

GEMEINDE MODAUTAL

Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1, 3 BauGB
„Verlängerung südlich des
Brandauer Wegs“

Begründung
Entwurf
September 2023

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____
_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

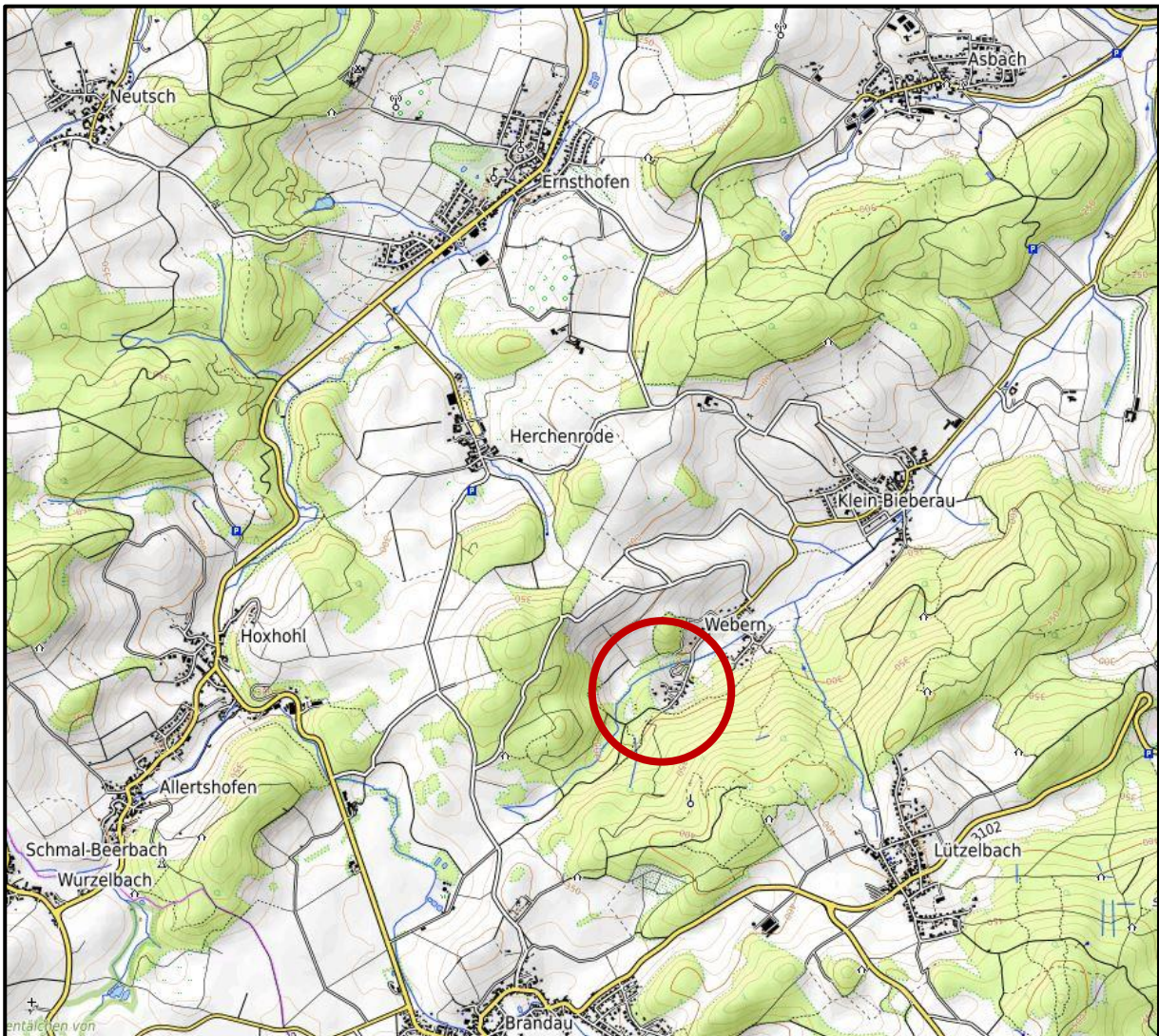
Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL I BEGRÜNDUNG	4
1.1 Anlass und Planungserfordernis	4
1.2 Rechtliche Einordnung	5
1.3 Übergeordnete Schutzziele	7
1.4 Bestehende Nutzungen.....	9
2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	10
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	10
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	13
3. AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	14
4. UMWELT UND ARTENSCHUTZ	16
4.1 Umweltprüfung.....	16
4.2 Artenschutz.....	16
4.2.1 Ergebnis der Beobachtungen.....	19
4.2.2 Hinweise	22
4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
4.3.1 Bestandsbeschreibung.....	22
4.3.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens.....	24
4.3.3 Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen	28
4.3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	29
4.4 Technische und verkehrliche Erschließung	30
4.4.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	31
4.4.2 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser	32
4.5 Wasserwirtschaftliche Belange	33
4.6 Untergrundverhältnisse	34
4.7 Altlasten und Kampfmittel	34
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER SATZUNG.....	34
6. AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG	36
6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	36
6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	36
7. ANLAGEN.....	36
TEIL II SATZUNG.....	37

