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt.

Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 18. August 2016

Aus **regionalplanerischer Sicht** fehlte eine Auseinandersetzung mit den möglichen Standortalternativen für die Planung. Seitens der Gemeinde Modautal und der Feuerwehr wurde die, im Vorfeld der Bauleitplanung nach den Vorgaben des Hessischen Brandschutzgesetzes angefertigte bzw. durchgeführte Standortalternativenprüfung vorgelegt. Die detaillierte Prüfung findet sich in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, eine Zusammenfassung im Umweltbericht sowie in der vorliegenden Begründung.

Eine Einschätzung der Planung war aus Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** nicht möglich gewesen. Es werden die Ergebnisse der Umweltprüfung, einschließlich der



Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange abgewartet. Es ist somit eine Umweltbericht zu erstellen, der auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingeht sowie ferner eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets durchzuführen. Dem wurde gefolgt und der Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu Brutvögeln sind ergänzenden zur vorliegenden Begründung als Anlage geführt.

Für die Berücksichtigung der Belange **Landwirtschaft/Feldflur** ist die Alternativenprüfung in der Begründung sowie dem Umweltbericht darzustellen, um die Beanspruchung von Vorranggebieten für Landwirtschaft begründet zu erläutern. Zudem ist durch die gewählte Ausgleichsfläche als Kompensationsmaßnahme die von der Anregungsträgerin nahegelegte, möglichst flächenneutrale Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegeben.

Der Kampfmittelräumdienst wird nur ausnahmsweise und bei konkreten Hinweisen beteiligt. Bezüglich dieser Aussage wurde ein Hinweis zum Thema Kampfmittelräumdienst in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, der die bisherige Unkenntnis über Verdachtsmomente und die für Bauherren weiter bestehende Auskunftseinholung über mögliche Munitionsbelastungen festhält.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt:

Bodenschutz

Es wurden seitens des Nachsorgenden Bodenschutzes keine Hinweise auf Altflächen im Planungsgebiet deutlich. Nichtsdestotrotz wurde anregt, einen ergänzenden Hinweis zum Bodenschutz bezüglich der Beachtung von organoleptischen Auffälligkeiten bei den Baumaßnahmen aufzunehmen. Dem wurde gefolgt und der Hinweis Bodenschutz im Textteil zum Bebauungsplan dahingehend ergänzt. Des Weiteren wurde das Kapitel „Altlasten“ in die Begründung mitaufgenommen.

Stellungnehmend zum Vorsorgenden Bodenschutz wurde von der Fachstelle die Inanspruchnahme von Böden mit hochwertigem Funktionserfüllungsgrad kritisch gesehen und die Beanspruchung geringwertiger Böden angeregt. Die hierzu durchgeführte Standortalternativenprüfung zeigt die Planungserfordernisse auf den gegenständlichen (hochwertigen) Böden begründet auf. Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind jedoch des Weiteren die von der Anregungsträgerin genannten Punkte (bezüglich der Beeinträchtigung des Bodens und somit seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und soweit möglich deren Vermeidung) zu berücksichtigen und die Effekte auf das Schutzgut Boden darzustellen.

Grundwasser (Grundwasserschutz / Wasserversorgung)

Nach eingegangener Anregung, dass die Grundwasserflurabstände bezüglich einer Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsgefährdung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wurde der Hinweis mit der Bezeichnung „Grundwassersituation und Baugrundverhältnisse“ in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



6.4 Wasserversorgung

— — — — — Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

10 Land- und Forstwirtschaft

10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft

10.1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

4 Freiraumsicherung und -entwicklung

4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

4.4 Vorranggebiet Regionalparkkorridor

4.5 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

4.5 Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

4.6 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS/RegFNP 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus, im südwestlichen Randbereich darüber hinaus als Teil

eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“. Da aufgrund des Darstellungsmaßstabes eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht möglich ist und wegen der Kleinteiligkeit der Fläche kann der Grad der Betroffenheit jedoch nicht eindeutig festgestellt werden und kann als solches vernachlässigt werden.

