

GEMEINDE MODAUTAL

Bebauungsplan
„Kleingartenanlage“, 2. Änderung

Begründung

Satzung
Januar 2018

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

Fax: 06251 - 584 783 1

Löwenhofstraße 5

55116 Mainz

mail@infrapro.de

www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis:

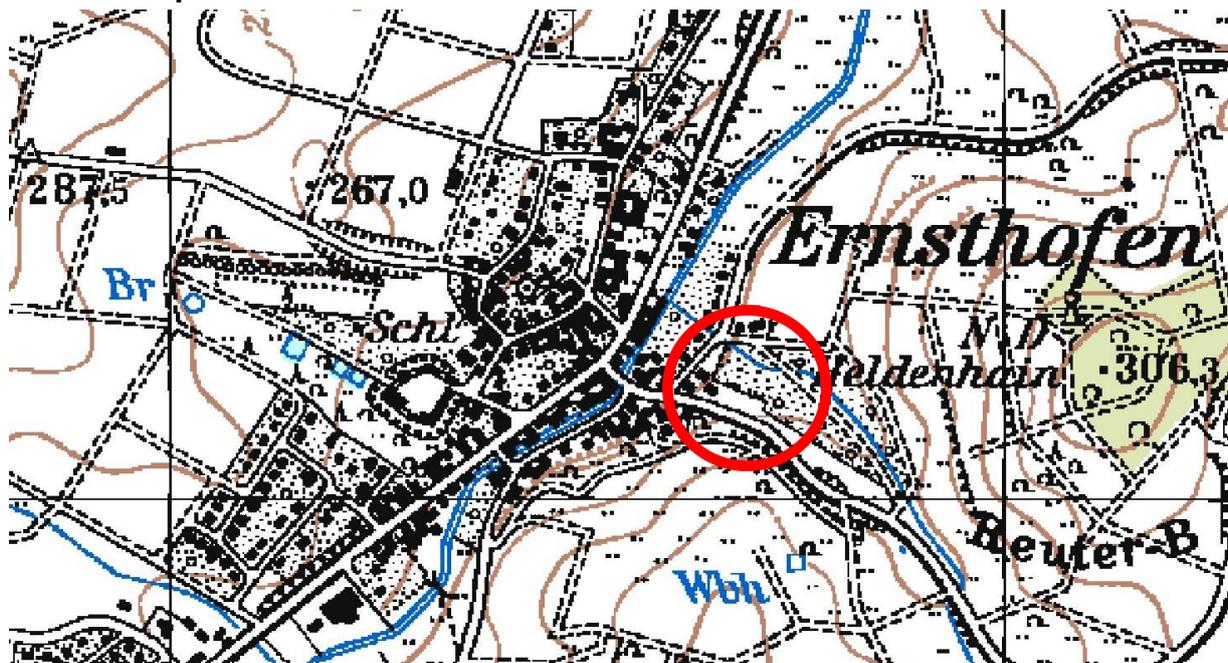
1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis.....	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld.....	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	9
3.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	10
3.2.1	Landschaftsplan	11
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
3.4	Aufstellungsverfahren.....	12
3.4.1	Verfahrenswahl	12
3.4.2	Verfahrensdurchführung.....	12
3.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	14
4	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	15
4.1	Erschließungsanlagen.....	15
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	15
4.1.2	Verkehrsanlagen	16
4.2	Umweltschützende Belange	16
4.2.1	Umweltprüfung	17
4.2.2	Bestandssituation	18
4.2.3	Artenschutz	20
4.2.4	Umweltschaden.....	24
4.2.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	25
4.2.6	Bodenschutz	25
4.2.7	Altlasten	26
4.2.8	Denkmalschutz.....	26
4.2.9	Immissionsschutz.....	27
4.2.10	Energiewende und Klimaschutz	27
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange.....	28





4.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz	28
4.3.2 Wasserschutzgebiete	28
4.3.3 Grundwasserbewirtschaftung	29
5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE.....	29
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	29
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	29
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	30
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	30
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	30
5.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	31
5.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	31
5.1.7 Natur- und artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen	31
5.1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	32
5.3 Hinweise	33
6 AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG	33
6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	33
6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	33
6.3 Flächenbilanz	34
7 ANLAGEN	34

Übersichtsplan:



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

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Der Modautaler Ortsteil Ernsthofen hat sich aus der Historie heraus, damals als ein eigenständiges Dorf, entlang der „Dorfstraße“, der heutigen Darmstädter Straße (L 3099), entwickelt. Im Laufe der fortschreitenden Siedlungsentwicklung erfolgte, ausgehend von der Landstraße (3009) in Richtung Osten und Westen, eine Nachverdichtung.