Übersichtsplan



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

HINWEIS:

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

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass und Planungerfordernis

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist es, durch Aufstellen einer Einbeziehungssatzung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes in der Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 5 Nr. 40/8 zu schaffen. Das Grundstück wird derzeit als Weideland genutzt und ist aufgrund seiner räumlichen Lage nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein-Bieberau einbezogen. Es ist als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) anzusprechen.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: HLBG (2023): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abwurf am 08.09.2023

Der Geltungsbereich der Satzung schließt an die vorhandene Wohnbebauung an, die sich im Nordwesten und Nordosten beidseits des Brandauer Weges entwickelt hat. In der Historie betrachtet erfolgte die Besiedelung im Ortsteil Klein-Bieberau mit dem Weiler bandartig entlang



der „Dorfstraße“, hier des Brandau Wegs, worüber auch das Plangebiet erschlossen wird. Der Straßendorfcharakter ist jedoch auch geprägt durch größere Lücken innerhalb der dörflichen Struktur, so dass eine geschlossene bandartige bauliche Entwicklung nicht gegeben ist und damit Potenziale für eine Nachverdichtung eröffnet. Die meist großzügigen Grundstücke sind mit freistehenden Einzelhäusern in althergebrachten symmetrischen Bauformen bebaut, die Dachlandschaft ist geprägt von klassischen Satteldächern in roten, braunen und grauen Farbtönen.

Städtebaulich betrachtet bietet sich eine Bebauung des Grundstücks der Einbeziehungssatzung an, indem die vorhandene zweiseitige Ortsbebauung entlang des Brandauer Wegs fortgesetzt wird; zusätzliche vorhabensbedingte Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Auch lässt sich eine bauliche Entwicklung in die örtliche Topografie und natürliche Umgebung einbinden, so dass insgesamt eine städtebauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes unterstellt werden kann.

Der Brandauer Weg war in diesem Bereich vormals nur einseitig auf der nördlichen Seite bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Brandauer Weges Nr. 7“ (in der Bekanntmachung vom 31.05.2018) wurde die bauliche Entwicklung im Süden des Brandauer Weges fortgeführt und das städtebauliche Gegenüber zur nördlichen Bebauung geschaffen. Mit dem Erlass der plangegegenständlichen Einbeziehungssatzung soll nunmehr ein weiteres Grundstück zum Zwecke der Wohnnutzung für den Eigenbedarf bauleitplanerisch vorbereitet werden. Die strukturelle Anbindung an die übrige Ortslage Weberns ist sowohl städtebaulich als auch verkehrlich und im Hinblick auf die technische Erschließung gegeben.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung und dem Ortsteil Klein-Bieberau, dem der Weiler Webern angehört. Städtebaulich betrachtet ist Webern nicht mit der übrigen Siedlungslage Klein-Bieberaus verwachsen und hat somit seine Eigenständigkeit in vielen Bereichen bewahrt. Dies ist vor allem auf die räumliche Distanz zwischen den einzelnen Ortsteilen zurückzuführen. Webern, ein von der Landwirtschaft geprägter Ortsteil im Johannisbachtal, stellt mit 174 Einwohnern (Stand 30.06.2020) den Ortsteil mit den zweitwenigsten Einwohnern im Gemeindegebiet dar und befindet sich im geografischen Zentrum der Gesamtmarkung Modautal mit insgesamt 11 Ortsteilen.