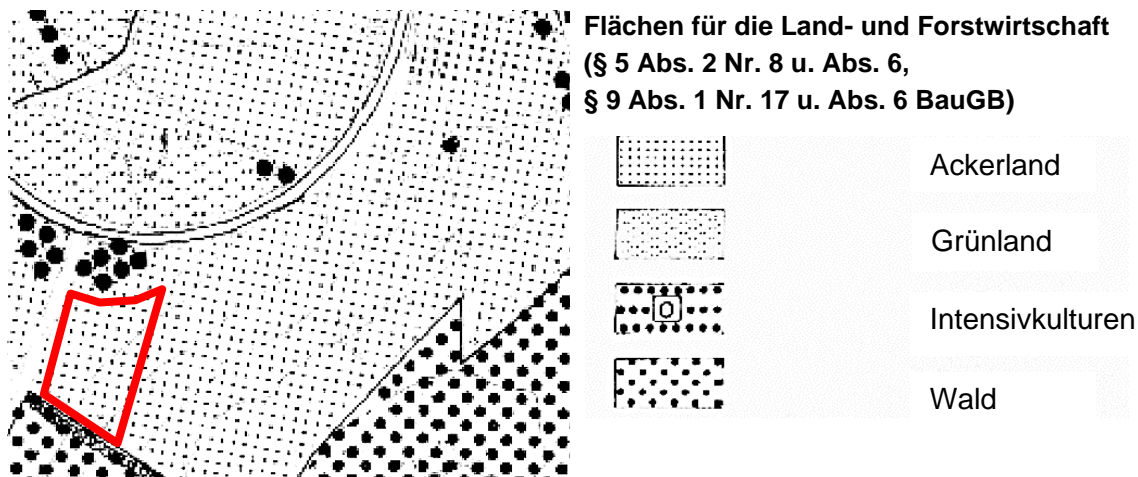
Vorranggebiete (§ 6 (3) Nr. 1 HLPg) sind für raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele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

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

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

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplanung

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



Erhaltung und Anlage von Grundbeständen und Landschaftsstrukturen (§23(1) HENatG)

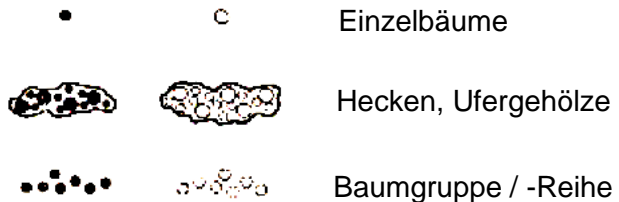


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal (Quelle: Gemeinde Modautal)

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

6 Städtebauliches Konzept

Nachfolgende Abbildung zeigt, wie eine mögliche Flächennutzung / Bebauung auf der Planfläche aussehen könnte. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass lediglich der räumliche Geltungsbereich, die Straßenführung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Bauverbotszone, die Lage der Baugrenze (Baufenster, blaue Linie) und die Fläche für Stellplätze/Nebenanlagen sowie die östlich und südlich eingezeichnete Heckenpflanzungen als verbindlich in den Rechtsplan übernommen wurde. Die Abbildung ist demnach ausschließlich ein Bebauungsvorschlag und nicht als konkrete Vorhabenplanung zu verstehen und dient lediglich der Visualisierung einer möglichen Flächengestaltung.