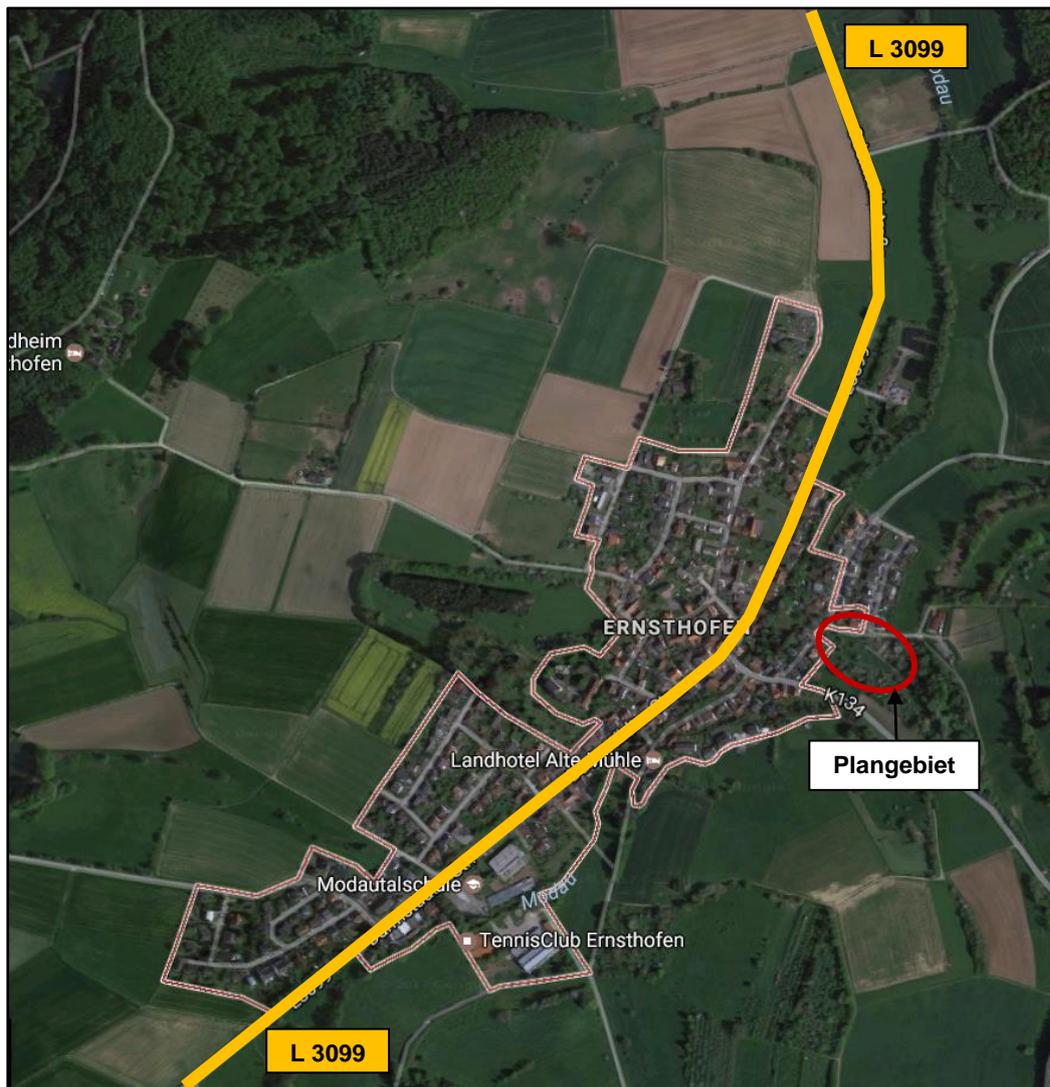


Abbildung 1 Luftbildauszug (Quelle: Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google mit eigenen Ergänzungen)

Aus dieser historisch gewachsenen Dorfentwicklung heraus entstand die Siedlung „Am Reutersberg“. Südlich angrenzend an diese Siedlung befindet sich eine Kleingartenanlage. Für dieses Gebiet wurde im Jahr 2015 der rechtskräftige Bebauungsplan zum ersten Mal, mit dem



Ziel der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie dem „Lückenschluss“ der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen, geändert.

Aus der Sicht der Gemeinde Modautal, als Trägerin der Planungshoheit, ist sodann die städtebauliche Notwendigkeit und das Planungserfordernis erwachsen ein Aufstellungsverfahren für eine Bauleitplanung einzuleiten, nachdem die Kleingartenanlage, im Südwesten des Geltungsbereiches, nicht die beabsichtigte Nutzung erfahren hatte. Somit ergriff die Plangeberin die Möglichkeit, die nicht mehr genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen, indem sie planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung schafft. Am 15.12.2014 wurde zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“ durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 31.07.2015 über den Satzungsbeschluss trat der Bebauungsplan in Kraft.

Im Rahmen eines nachfolgenden Schriftverkehrs mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde der Gemeinde Modautal mitgeteilt, dass die Bauleitplanung gegen Landesrecht verstößt. Begründet wird dieser Verstoß mit der nicht angemessenen Würdigung eines Gewässerrandstreifens von zehn Metern, in welchem gemäß § 23 Abs. 2 HWG keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen. Demnach seien die südwestliche Baugrenze und das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes zu überprüfen und ggf. entsprechend anzupassen. Weiterhin wurde die Verfahrenswahl nach § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in Frage gestellt, da sich die in Rede stehende Fläche nicht im eindeutig zentralen Innenbereich befindet, sondern vielmehr einer Arrondierung entspricht. Mit einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 04.11.2015 wird die Auslegung des Innen- und Außenbereiches noch strenger gefasst als dies zuvor, bei der Aufstellung der 1. Änderung, der Fall war. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB werden somit deutlich reduziert. Die Umwidmung des Plangeltungsbereiches zu Wohnzwecken entspricht zwar keiner Erstinanspruchnahme von Freiflächen, dennoch wird mehr Fläche versiegelt als dies bei der Nutzung als Kleingartenanlage möglich war.

An dieser Stelle hatte das Regierungspräsidium Darmstadt die Heilung des Verfahrens empfohlen, indem eine erneute Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“ in einem zweistufigen Regelverfahren mit der Erstellung eines Umweltberichtes und eines Ausgleiches durchgeführt wird. Aus diesen soeben beschriebenen Gründen ergibt sich die Planungserfordernis zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“. In diesem Zuge wird die Darstellung des Gewässerrandstreifens angepasst. Da gemäß dem Urteil des BVerwG vom 04.11.2015 ein Verfahren nach § 13a BauGB für die nun erforderlich gewordene Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage kommt, wird die Bauleitplanung im Regelverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung und einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach wird ebenfalls eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan in den überwiegenden Teilen des Plangeltungsbereichs momentan eine Grünfläche und eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Ernsthofen und erstreckt sich südlich entlang des Reutersbergweges. Im Osten sowie im Südosten befindet sich eine Kleingartenanlage, im Norden grenzt die Wohnsiedlung „Am Reutersberg“ an. Im Süden sowie im Südwesten grenzt ebenfalls bestehende Wohnbebauung an. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Bach.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen alsdann die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 117 (teilweise), 118, 119, 120 und 41/1 (teilweise) für eine städtebauliche Arrondierung und Entwicklung weiterhin als Wohnbauflächen bereit gestellt werden. Gleichzeitig soll eine Sicherung des gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifens von 10 m erfolgen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.480 m² auf.