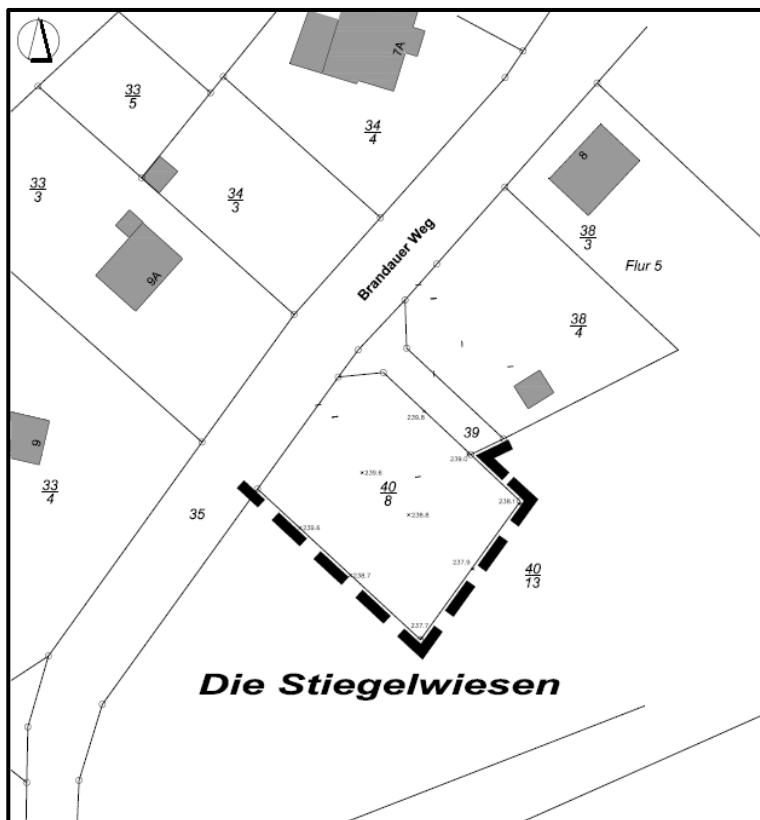
1.2 Rechtliche Einordnung

Das Bauplanungsrecht unterscheidet zwischen dem Innenbereich, also dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil, und dem Außenbereich nach Maßgabe des § 35 BauGB. Der im Zusammenhang bebaute Innenbereich setzt somit eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung voraus, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Als Außenbereich werden die Flächen bezeichnet, die außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen liegen.

Insbesondere im Bereich der Ortsrandlagen sind mitunter Grundstücke, Gebäudeanordnungen oder ganze Siedlungssplitter vorhanden, die aufgrund der städtebaulichen Konstellation nicht eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden können, zumeist aufgrund der Nutzungen jedoch auch nicht zweifelsohne im Außenbereich zulässig sind. Nach den Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Außenbereich nur solche Nutzungen zulässig, die eine Privilegierung im Sinne des Gesetzes genießen, wie z. B. land- oder forstwirtschaftliche Anwesen.

Auf das plangegenständliche Grundstück trifft eindeutig nicht der Zusammenhang der bebauten Ortslage zu, diese endet am südwestlichen bzw. südöstlichen Gebietsrand des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich des Brandauer Weges Nr. 7“ und der vorhandenen Bebauung im Norden des Brandauer Weges. Jedoch kann hinreichend zutreffend der strukturelle Bezug des als Außenbereichsfläche anzusprechenden Grundstückes durch die Vorprägung der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs unterstellt werden, der zugleich rechtliche Grundlage für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist.