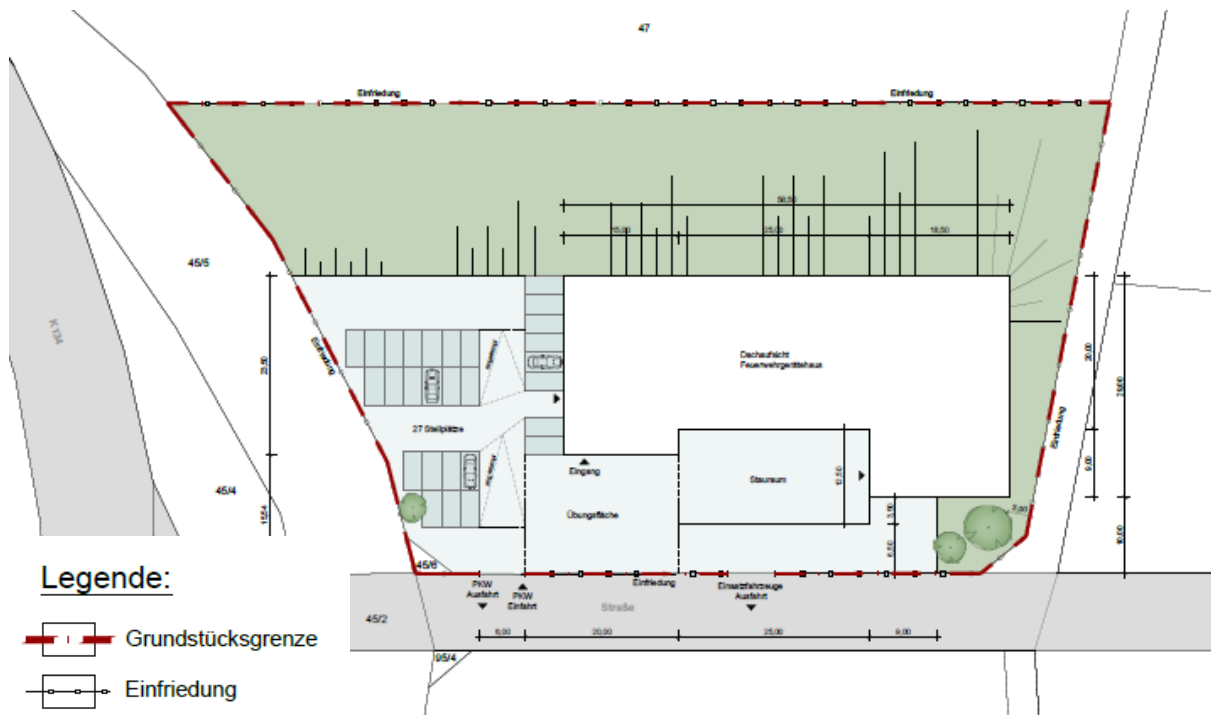


Abbildung 7: Planungskonzeption (Quelle: Planen & Bauen GmbH,

Der Raumbedarf für das Feuerwehrgerätehaus "Modautal-Nord" wird ca. 700 - 800 m² Nutzfläche betragen. Der Raumbedarf für das Katastrophenschutzlager des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird derzeit auf zusätzlich ca. 500 m² Nutzfläche geschätzt. In der vorliegenden Entwurfsplanung wurde das Baufenster entsprechend der angestrebten Entwicklung gewählt. Zusätzlich wird die Errichtung von ausreichend Parkplätzen (aktuell 27 geplante Stellplätze) mit zugehörigen Baumpflanzungen je 5 Stellplätzen und einer Übungsfläche für die Feuerwehr benötigt.

7 Fachplanungen und sonstige Planungen

7.1 Erschließungsanlagen

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

7.1.1 Verkehrsanlagen

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

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

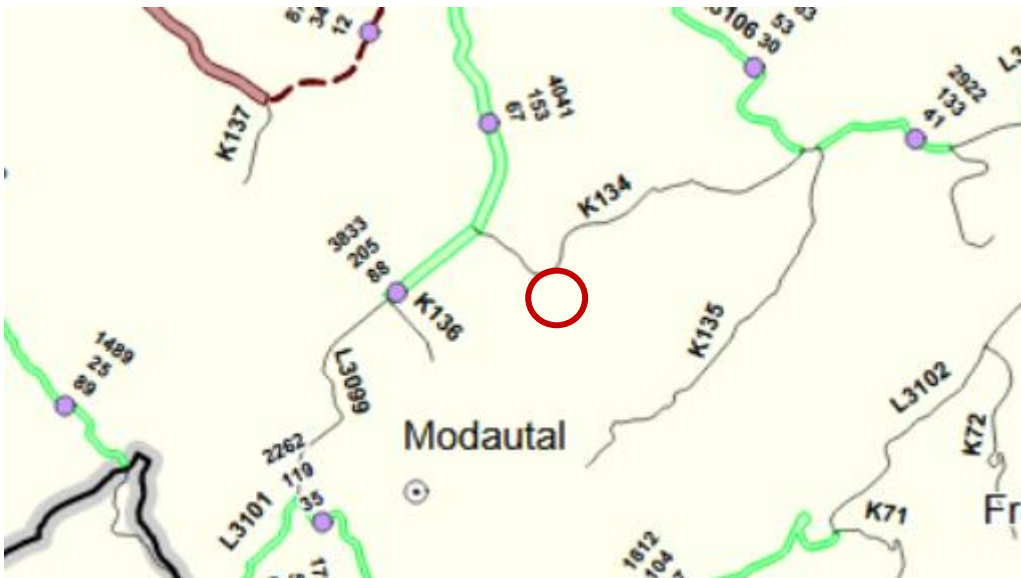


Abbildung 8: Verkehrsmengen in Modautal, Eintragspunkt des Plangebietes (Quelle: HessenMobil 2010, Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt Gießen/Rhein-Main/Darmstadt).