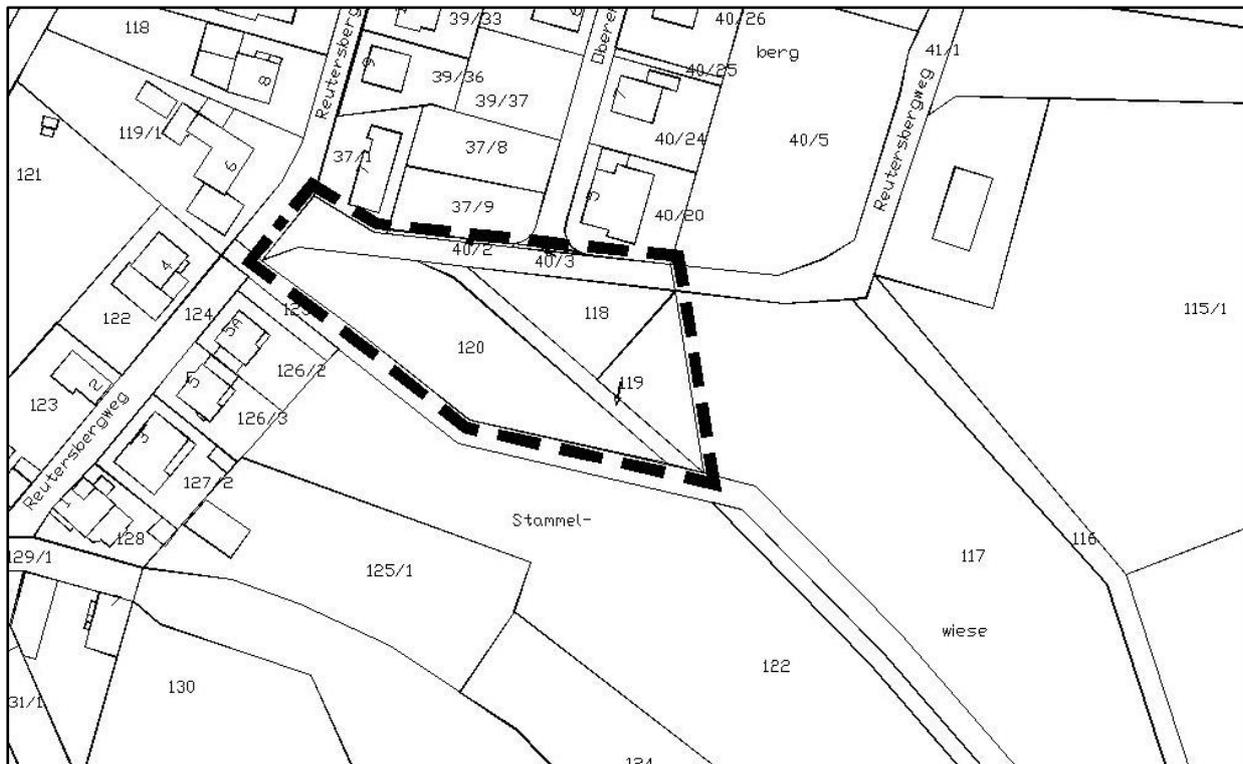


Abbildung 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2. Änderung Kleingartenanlage sowie der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Topografie ist lediglich im nordöstlichen Abschnitt bewegt; das Gelände fällt ausgehend vom Reutersbergweg in Richtung Bachlauf, von Norden nach Süden, ab.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das städtebauliche Gefüge des zusammenhängend strukturierten Ortsbereiches ist umgrenzt von der Asbacher Straße, dem Reutersbergweg sowie der Darmstädterstraße. Innerhalb dieses abgegrenzten Gebietes im näheren Umfeld des Plangeltungsbereiches sind überwiegend freistehende, zumeist zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach vorhanden. Das Ortsbild wird an dieser Stelle durch überwiegend großflächige Grundstücke und entsprechend großzügigen Gartenanteilen geprägt.

Neben den relativ großzügig gestalteten Gartenanteilen wird die Dichte der Bebauungsstruktur durch vereinzelt unbebaute Wiesengrundstücke deutlich aufgelöst, so dass das Gebiet insgesamt als mäßig dicht bebaut anzusprechen ist.



Abbildung 3 Luftbildauszug (Quelle: Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat einen „Lückenschluss“ der bereits bestehenden Siedlungen zum Ziel. Zudem entspricht die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes weiterhin einer Arrondierung an das bestehende Wohngebiet im Norden des Ortsteils Ernsthofen. Hierzu wird innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Sicherung der Erschließung der Kleingartenanlage wird der bestehende Feldweg an die östliche Grenze des Geltungsbereiches umgelegt. Hierdurch kann innerhalb des Plangeltungsbereiches eine städtebaulich sinnvollere Aufteilung der Grundstücke stattfinden. Die überbaubaren Flächen werden auf die, an den Reutersbergweg angrenzenden, Grundstücksteile beschränkt. Die rückwertigen Bereiche werden für die Gartennutzung freigehalten. Angrenzend an den bestehenden Bachlauf wird ein 10 m breiter Schutzstreifen freigehalten. Dieser Schutzstreifen stellt einen fließenden Übergang in die reichlich begrünte Umgebung und somit in die freie Flur dar.

Durch die Begrenzung der baulichen Ausnutzung hinsichtlich Grundfläche und Gebäudehöhe sowie der Dachform erfolgt eine Einbindung der Gebäude in die örtliche Umgebung.



Abbildung 4 Darstellung einer möglichen zukünftigen Bebauung

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

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



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

Der Plangeltungsbereich sowie auch der nördliche Teil der vorhandenen Ortsbebauung nördlich des Reutensbergweges sind integraler Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“, wobei eine genaue parzellenscharfe Verortung des Plangeltungsbereichs für die Bauleitplanung aufgrund der mangelnden Detailtiefe des Kartenwerks des RPS nicht möglich ist. Die Darstellung der „Vorrangfläche Siedlung, Bestand“ endet in Höhe der örtlich vorhandenen Bebauung südöstlich der Straße „Am Reutensbergweg“. Ferner ist großräumig ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Nach Maßgabe des Regionalplanes kann die Flächeninanspruchnahme der „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ als kleinteilige Entwicklung angesehen werden. Hierfür besagt der Textteil zum Regionalplan Südhessen, dass die Flächeninanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungszwecke etc. bis zu fünf Hektar möglich ist (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010 – Text (G10.1-11)). In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Modautal aus dem Jahr 1983 (ergänzt 1991) stellt die Fläche des Plangebiets im südwestlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten sowie im westlichen Bereich als eine gemischte Baufläche dar. Die Fläche im nordöstlichen Bereich wird als Fläche für Landwirtschaft (Grünland) mit einer damals geplanten Bodendeponie dargestellt. Eine reale Nutzung durch die Landwirtschaft ist hingegen wegen der bestehenden Dauerkleingärten nicht festzuhalten.

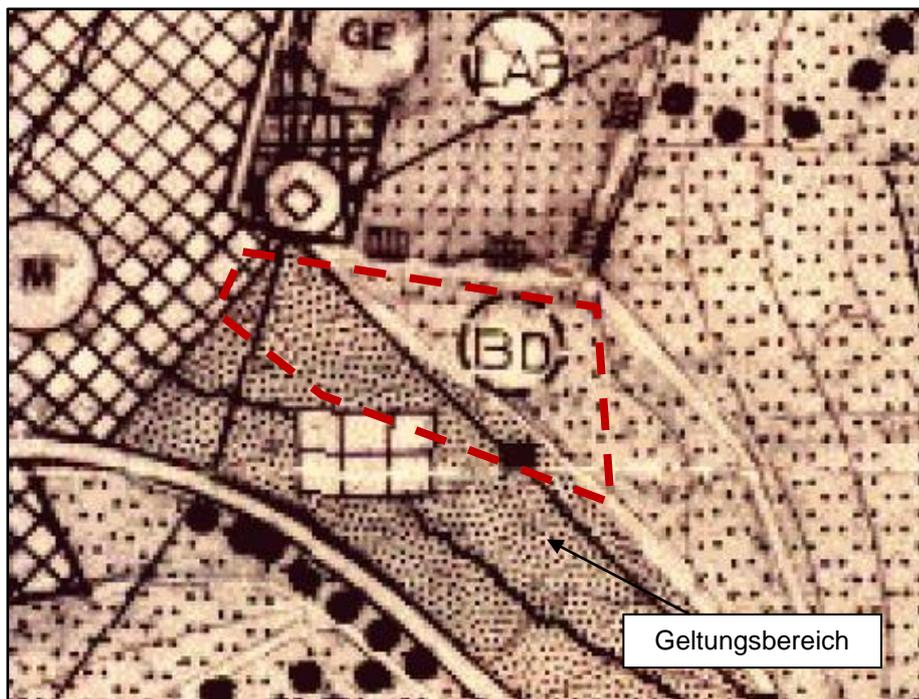


Abbildung 6 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal

Aufgrund der geplanten Nutzung im Zusammenhang mit der jetzt vorliegenden Planungsabsicht ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zunächst die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Der betroffene Teilbereich ist fortan als „Wohnbaufläche“ darzustellen. Das notwendige



Änderungsverfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

3.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Modautal¹ stellt in seiner Entwicklungskonzeption Freizeigtärten für den Geltungsbereich der Bauleitplanung dar. Darüber hinaus sind keine Zielaussagen getroffen, die eine besondere Bedeutung des Plangebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ableiten lassen.

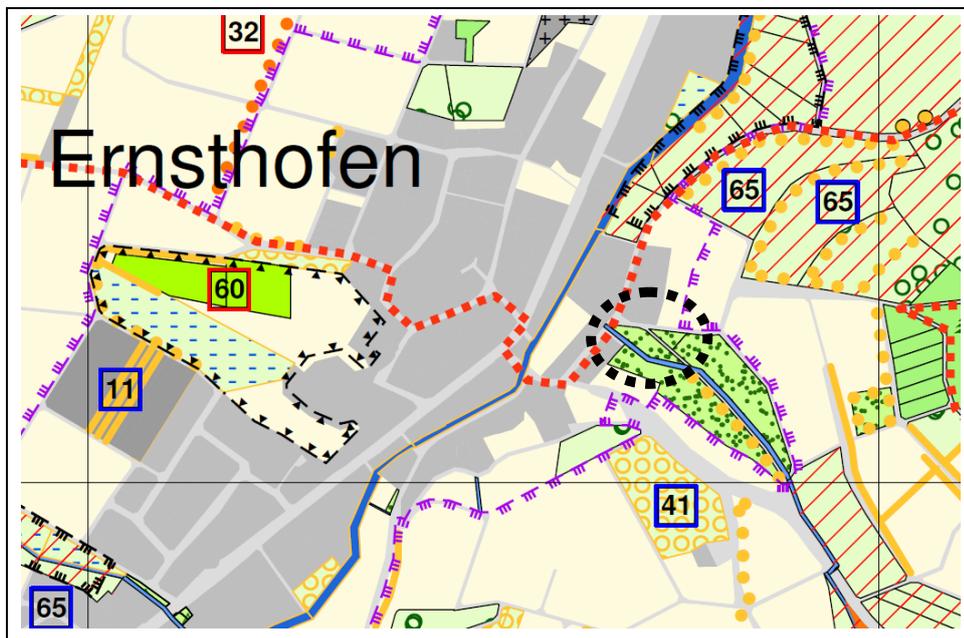


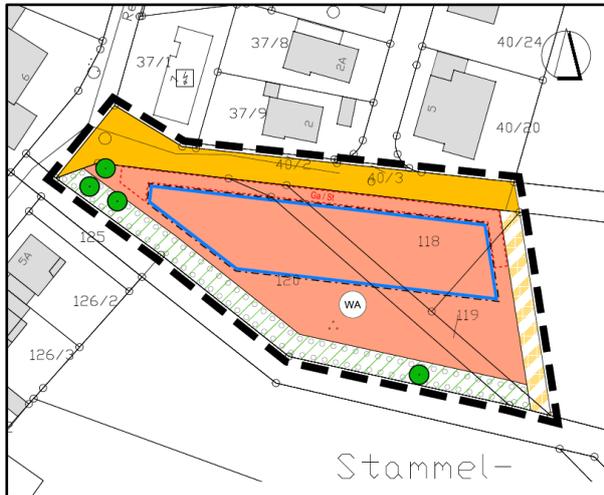
Abbildung 7: Auszug Landschaftsplan der Gemeinde Modautal mit Darstellung der Lage des Plangebiets (schwarz punktiert)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“ sind integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“, 1. Änderung und darin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den südlich gelegenen Bereich. Hier muss der Gewässerrandstreifen von 10 m eingehalten werden. Dieser wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Kleingartenanlage angepasst.

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

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“:



2. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“:

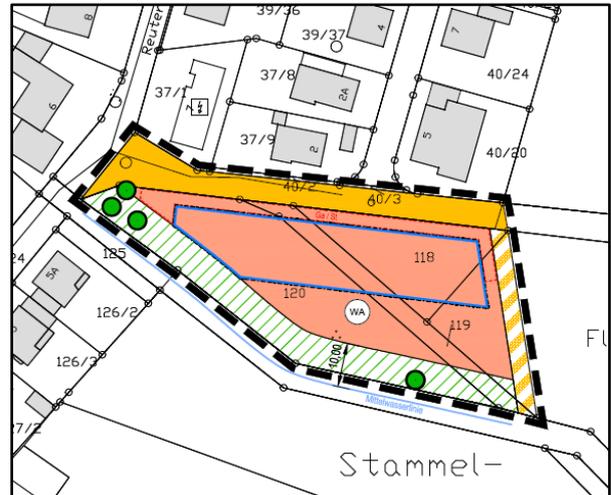


Abbildung 8 Gegenüberstellung: 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“

3.4 Aufstellungsverfahren

3.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan „Kleingartenanlage“, 2. Änderung wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt mit Erstellen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB und im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugänglich. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sind an dieser Stelle nicht anwendbar. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

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

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

- 11.07.2016:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“, 2. Änderung (Aufstellungsbeschluss) sowie der Beschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, Beschluss jeweils zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.
- 15.07.2016:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 18.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016:** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- 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 des Vorentwurfs 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 Aufgabe wurde von der Gemeinde Modautal zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens an die InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG Lorsch übertragen; das Büro fungiert hierbei im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.
- 20.03.2017** Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom 20.03.2017 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- 20.03.2017** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- 31.03.2017** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich 15.05.2017 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 10.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 10.04.2017** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und **mit Fristsetzung bis einschließlich 15.05.2017** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 18.12.2017** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen An-

regungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

3.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

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

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Gemeindevertretung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden, ergeben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

- Folgende Hinweise wurden im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. konkretisiert:
 - 2: Schutz von Versorgungsleitungen (Telekommunikationslinien der Telekom)
 - 6: Bodenschutz (Aufschüttungen)
 - 9: Artenschutz (9.2 Rodungszeiten)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Gemeindevertretung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

- Folgende Hinweise wurden im **Textteil zum Bebauungsplan** aufgenommen bzw. konkretisiert:
 - 4: Grundwasser (Konkretisierung zur Erstellung eines hydrogeologischen Bodengutachtens)
 - 9: Artenschutz (Ergänzung des Hinweises 9.2 zur artenschutzrechtlichen Befreiung von den Verboten des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
 - 9: Artenschutz (Ergänzung des Hinweises 9.3 zur Vergrämung der Zauneidechse bzw. sowie die vertragliche Vereinbarung diesbezüglich)

- Folgende Ergänzungen wurden in der **Begründung** zum Bebauungsplan vorgenommen:
 - Die Begründung wurde um Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt.
- Folgende Ergänzungen wurden im **Umweltbericht** zum Bebauungsplan vorgenommen:
 - Die Begründung wurde um Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt.