Zur eindeutigen Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) und deklaratorischen Zuordnung des plangegenständlichen Grundstückes (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) beabsichtigt die Gemeinde durch Satzung die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein-Bieberau Webern an dieser Stelle festlegen und eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist (Einbeziehungssatzung).



Das einbezogene Grundstück Nr. 40/8 umfasst eine Fläche von rd. 796 m². In der nebenstehenden Abbildung ist die geplante Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch eine schwarzstrichlierte Linie eingetragen.

Abbildung 2: Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Kartengrundlage: Heinen+Fischer Vermessungsingenieure, Groß-Zimmern, 30.08.2023



Die Vorprägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs kann in aller Regel für die Bereiche der Ortsrandlagen angenommen werden, wenngleich eine solche Prägung grundsätzlich von der konkreten Situation im Einzelfall abhängt. Im Falle der Einbeziehungssatzung „Verlängerung südlich des Brandauer Wegs“ werden diese Grundsätze erfüllt, da das sich in Ortsrandlage befindliche unbebaute Grundstück unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung anschließt. Zudem ist die Erschließung über die bestehende Straße „Brandauer Weg“ gesichert. Die Gewährleistung einer harmonischen Entwicklung des Orts- und Straßenbildes ist somit gegeben.

Die Rechtmäßigkeit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen. Diese grundsätzlichen Planungsvoraussetzungen sind in dem Bereich der Einbeziehungssatzung „Verlängerung südlich des Brandauer Wegs“ erfüllt.

1.3 Übergeordnete Schutzziele

Als Anwendungsvoraussetzung für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB gilt, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete nach dem BNatSchG durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt werden (Natura 2000-Gebiete).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ reicht von Süden her bis auf ca. 150 - 200 m an das Plangebiet heran.

Das FFH-Gebiet 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ umfasst hauptsächlich großflächige Buchenwälder südöstlich von Darmstadt. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 3.705 Hektar und besteht aus 7 Teilflächen. Charakteristisch sind naturnahe Buchenwaldgesellschaften mit zum Teil sehr gut ausgebildeten natürlichen Blockhalden. Konkret ist das im Zentrum gelegene Teilgebiet dem Plangebiet am nächsten.

Zusammenfassung:

Die Notwendigkeit der Durchführung einer FFH-Vorprüfung, bei der die Verträglichkeit des Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des FFH-Gebietes gemäß Art. 6 Absatz 3 der FFH-Richtlinie 1 bzw. nach § 34 BNatSchG untersucht wird, ergibt sich aus dem nötigen Abstand und der Geringfügigkeit des Eingriffes nicht, sodass Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung auszuschließen sind.