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



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

7.1.2 Technische Ver- und Entsorgung

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

Die Prognose des Mehrbedarfs an Trinkwasser basiert auf den Abwasserdaten der Feuerwehr Brandau. Das dortige Abwasservolumen für die ca. 30 Feuerwehrkräfte lag bei 25-30 m³ pro Jahr. Am Standort des neuen Feuerwehrhauses „Modautal Nord“ wird mit 55-60 Feuerwehrkräften gerechnet, sodass sich entsprechend auch der Wasserverbrauch verdoppeln wird.

Somit ist von einem Mehrbedarf an 50-60m³ Trinkwasser pro Jahr auszugehen.

Das Abwasser bzw. das Schmutzwasser kann über ein Druckleitungssystem ergänzend auch einen entsprechenden festen Tank abgeleitet werden. Der genaue Umgang mit Schmutzwasser ist im Zuge der Erschließungsplanung auf Vorhabenebene umzusetzen.

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

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

Allenfalls anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist einer Versickerung zugänglich. Allerdings ist eine Versickerung im Plangebiet generell durch die vorherrschende Bodenbeschaffenheit erschwert (Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde, Böden aus



solifluidalen Sedimenten, lösslehmhaltig). Daher ist ein Sammeln nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers bspw. mittels einer Zisterne zu empfehlen und für Feuerwehrrübungs zwecke wieder zu nutzen. Möglich wäre ebenfalls ein gedrosselter Überlauf über einen Regenwasserkanal oder den nahegelegenen Bach; hier ist jedoch insbesondere zu beachten, dass kein Belastungsstoß entsteht, da der Bach in seinem Verlauf durch Gärten fließt.

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

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

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

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

7.2 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

7.3 Wasserwirtschaftliche Belange

7.3.1 Wasserschutzgebiete

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

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

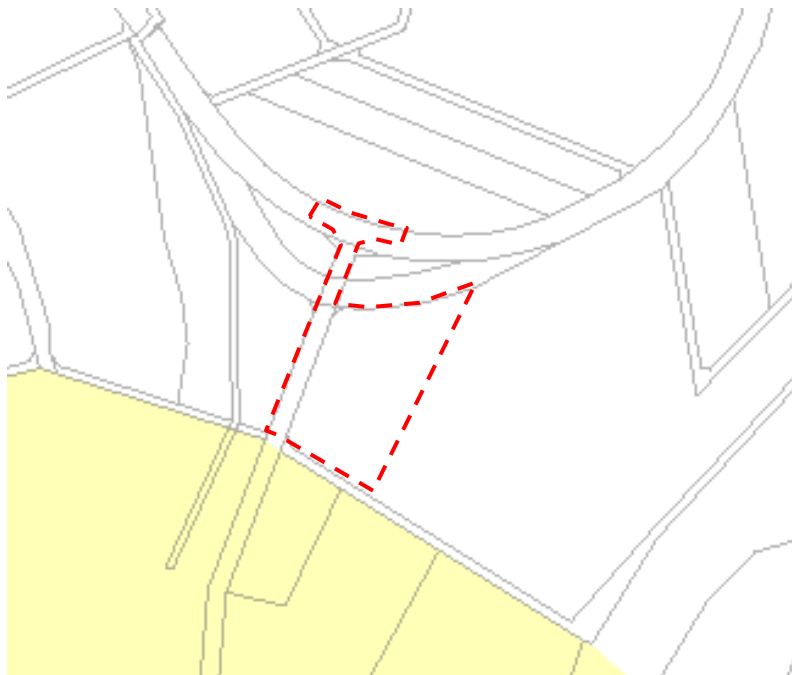


Abbildung 9: Lage des Geltungsbereiches und angrenzend das WSG-Quellen Wald-, Neue-, Wiesen-, Modautal Schutzzone III.
(Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation/ Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).

7.3.2 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

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

8 Umweltschützende Belange

8.1 Umweltprüfung

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

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

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



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

8.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 27.07.2011 - 8 S 1712/09, Rn. 63, juris).