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Erschließungsanlagen innerhalb des Reutersbergweges weitgehend vorhanden und vorgegeben. Weitere Maßnahmen zur technischen Erschließung des Planbereiches sind, über den Bestand hinausgehend, nicht erforderlich. Der im Bestand vorhandene Feldweg, welcher der Erschließung, der an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingärten sowie der daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flur dient, wird an den östlichen Rand des Planungsgebietes umgelegt. Er ist somit weiterhin Bestandteil der Bauleitplanung. Hierdurch bleibt die Verkehrserschließung der Kleingärten weiterhin gesichert.

4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich des Reutersbergweges ausreichend gegeben.

Grundsätzlich sollte 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.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen. Weiterhin sollte nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser gedrosselt über einen Überlauf in den Vorfluter abgeleitet werden.



Wasserversorgung:

Um eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes zu erstellen, müssen zunächst die erwarteten Einwohnerzahlen sowie die Anzahl der Beschäftigten berechnet werden. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Wohngebiete: 25 Wohneinheiten² / ha,
 2,05 Einwohner / Wohneinheit³

WA Gebiet: 2.177 m²

Einwohner: = 0,22 ha * 25 WE/ha = 5,5 WE * 2,05 E/WE = **11 Einwohner**

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann⁴ berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 120 l

Einwohner:

Mittlerer Tagesbedarf (Qd): 11 E * 120 l/Ed = 1.320 l = 1,32 m³

Jahresbedarf: 1,32 m³ * 365d = **481.8 m³**

Tagesspitzenbedarf (Qd max): Spitzenfaktor fd = 2,05

 1,32 m³ * 2,05 = **2,7 m³**

Aufgrund des geringen Mehrbedarfs an Trinkwasser kann hinreichend gesichert angenommen werden, dass die Wasserversorgung für das Gebiet über bestehende Netz sichergestellt ist.

4.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Reutersbergweg, der im Norden sowie im Westen an das Plangebiet angrenzt. Der Reutersbergweg mündet südlich des Plangebietes in die Kreisstraße 134. Diese führt wiederum auf die Darmstädter Straße (L 3099), die das Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz anbindet.

4.2 Umweltschützende Belange

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen und die

² Dichtewerte nach Regionalplan Südhessen: 25WE – 40WE pro ha im ländlichen Bereich.

³ Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2012, Quelle: Hessisches statistisches Landesamt.

⁴ Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden : Vieweg.



Inanspruchnahme einer Fläche, die früher als Kleingartenanlage genutzt wurde, zu erwarten. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs in Form einer detaillierten Bilanzierung erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts in der Entwurfsphase der vorliegenden Bauleitplanung.

Mit der Bauleitplanung werden im Bereich der bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zum Teil erheblich beeinträchtigen können. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedenartige geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts soll durch ein Ökokonto kompensiert werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

4.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes 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 werden kann, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

4.2.2 Bestandssituation

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Ernsthofen und schließt südlich an das Baugebiet „Am Reutersberg“ an. Im Süden reicht der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung bis an die Parzelle eines grabenartig ausgebildeten Bachlaufs, der am Westrand des Plangebiets in einer Verrohrung gefasst wird und ca. 50 m westlich in die Modau entwässert. Nach Süden und Osten anschließend erstrecken sich Kleingartennutzungen. Das Plangebiet quert ein befestigter Feldweg, der weitere Kleingartenflächen sowie die umliegende landwirtschaftliche Flur erschließt. Die Nutzungsstrukturen sind gekennzeichnet durch einen kleingärtnerisch genutzten Teil oberhalb der genannten Feldwegeparzelle mit überwiegend Nutzgartencharakter (Beete, Rasen, Obstbäume, Nussbaum) und einen brachgefallenen Teil ehemaliger Kleingärten mit ruderalem Grünland, tlw. mit beginnender Verbuschung durch Brombeeraufwuchs, und Baumbestand (überwiegend Obstbäume, ein Nussbaum, eine Fichte sowie eine Erle entlang des Grabens). Der Grünlandbereich ist stark durch Hundekot verunreinigt. Der Obstbaumbestand (mittelalte und einzelne jüngere Exemplare) auf der brachgefallenen Teilfläche ist ausnahmslos ungepflegt, tlw. auch abgängig. Es befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen im Geltungsbereich.



Bestandssituation im Geltungsbereich: Garten-/Wiesenbrache und Kleingartennutzung mit Nutz- und Ziergarten



Brachefläche mit Baumbestand



Wasserführender Graben mit verkrauteten Böschungen an der Südgrenze des Geltungsbereichs