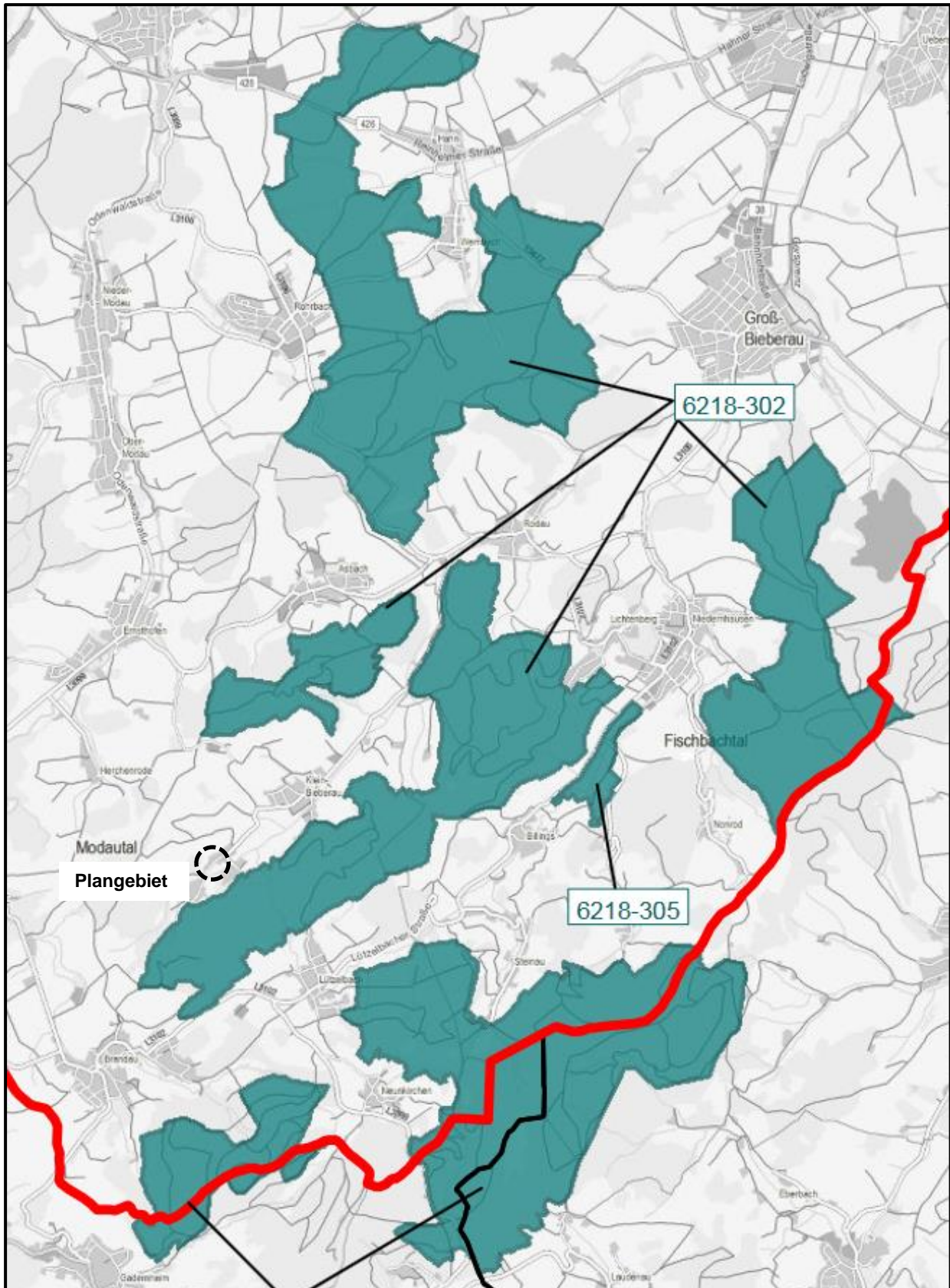


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Natura 2000 – Gebiete, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Quelle: HLNUG (2017): Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Link: <https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/natura2000/Gebietskarten/2017/Darmstadt-Dieburg.pdf>, Internet-Abwurf am 08.09.2023



Begründung:

Das Plangrundstück liegt am nordwestlichen Rand der Gebietskulisse des FFH-Gebiets 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ und es wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geprüft, ob und inwieweit durch die geplante Maßnahme eine unmittelbare Betroffenheit des Schutzgebietes gegeben ist. Die Bewertung der Auswirkungen der plangegenständlichen Bauleitplanung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets kommt zu folgendem Ergebnis:

Es werden keine Lebensraumtypen gem. Anhang I FFH-Richtlinie beseitigt, da die Fläche des FFH-Gebietes als Buchenwald verbleibt und durch die Bauleitplanung nicht berührt wird. Die mit der Umsetzung der Bauleitplanung einhergehenden Einwirkungen (baubedingte Auswirkungen) als auch aus der späteren Nutzung der Fläche als Wohngrundstück (anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) machen waldbauliche Maßnahmen nicht erforderlich und sichern einen ausreichenden Abstand zum Schutzgebiet.

Für die im FFH-Gebiet dokumentierten Arten des Anhangs II FFH-Richtlinie ist eine erhebliche Betroffenheit nicht zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Arten können folglich ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gebietsfunktionen und bei den Vorkommen wertgebender Arten und Lebensraumtypen sind aufgrund der Strukturausstattung der Fläche, der Flächenausdehnung, der vorhandenen Vorbelastungen durch Randeinflüsse und der zu erwartenden Auswirkungen nicht zu erwarten. Summationseffekte mit anderen Projektauswirkungen sind nicht erkennbar. Etwaige Maßnahmen zum Ausgleich oder Minderung von Einflüssen werden nicht erforderlich.