Eingriffe aufgrund einer Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Da die eigentlichen Eingriffe in den Boden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zugelassen werden, ist die Kompensation grundsätzlich auf Ebene des Bebauungsplanes zu behandeln. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs wurde im Zuge der Bauleitplanung eine detaillierte naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der geltenden novellierten Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 10. November 2018 im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der als gesonderter Teil der Begründung beiliegt. Ebenfalls werden die natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht erläutert und im Textteil zum Bebauungsplan bzw. zeichnerisch verbindlich festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sowohl im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlegen von Heckenstreifen (Ortsrandeingrünung)) wie auch auf einer Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet der Gemeinde Modautal (Neuanlegen eines artenreichen Blühstreifens und Extensivierung einer Teilfläche). Die Ausgleichsfläche wird als Teilgeltungsbereich 2 festgesetzt bzw. der Bauleitplanung zugeordnet.

8.3 Bestandserfassung

Eine detailliertere (landschaftsplanerische) Umweltbestandserfassung und Bewertung erfolgt im zugehörigen Umweltbericht inklusiver zugehöriger Bestandskarte.



In kurzer Zusammenfassung kann der Bestand auf der Planfläche als gering ausgeprägte ackerbauliche Nutzung zugunsten einer strukturarmen Wiese beschrieben werden. Im Süden und etwas entfernt in östlicher Richtung befinden sich Waldflächen. Direkt nördlich schließt sich ein kleiner Gehölzstreifen an. Überwiegend besteht die weitere prägende Landschaft aus dem Wechsel von Waldstücken und offenem Gelände.

8.4 Artenschutz

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

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

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

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

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

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

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

Fledermäuse:

Die Fledermauserfassung im Untersuchungsgebiet erfolgte am 2. Juli 2017, 14. August und 1. Oktober 2017 an 2 Stellen mittels ecoObs Batcorder (automatische Ultraschallaufzeichnung).



Insgesamt wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus und Großer Abendsegler, jeweils FFH-Anhang IV und RL Hessen (1996) 3. Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben der Fledermausarten gefunden, die Fläche erweist sich allerdings als Jagdgebiet bzw. eventuelles Jagdgebiet. Da die Zwergfledermaus jedoch in ihren Jagdhabitatsansprüchen sehr flexibel ist und der Große Abendsegler eine Vielzahl an Jagdhabitaten nutzt (Waldränder oder -wege und landwirtschaftliche Flächen), kann der künftige Verlust dieses Nahrungshabitats durch die unmittelbar nachbarschaftlichen Flächen als gleichwertige Ausweichhabitate ausgeglichen werden. Ein direkter Effekt auf die lokale Fledermauspopulation wird daher aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

Vögel:

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

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

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

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

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



8.5 Bodenschutz

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

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

Bei etwaigen Geländeauffüllungen muss das zur Auffüllung vorgesehene Material den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Hierzu wird eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Weiterhin ist der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, wenn Materialien von über 600m³ in oder auf den Boden eingebracht werden.

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

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

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

8.6 Altlasten

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

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische



Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

8.7 Denkmalschutz

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

8.8 Immissionsschutz

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

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

8.9 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnet und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

„Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.



„Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch

„Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann im Baufenster frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Südausrichtung des künftigen Gebäudes und der Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Die Vorgaben zur Dachform sowie Dachneigung unterstützen zudem die Möglichkeit, Elemente zur Sonnenenergienutzung zu errichten.

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



9 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie sonstigen und grünordnerischen Festsetzungen finden sich auch in den Textfestsetzungen wieder.

9.1 Planungsrechtlich Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird entsprechend der angestrebten Nutzung eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Katastrophenschutzlager festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist somit die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen zulässig. Dies umfasst das Feuerwehrgerätehaus sowie Katastrophenschutzlager, Stellplätze für die Fahrzeuge der Mitglieder sowie Zuwegungen und Zufahrten hierzu und Freiflächen, die mit der Nutzung verbunden sind (d.h. die Übungsfläche für die Feuerwehr, der Stauraum vor der Fahrzeughalle sowie das Aufstellen von Spielgeräten und Gartenmobiliar zur Freizeitgestaltung in Freiflächen).

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall durch Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) und der Grundflächenzahl (GRZ) durch die, in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte bestimmt. Somit ist die Nutzungsschablone integraler wird hiermit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt über die Oberkante des Gebäudes (maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika). Hierdurch wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Bezugspunkt der zulässigen Höhe ist die Höhe bzw. die Lage der maßgeblichen Straßenverkehrsfläche, die das Plangebiet erschließt. Die OK wird auf 8 m festgesetzt, sodass trotz eines leicht höheren Geländeneaus des Gebäudes zur Straßenverkehrsfläche (zwecks Wasserabfluss), die geforderten 7 m für das Katastrophenschutzlager gegeben sind.