Abbildung 9: Fotodokumentation Bestand

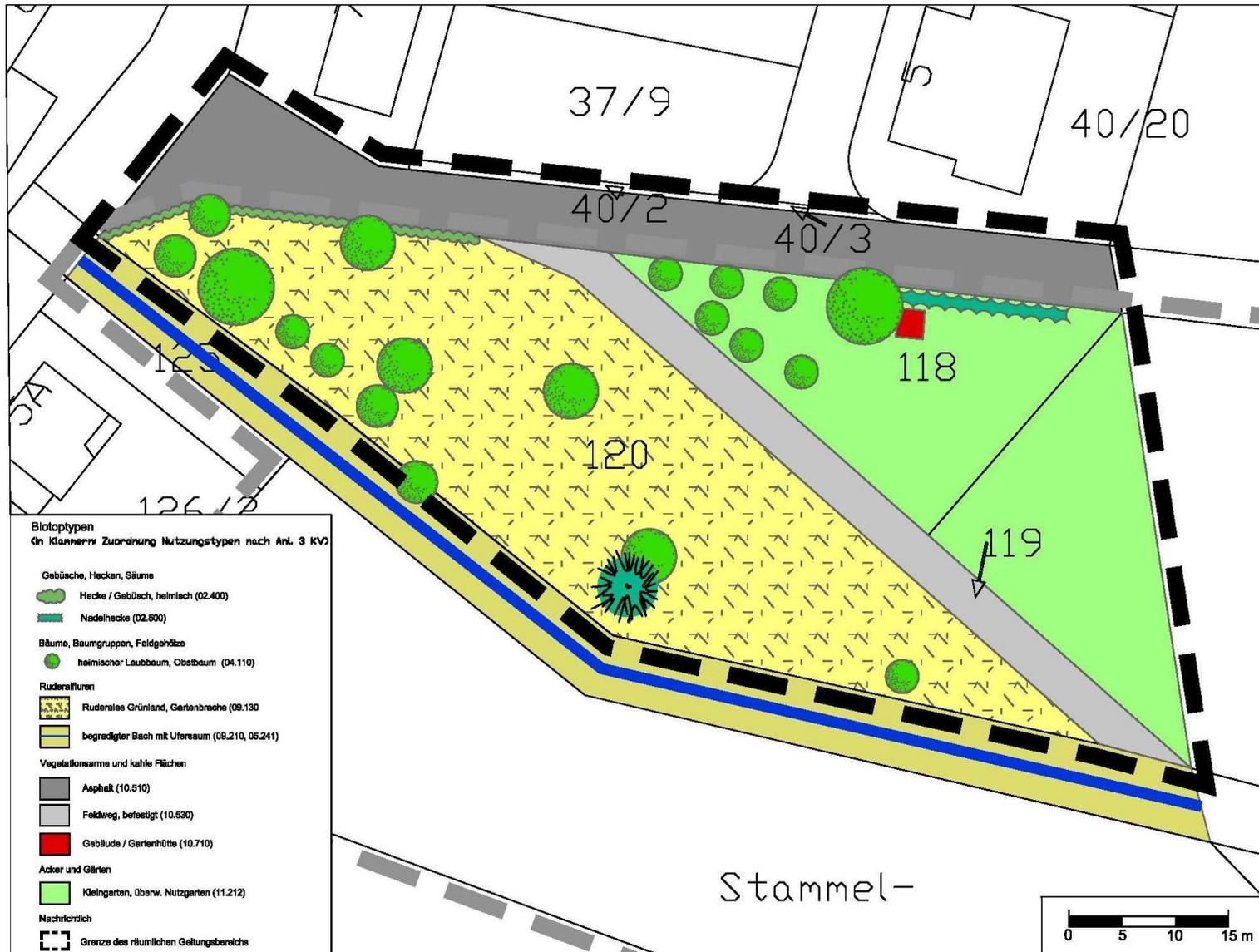


Abbildung 10: Bestandskarte



4.2.3 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

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, die im vorliegenden Verfahren keine Anwendung findet.

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:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

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



Aufgrund der Habitatpotenziale könnten folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen potenziell im Plangebiet erwartet werden.

- Europäische Vogelarten
- Säugetiere, hier: Fledermäuse
- Reptilien, hier: Zauneidechse

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ist eine Betroffenheit aufgrund fehlender Habitateignung nicht zu erwarten.

Vögel

Für die Artengruppe der Vögel konnten keine Nester oder Baumhöhlen auf den Flächen des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Potenziell ist eine Nutzung des Baumbestandes und der Hecken als Brutgehölz jedoch möglich. Auf angrenzenden Kleingärtenflächen sind vereinzelt Brutkästen angebracht, weiterhin bietet der Gebäudebestand innerhalb der Kleingärten im Umfeld potenziell Brutraum für Gebäude-/Nischenbrüter.

Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets, kann davon ausgegangen werden, dass v.a. synanthrope, wenig störungsempfindliche Arten das Gebiet besiedeln. Aufgrund der Flächengröße und der Strukturausstattung kann sie jedoch nur einen kleinen Teil des Gesamtlebensraumes darstellen, dem keine essenzielle Bedeutung als Reproduktions- oder Nahrungsraum zukommt.

Erhebliche Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand von Populationen auswirken könnten, sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die bereits vorliegende Nutzung der Fläche eine entsprechende Anpassung der hier lebenden Arten und Individuen an das menschliche Umfeld erfolgt ist und kein dauerhafter Vergrämungseffekt einsetzt.

Die Nutzung als Teil des Nahrungsraums wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht in erheblichem Umfang verändert, zumal in den gärtnerisch angelegten Grundstücksfreiflächen mit der verbindlichen Festsetzung von Baum- und Heckenpflanzungen Ersatzhabitate entstehen.

Aufgrund des Erfassungszeitraumes außerhalb der Brutzeit der Vögel wurde vorsorglich im Hinblick auf erforderliche Gehölzrodungen eine Festsetzung zu Beschränkung von Rodungszeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel aufgenommen. Weiterhin werden zur Förderung der heimischen Vögel Empfehlungen zur Installation von Nisthilfen in den privaten Gärten in den Bebauungsplan aufgenommen.



Fledermäuse:

Habitatstrukturen mit Quartiereignung liegen im Geltungsbereich nicht vor, so dass eine Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Strukturausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld ist eine Nutzung als Teil den Nahrungsraums von Fledermäusen als wahrscheinlich anzunehmen.

Fledermäuse orientieren sich bei der Jagd bevorzugt an linearen Strukturen wie Hecken, Säumen, Baumreihen, Gewässerlinien etc. die sie als Leitlinien nutzen.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet bei den Detektor-Begehungen und den Aufnahmen mindestens fünf Arten nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), den Großen und den Kleinen Abendsegler (*Nyctalus noctula* und *Nyctalus leisleri*) sowie mindestens eine Art der Langohren (*Plecotus auritus* und *Plecotus austriacus*), die sich akustisch kaum unterscheiden lassen.

Der relative Artenreichtum mit fünf Fledermausarten ist vor allem auf die Lage am Ortsrand und die Nähe eines ausgedehnten Waldbereichs zurückzuführen. Quartiere von Fledermäusen sind derzeit im Planbereich nicht zu erwarten und liegen vermutlich im Ortsbereich und im Waldbereich südwestlich des Planbereichs.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen zu erwarten, da Quartiere im Untersuchungsgebiet fehlen. Diese können im Rahmen der Bebauung allerdings geschaffen werden. Bei den geplanten Gebäuden auf dem Gelände sollten deshalb grundsätzlich die gebäudebewohnenden Arten aus den Gruppen Vögel und Fledermäuse in der Planung berücksichtigt werden.

Durch die Bauflächenentwicklung wird das Plangebiet durch einen durch Gebäude und Gärten gegliederten Lebensraum ersetzt. Daraus leiten sich jedoch keine erheblichen Störungen im Sinne einer Vergrämung ab, da keine essenziellen Nahrungshabitate beansprucht werden und Fledermäuse sich den neuen Gegebenheiten anpassen und die Bebauung auf dem Weg zu ihren bevorzugten Nahrungsräumen durchfliegen.

Mittel- bis langfristig können sich im Bereich der Gärten bei entsprechender Gestaltung ebenfalls günstige Nahrungsbedingungen entwickeln.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan fledermausverträgliche, nach unten abstrahlende Außen- und Straßenbeleuchtung festgesetzt, die eine erhebliche Störung durch Lichtemissionen in die freie Landschaft vermeiden.