1.4 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist durch die Nähe zur Ortslage städtebaulich und die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits deutlich anthropogen vorgeprägt.



Blick vom Brandauer Weg nach Südosten (links im Bild der vorhandene Feldweg, Fl.st. Nr. 39)



Blick vom Brandauer Weg nach nach Südwesten



Abbildung 4: Bestandsaufnahme

Quelle: Heinen+Fischer Vermessungsingenieure, Groß-Zimmern, 23.08.2023

Bauliche Anlagen befinden sich keine auf der Fläche. Der Großteil des Planbereichs stellt sich als baum- und strauchlose intensiv genutzte Weide dar, die vom Brandauer Weg im Bereich der angrenzenden Straßenböschung steiler und im weiteren Verlauf nach Süden dann mäßig abfällt.

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Das Plangebiet befindet sich im gültigen RPS / RegFNP 2010 innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und wird überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Aufgrund der maßstabsbedingten Ungenauigkeit des RPS / RegFNP 2010 (Maßstab 1:100.000) können Kleinflächen, wie das Plangebiet, nicht exakt zugeordnet und verortet werden, insbesondere auch deshalb, weil die gesamte Siedlungslage des Ortsteils von Webern im RPS / RegFNP 2010 nicht als solche erfasst und dementsprechend als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt ist.