Die zulässige Oberkante des Gebäudes wurde auf die maximal zulässige Höhe der Attika bezogen, denn sofern diese bei einem Gebäude mit Flachdach errichtet wird, ergeben sich daraus weitere Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild. Wird kein Flachdach und somit keine Attika ausgebildet, bezieht sich die OK auf den höchsten Punkt, was wiederum andere Dachformen wie Pultdächer zulässt.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Bauteile (z.B. Blitzschutzanlagen, Antennen, Belüftungstechnik) um bis zu 2,00 m überschritten werden. Bei der Aufstellung von Solaranlagen ist eine Überschreitung um bis zu 1,50 m zulässig. Die Überschreitung wurde für Solaranlagen geringer gewählt, da im Falle eines Flach- oder Pultdaches sich eine entsprechend des Grundrisses große Dachfläche ergeben wird und eine komplette Nutzung



der Dachfläche zur Solarenergieerzeugung für das umliegende Landschaftsbild größere optische Auswirkungen birgt, als einzelne höhere Bauteile wie Antennen und dergleichen, die optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Als weiterer maßgeblicher Beurteilungsparameter gilt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), also die Grundfläche, die überbaut werden darf. Hierunter zählen neben den baulichen Anlagen für das Feuerwehrgerätehaus und das Katastrophenschutzlager auch die Grundflächen baulicher Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche). Die GRZ wurde auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ von 0,7 deckt die Grundstücksüberbauung im Bereich der vorgesehenen Übungsfläche und des Stauraums vor der Fahrzeughalle ab.

Dem Bebauungsvorschlag aus Kapitel 6 ist zu entnehmen, dass im rückwärtigen Bereich des Gebäudes eine Grünfläche geplant ist. Diese wurde planungsrechtlich nicht festgesetzt, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen handelt und die Konzeption somit nicht abschließend ist. Durch die Nicht-Festsetzung einer Grünfläche konnte zudem die GRZ geringer gehalten werden. Denn anderenfalls führe die explizite Festsetzung einer Grünfläche zur Verkleinerung der Fläche für Gemeinbedarf und aufgrund der Planung des doch recht großen und kompakten Vorhabens würde eine weitaus höhere GRZ resultieren, deren städtebauliche Gründe aufgrund fehlender Umgebungsbebauung kaum abzuleiten wären. Da die Grünfläche jedoch zum einen gemäß dem städtebaulichen Konzept geplant ist und zum anderen auch dem Nutzungszweck (Gemeinbedarf) dient/entspricht, wird die geplante Grünfläche und deren Benutzung (z. B. als Aufenthaltsgarten) durch das Aufstellen von Spielgeräten und Gartenmobiliar nicht nur zulässig, sondern auch explizit gefördert.

9.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch eine von Abs. 1 (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hierauf wird im vorliegenden Bebauungsplan zurückgegriffen. Denn die Vorschriften der offenen Bauweise besagen, dass die Länge der Häuser höchstens 50 m betragen darf. Diese Längenbegrenzung kann aufgrund der Bebauungskonzeption und der unterzubringenden Nutzungen nicht eingehalten werden. Somit wurde festgesetzt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Aufgrund der Länge des festgesetzten Baufensters ergibt sich aber eine maximale Gebäudelänge von 65 m.

Das Baufenster, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Planteil zeichnerisch bestimmt und zeigt darüber hinaus die ungefähre Lage des Baukörpers.



9.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“, zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ebenfalls innerhalb des Baufensters sowie der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“, zulässig. Bei Bedarf ist den betroffenen Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Diese planungsrechtliche Festsetzung wurde getroffen, um dem berechneten Stellplatzbedarf von aktuell 27 Stellplätzen genügen zu können. Denn im Baufenster sind die Stellplätze nicht gesamt unterzubringen, da bereits die Übungsfläche und der Stauraum Platz beanspruchen.