Das Anbringen von Fledermauskästen und Quartiersteinen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Empfehlungen für eine fledermausfreundliche Gartengestaltung zu geben.

Reptilien

Als einzige im Plangebiet potenziell vorkommende Reptilienart ist die Zauneidechse zu nennen, die in sonnenexponierten Bereichen mit ausreichend Versteckmöglichkeiten (Steine, Ge-



büschränder, ruderale Säume) und grabbarem Material (Eiablage) Habitatpotenzial besitzen. Hier kommt potenziell der nordöstliche Teil des Plangebiets in Frage, der südexponiert und weniger intensiv gärtnerisch genutzt ist. Allerdings bieten die feuchten Lehmböden der Modauaue und das Angebot an Versteckmöglichkeiten keine optimalen Bedingungen, so dass Vorkommen zunächst unwahrscheinlich eingestuft wurde und eine essenzielle Bedeutung des Plangebiets für die Zauneidechse nicht offensichtlich war.

Aufgrund eines Hinweises des Naturschutzbundes Deutschland LV Hessen e.V. (NABU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zu möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, wurde im August 2017 eine faunistische Untersuchung durchgeführt⁵. Im Rahmen der Erfassung wurden Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) am südlichen Rand des Geltungsbereichs (3 Individuen) festgestellt. Außerhalb des Geltungsbereichs, getrennt durch den wasserführenden Graben im Süden, wurden weitere 2 Exemplare erfasst.

Es handelt sich hierbei um einen kleinen Teil einer Population, die den Ortsrand besiedelt und auch in den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingärten vorkommt. Durch die Flächeninanspruchnahme im Rahmen der geplanten Bebauung ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu erwarten, da die Art in der Umgebung weiter verbreitet ist. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zur Tötung von Individuen oder zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen kann.

Zur Vermeidung eines Eintretens der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist eine Vergrämung der im Plangebiet lebenden Zauneidechsenindividuen in die östlich und südöstlich angrenzenden Lebensräume vor Beginn der Baumaßnahmen vorgesehen. Dies erfolgt durch die Beseitigung der von den Zauneidechsen bevorzugten Habitatstrukturen, um ein eigenständiges Abwandern der Tiere auf die angrenzenden Zielflächen zu bewirken. Durch die räumliche Nachbarschaft der Zielfläche der Vergrämung zur Eingriffsfläche ist die Erreichbarkeit für die zu vergrämenden Individuen sichergestellt.

Aufgrund der geringen Anzahl an betroffenen Individuen kann auf die Neuanlage von Ersatzhabitatstrukturen auf der Zielfläche verzichtet werden, da das angrenzende räumliche Umfeld eine ausreichende Habitatkapazität besitzt. Eine anschließende Rückeinwanderung wird durch die Installation eines temporären Amphibienschutzzaunes bis zur erfolgten Baufeldräumung verhindert. Zur rechtlichen Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Modautal und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Darmstadt-Dieburg geschlossen.

Die Details der vertraglich geregelten Maßnahmen sind der Maßnahmenbeschreibung in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

⁵ Fachbüro Faunistik und Ökologie (2017): Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage“, Modautal-Ernsthofen, Kreis Darmstadt-Dieburg. Dreieich



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Textteil zum Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild beitragen:

- Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen
- Weitest möglicher Erhalt vorhandener Baumbeständen und Integration in die Grundstücksfreiflächen
- Beschränkung von Gehölzrodungen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel
- Festsetzung von nach unten abstrahlender Beleuchtung im Bereich der privaten Freiflächen und Straßenverkehrsflächen
- Empfehlung zur Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren in den Gärten
- Hinweis auf Vorkommen von Zauneidechsen und der Erfordernis von Vergrämnungsmaßnahmen unter Verweis auf den zwischen UNB und Gemeinde Modautal geschlossenen städtebaulichen Vertrag.

4.2.4 Umweltschaden

Ein Umweltschaden ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG. Danach liegt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinn des Umweltschadengesetzes (USchadG) vor, wenn der Schaden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen liegt nicht vor, wenn Tätigkeiten nach § 34 BNatSchG einer FFH-Verträglichkeitsprüfung unterworfen wurden, wenn eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt wurde, ein zulässiger Eingriff gemäß § 15 BNatSchG oder aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurde.

Diesen Zulassungen kommt haftungsausschließende Wirkung im Sinne des § 19 Abs. 1

BNatSchG zu, wenn die nachteiligen Auswirkungen der Tätigkeiten auf die Arten und natürlichen Lebensräume in den jeweiligen Genehmigungsverfahren ermittelt wurden.

Nach § 19 Abs. 2 BNatSchG liegt demnach kein Umweltschaden vor, wenn bei Betroffenheit einer relevanten Art im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt werden, welche die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten oder wiederherstellen.

4.2.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen zu erwarten. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs erfolgt im Umweltbericht.

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich der Wohnbauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen können. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedenartig vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts wird durch geeignete Kompensation ausgeglichen. Die detaillierte Bilanzierung des Eingriffs und seiner Kompensation erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005 im Rahmen des Umweltberichts.

Der Eingriff wird über die Zuordnung einer Ökokontofläche aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgeglichen (vgl. Umweltbericht).

4.2.6 Bodenschutz

Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, die den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad (ermittelt aus den Kriterien Lebensraumfunktion, Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium) bewertet, stuft die Böden im Plangebiet gemäß nachstehender Abbildung als mittel ein.

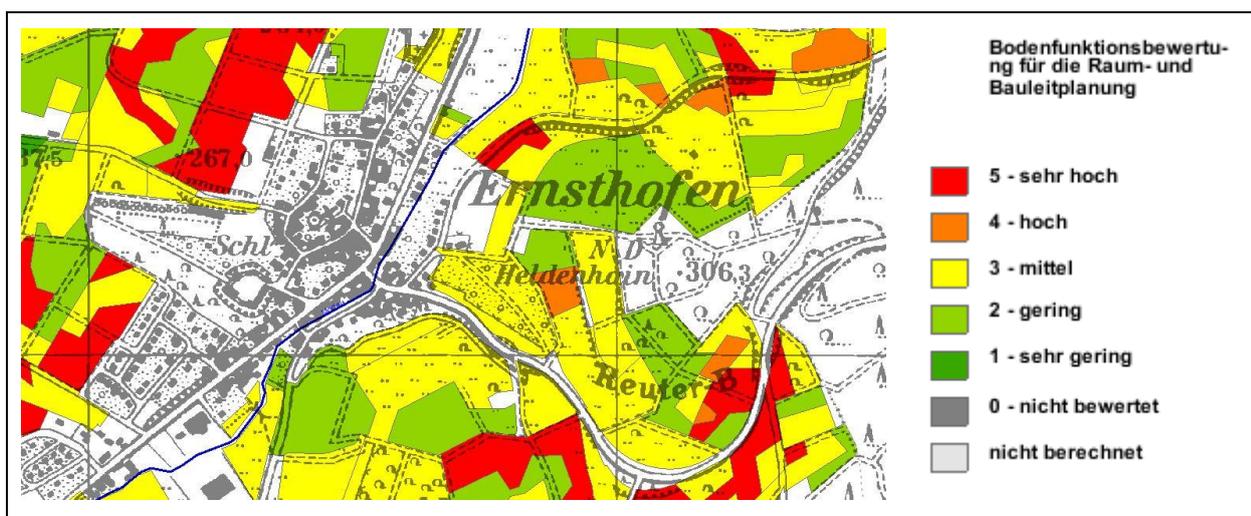


Abbildung 11: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de)