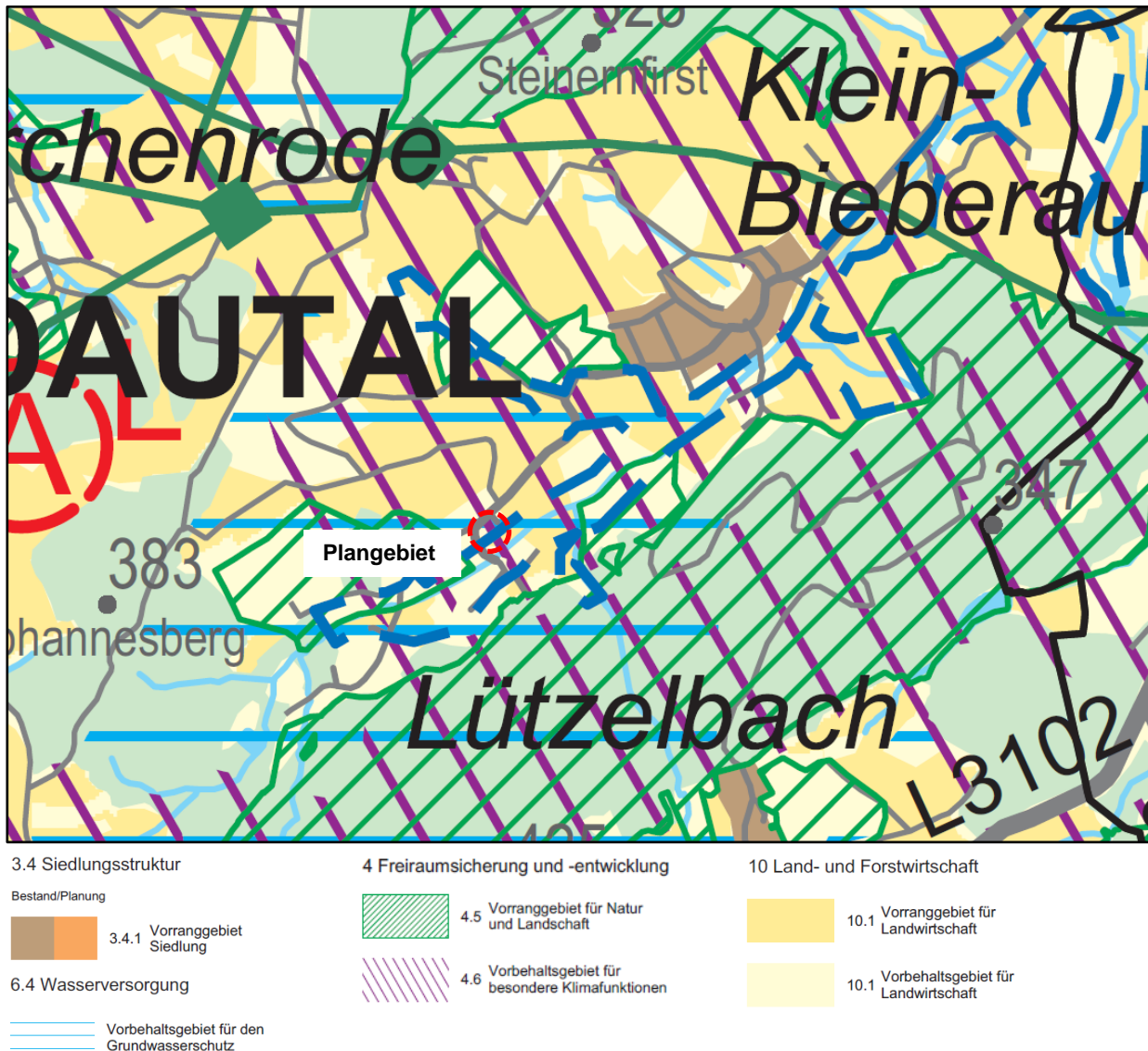


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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

▪ Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:

Die Vorranggebiete sind besonders geeignet für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau und sollen dauerhaft für diese Nutzung zu erhalten bleiben und langfristig für die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden

gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Nach Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) möglich, z. B. im Anschluss an bebaute Ortslagen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

▪ Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:

Nach G4.6-3 sind in der Karte des RPS / RegFNP 2010 die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

▪ Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz:

Nach G6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

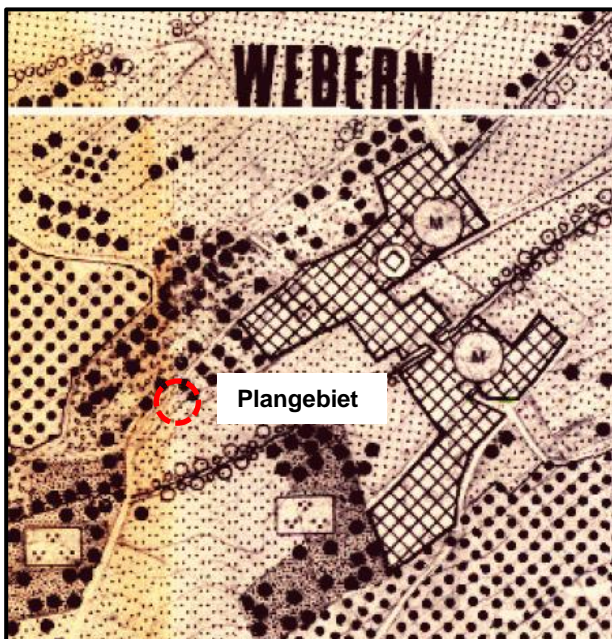
In der Abwägung der konkurrierenden Belange ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der Planungsabsicht keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter in den Vorranggebieten zu befürchten sind. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung ist der Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsfläche marginal und daher vernachlässigbar. Klimaauswirkungen sind ebenfalls nicht anzunehmen, da sich der Planbereich außerhalb von Kaltluftströmungsbahnen befindet, die hauptsächlich im Bereich der Talauflage entlang des Johannisbaches entstehen. Der Planbereich hingegen befindet sich oberhalb der Aue unmittelbar am Brandauer Weg, der als solcher bereits als Strömungshindernis wirkt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserschutzes ist letztlich auch auszuschließen, da aufgrund der Wohnnutzung eine latente Verschmutzung

des Grundwassers nicht zu unterstellen ist. Vielmehr wird in geringem Umfang eine Verbesserung des status quo eintreten, da im Bereich der geplanten Wohnnutzung die landwirtschaftliche Nutzung wegritt und somit schädliche Einträge aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung künftig entfallen.