9.1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des leicht ansteigenden Geländes der Planfläche werden zur Umsetzung der Planung Modellierungen des Geländes notwendig, um das angestrebte Geländenniveau zu erreichen. Um die bauplanungsrechtliche Zulassungsvoraussetzung für Bodenmodellierungen zu schaffen, wurde verbindlich festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die zum Abfangen der Geländeversprünge erforderlichen Stützmauern innerhalb des Plangebietes auch über das sonstige Maß zulässig sind.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d.h. auch insoweit nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen des natürlichen Geländes durch Erhöhung bzw. Senkung des Bodenniveaus.

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

Im Bebauungsplan wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen zum einen generell dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Zum Schutz örtlicher Insektenpopulationen ist die Beleuchtung der Grundstücksfreifläche ausschließlich als insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) Beleuchtung umzusetzen, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Im Straßenbereich sind außerdem blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

9.1.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (i. S. d. § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Im östlichen und südlichen, rückwärtigen Planbereich wurden zwei Ortsrandeingrünungsbereiche als Flächen zur Entwicklung der Natur und Landschaft festgesetzt. Sie stellen sowohl eine direkt im Eingriffsgebiet stattfindende Kompensation als



auch eine puffernde Wirkung zwischen der künftigen baulichen Anlage hin in die angrenzende freie Landschaft dar.

Durch die Kompensationsmaßnahmen im Eingriffsgebiet ist ein Ausgleich innerhalb des Planbereichs (Teilgeltungsbereich 1) allerdings nicht erreicht. Für den Kompensationsbedarf des Biotopwertdefizits von über 56.000 BWP wurde die Fläche des Teilgeltungsbereichs 2 als Ausgleichsfläche herangezogen. Die Fläche wurde als Gesamtes dem Teilgeltungsbereich 2 zugeordnet, wenngleich der externe Ausgleich auf einer 5.000 m² großen Teilfläche im nördlichen Bereich und über einen Blühstreifen entlang der westlichen Flurstücksgrenze vorgenommen wird (vgl. Maßnahmenkonzept, Umweltbericht). Der restliche Bereich der Ausgleichsfläche soll der Gemeinde Modautal zukünftig als Ökokontomaßnahme verfügbar sein. Auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wird verwiesen.

Interner Kompensationsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich 1)

Auf der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „A₁“ ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 5,00 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m) mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand 3,0 x 3,0 m). Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen sind. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln. Bestehende Bäume sind, wenn möglich in die Hecke zu integrieren.

Auf der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „A₂“ ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 2,50 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Außenbereich zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind neu zu pflanzen.

Externer Kompensationsmaßnahme (Teilgeltungsbereich 2)

Auf der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „B“ ist gemäß dem Maßnahmenkonzept ein mind. 100 m langer und mind. 15 m breiter Blühstreifen mit kräuterreichem Saatgut anzulegen sowie die Extensivierung einer mind. 5.000 m² Fläche vorzunehmen.

Der Blühstreifen darf nicht gedüngt und nur im Zeitraum zwischen 15. September und 31. März eines Jahres gemäht werden.

Eine Extensivierung der vorherrschenden intensiven Mähweide kann durch diverse Maßnahmen erfolgen (z.B. Verzicht und/oder Beschränkung des Düngemiteleinsatzes, Bewirtschaftungsform, Beweidung). Das Maßnahmenkonzept (s. Umweltbericht) liefert eine vorläufige Konzeptversion, deren exakte Ausarbeitung vor Satzungsbeschluss erfolgt.



Die externen Kompensationsmaßnahmen dienen vorrangig dem Ausgleich des Biotopwertdefizits. Der, neben der Extensivierung in einem Teilbereich der Ausgleichsfläche zu entwickelnde Blühstreifen dient jedoch ferner dem Rotmilan als neues Nahrungshabitat, da im Zuge der geplanten Bebauung ein Nahrungshabitat verloren geht. Durch die interne Ausgleichsmaßnahme der Heckenpflanzungen kann der Verlust des Brutreviers der Goldammer und des Neuntötters kompensiert werden. Sowohl die Festsetzung der Heckenpflanzungen als auch des anzulegenden Blühstreifens halten sich an die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Kriterien: die neuanzulegenden Heckenstrukturen schließen sich an Offenlandbereiche an und befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. des Eingriffsgebietes, der Blühstreifen misst weit über 100 m Länge und mind. 15 m Breite und schließt sich nicht nur an Grünlandflächen an, sondern befindet sich in räumlichen Nähe zu einem FFH-Gebiet. Der jeweilige Habitatverlust kann als ausgeglichen angesehen werden.