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

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

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

4.2.7 Altlasten

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

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

4.2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

4.2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzungsart, hier: Allgemeines Wohngebiet, ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

4.2.10 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 vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde 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 höchst richterlich 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.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Durch Aufwerten des Gewässerrandstreifens und Freihaltung von Bebauung wird gewährleistet, dass das vorhandene Fließgewässer nicht beeinträchtigt wird.

4.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.



4.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

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

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird eine Einschränkung von im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen festgesetzt. Demnach sind zunächst die nach § 4 Abs. 2 grundsätzlich zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durch Festsetzung zugelassen. I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde orientiert an der Umgebungsnutzung getroffen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First- und Traufwandhöhe.

Die Grundflächenzahl (GRZ), die beschreibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf, wird mit 0,4 festgesetzt. Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) gewährleistet überdies, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Diese wird auf 7,00 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen und für die Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte herangezogen. Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion (Definition gemäß Hessischer Bauordnung). Die Firsthöhe (FH) wird auf 11,00 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Die Gebäudehöhen wurden angepasst an das angrenzende Siedlungsgebiet festgesetzt. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung angemessen auf.

Ergänzend zu den Festsetzungen der Obergrenzen für die GRZ wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen privaten Verkehrsflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 25 % überschritten werden darf. Die BauNVO nennt zwar als Obergrenze für eine Überschreitung der festgesetzten GRZ einen Wert von 0,8; dieser Wert wird durch die hier zulässige Überschreitung bei weitem nicht erreicht (erreicht wird ein Wert von 0,5). Diese Festsetzung dient der Erhaltung der weitläufigen und ortsbildprägenden Gärten der Siedlung sowie der Gärten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. Baufenster) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Auf Grund der Lage am Ortsrand sowie des Siedlungscharakters der angrenzenden Bebauung wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze erfolgt im Sinne des § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB durch Planeintrag innerhalb der Privatgrundstücke. Im Übrigen sind diese auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



5.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Reutersbergweg (Parzelle 41/1 teilw.) wird zur gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit greift die geplante Entwicklung auf bestehende Erschließungsanlagen zurück, so dass der zusätzlich erforderliche Erschließungsaufwand mit geringem Aufwand wirtschaftlich realisiert werden kann. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, so dass letztlich den potentiellen Bauherren die Option für ein Freistellungsverfahren nach § 56 Hessische Bauordnung (HBO) eingeräumt werden kann.

5.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Hinsichtlich der Leitungsführung wurde bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Hierfür sprechen Gründe der Versorgungssicherheit sowie das Erscheinungsbild des städtebaulichen Umfeldes.

5.1.7 Natur- und artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände und Lebensräume für Arten wurden entsprechende Festsetzungen erlassen. Es wurden Festsetzungen zum Schutz der Gehölzbestände getroffen, wonach mindestens 20 % der privaten Gartenflächen zu mindestens 70 % durch heimische Gehölze bepflanzt werden muss, um heimischen Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum anzubieten.

Zudem wird der nach dem § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderliche Gewässerschutzstreifen von 10 m im Planteil zeichnerisch als nicht überbaubare Fläche dargestellt und textlich mit einem Bauverbot für bauliche Anlagen belegt. Der Bereich soll der Sukzession überlassen werden und darf lediglich einmal jährlich im Spätsommer / Herbst gemäht werden. Der Gehölzbestand innerhalb des Gewässerrandstreifens ist zu erhalten. Das Anpflanzen neuer Gehölze ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der lokalen Insektenfauna, sind innerhalb der Grundstücksfreiflächen für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende Beleuchtung festgesetzt. Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

5.1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu den Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen gewährleisten, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt gering gehalten werden und in diesem Gebiet Grünstrukturen auch in Zukunft erhalten bleiben.

Zur Gewährleistung des größtmöglichen Erhalts der vorhandenen Bäume, sind Bäume als zum Erhalt festgesetzt und sollen vor schädlichen Einflüssen bewahrt werden. Sollte die Erhaltung der bestehenden Bäume, aufgrund baulicher Aspekte, nicht möglich sein, so sind die Abgänge z. B. gemäß Pflanzliste in Abschnitt C, Ziffer 8 des Textteils zum Bebauungsplan zu ersetzen. Die Festsetzung der Pflanzqualität sollte einen möglichst schnellen Anwuchs der Bäume bzw. eine robuste Bepflanzung gewährleisten.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

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

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und –einschnitte werden Festsetzungen getroffen. So sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich Sattel- und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 26° bis 41° zulässig. Diese Festsetzung wurde orientiert an der Bestandsbebauung getroffen, da sich Flachdächer nicht an den städtebaulichen Bestand anpassen, sind diese nicht zulässig. Zur effizienten thermischen und photovoltaischen Sonnenenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudestellung die Dachflächen vorzugsweise nach Süden, Südwesten bis Südosten auszurichten.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen sowie auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei vollversiegelten Flächen die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Ziel dieser Festsetzung soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. In diesem Sinne sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. An dieser Stelle wird eine gestalterische Einbindung der zulässigen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.



5.3 Hinweise

Im Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Grundwasser
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Pflanzlisten
- Artenschutz
- Eingriffskompensation

6 Auswirkungen der Bauleitplanung

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Im Kapitel 2 „Städtebauliches Konzept“ sind mögliche Vorschläge für die Grundstücksaufteilung als Hinweis eingetragen. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

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



6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	= 1.945 m ²
Nicht überbaubare Fläche; hier Gewässerrandstreifen	= 767 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	= 597 m ²
<u>Wirtschaftsweg</u>	= 170 m ²
Summe	= 3.479 m ²

7 Anlagen

Neben dem Planteil zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500 inkl. Textteil zum Bebauungsplan sind der Begründung sind folgende Anlagen beigefügt, die hiermit integraler Bestandteil der Bauleitplanung werden:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Anlagen
- Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage“, Modautal-Ernsthofen, Kreis Darmstadt-Dieburg, September 2017, Fachbüro Faunistik und Ökologie - Dipl. Ing. Andreas Malten

aufgestellt

Lorsch, im Januar 2018

M.Eng. Katharina Mack

Susanne Thees, Dipl.-Geogr.