9.1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Innerhalb der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen St/N) wurde festgesetzt, dass je fünf Stellplätze mind. ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste III (Abschnitt C, Nr. 7.3) zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Hierdurch ist einerseits eine Verschattung der Parkplätze gegeben und andererseits wird die ansonsten vollversiegelte Fläche aufgelockert.

9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

9.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Dabei wurde festgelegt, dass als Dachform ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer bis zur einer Dachneigung von max. 20° zulässig sind. Hierdurch wird die Wirkung der baulichen Höhe der Gebäude bezüglich des Einfügenscharakter in das Landschaftsbild reduziert. Auch kann durch die Festsetzung eines Flachdaches die empfohlene Dachflächenbegrünung gewährleistet, was wiederum den Einfügenscharakter in die Landschaft fördert. Mögliche Pultdächer hingegen fördern die zulässige Verwendung von Elementen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Solar- oder Photovoltaik Elemente) auf der Dachfläche und erleichtern darüber hinaus auch den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers. Bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers wurde ferner bestimmt, dass die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre unzulässig ist und generell das Material für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre so zu wählen ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird.

9.2.2 Einfriedungen

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt.



Zu der öffentlichen Verkehrsfläche sind offene Einfriedungen bis zu einer Endhöhe von 1,80 m zulässig, entlang der übrigen Grundstücksgrenze sind ebenfalls offene Einfriedungen bis zu einer Endhöhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.

Hierdurch sollen die gelagerten Bestände sowie Geräte und Fahrzeuge aufgrund der Einzellige des Gebäudes vor Diebstahl und Vandalismus geschützt werden, durch den Ausschluss geschlossener Ansichten jedoch der Charakter der landschaftlichen Umgebung geringstmöglich beeinträchtigt werden. Hecken als Einzäunung sind zulässig, sind jedoch durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölz-/ Straucharten gemäß Pflanzliste I, Abschnitt C, Nr. 7.1). herzustellen.

Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um so Kleintieren einen unbehinderten Wechsel zu gewährleisten.

9.2.3 Begründung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Grundsätzlich wird bestimmt, dass die versiegelten Flächen und somit den Verlust der Bodenfunktion möglichst gering zu halten ist, allerdings ist aufgrund des Nutzungszwecks der Planung und den damit einhergehenden notwendigen Feuerwehrrübungen auf der Übungsfläche sowie Fahrzeugwaschungen im Bereich des Stauraums und den angrenzenden Stellplätzen eine Verwendung eines wasserundurchlässigen Belags unvermeidbar. Andernfalls würden schädliche Stoffe in den Boden eingetragen werden.

Daher sind wenigstens nicht überbaute Grundstücksflächen als Grün- oder Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

9.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

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



10 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Teilgeltungsbereich 1:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Fläche für Gemeinbedarf: | 4.884 m ² |
| Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: | 1.163 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche: | 2.010 m ² |
| <hr/> | |
| Summe: | 8.057 m ² (ca. 0,8 ha) |

Teilgeltungsbereich 2:

| | |
|--|-----------------------|
| Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| - Artenreicher Blühstreifen: | 2.000 m ² |
| - Extensivierung einer Teilfläche: | 5.000 m ² |
| Verbleib (Mähweide), für Ökokontomaßnahmen: | 7.380 m ² |
| <hr/> | |
| Summe: | 14.380 m ² |

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

11.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

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

11.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

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

12 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen

Weitere Bestandteile:

Bebauungsplan im Maßstab 1: 1.000

Textteil zum Bebauungsplan

Änderung des Flächennutzungsplans (bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 und gesonderter Begründung)



*Umweltbericht inkl. Ausgleichskonzeption
Bestands- und Maßnahmenplan*

Anlagen

- 1) *Dipl.-Biol. Philipp Kremer (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Brutvögel zum Bebauungsplan „Am Sandberg“ in Modautal, OT- Ersthofen, Stand Januar 2019.*
- 2) *Peter Stahlschmidt (2017): Fledermauserfassung im Gebiet „Modautal, Ortsteil Ersthofen“ am Sandberg.*
- 3) *Gemeinde Modautal, Bestätigung Eingriffskompensation und Maßnahmenkonzept, Ausgleichsfläche Gemarkung Neunkirchen, Flur 2, Nr. 124*

INFRAPRO

Lorsch, April 2020

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