Daher wird festgestellt, dass die regionalplanerischen Grundsätze nicht berührt werden und das dem RPS / RegFNP 2010 zugrunde liegende planerische „Grundgerüst“ sowie das in sich abgestimmte Planungskonzept in beachtlicher Weise nicht beeinträchtigt wird. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist die hier vorliegende Bauleitplanung vertretbar, da

- die Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 nicht berührt werden,
- die Planung faktisch keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,
- negative klimatische Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungsabsicht nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden kann,
- negative Auswirkungen auf das Grundwasser aufgrund der Wohnnutzung ausgeschlossen werden können,
- die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasserschutz) berührt werden,
- artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Modautal ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Abbildung 6:

Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Modautal

Quelle: Gemeinde Modautal

3. Aufstellungsverfahren

Dem Rechtsgehalt des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zufolge sollen mit einer Einbeziehungssatzung einzelne, bislang dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugehörige Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „einbezogen“ werden. Die Satzung kann auch Bestimmungen enthalten, die die Zulässigkeit der Bauvorhaben näher regeln. Dazu sieht das Gesetz vor, dass neben der Festlegung der künftigen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) im Übrigen „einige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB“ konkretisierend und unterstützend in die Planung aufgenommen werden und so die Planungsabsicht verdeutlicht wird.

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt. Bei der Aufstellung einer Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden. Der Erlass der Einbeziehungssatzung erfolgt in diesem Sinne im vereinfachten Verfahren, bei dem von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen wird.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke); die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

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

- __.__.2023 Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit der Bezeichnung „Verlängerung südlich Brandauer Weg“.
- __.__.2023 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

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

- __.__.2023 Kenntnisnahme und Billigung des Entwurfes der Satzung mit Begründung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 21.07.2023** Ortsübliche Bekanntmachung, dass der Entwurf der Satzung in der Zeit vom __.__.2023 bis **einschließlich** __.__.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet u. a. auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde veröffentlicht wird und die Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB am Verfahren beteiligt wird. Es wurde ferner bekannt gemacht, dass zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit besteht zur Einsichtnahme der Bauleitplanung durch öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus während der Dienststunden und eingesehen werden können; Ort und Dauer der Ausle-

gung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, wobei diese bevorzugt elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, Der Entwurf der Satzung wurde mit der Begründung und den dazugehörenden Anlagen innerhalb des v. g. Zeitraumes öffentlich ausgelegt.

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

- ___.___.2023 Kenntnisnahme und Billigung des Entwurfes der Satzung mit Begründung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- ___.___.2023 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen TöB im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des v. g. Auslegungszeitraumes.
- ___.___.2023 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- ___.___.2023 Die Gemeindevertretung hat die aus der v. g. förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann über die vorgetragenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

- ___.___.2023 Die Gemeindevertretung hat die Satzung „Verlängerung südlich des Brandauer Wegs“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen (Satzungsbeschluss).

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

Die Satzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

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).

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

4. Umwelt und Artenschutz

4.1 Umweltprüfung

Bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist die Eingriffsregelung anzuwenden, soweit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (§ 18 Abs. 1 BauGB). Aus der Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Eingriffe leiten sich im Folgenden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ab (Ersatzmaßnahmen / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Wann ein durch die Bauleitplanung verursachter Eingriff anzunehmen ist, wird durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Und auch zur Auslegung der Begrifflichkeiten von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist das Verständnis des BNatSchG unumgänglich, zumal das BauGB diese Rechtsbegriffe nicht eigenständig definiert, sondern deren Existenz voraussetzt.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit in Zusammenhang stehende Vorschriften ist für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 34 Abs. 5 BauGB verzichtet. Aufgrund der Örtlichkeit bestehen keine Anhaltspunkte, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB begründen. Ebenso werden durch die Satzung keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen.

4.2 Artenschutz

Auch dem Belang des Artenschutzes ist angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entsprechende Maßnahmen zu treffen. Bei Planungen ist das spezielle Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten nach dem BNatSchG zu beachten.



Besonders geschützte Arten sind

- alle streng geschützten Arten sowie
- Arten, die in Anhang B der EU-Artenschutzverordnung aufgeführt sind,
- die „europäischen Vogelarten“, d. h. alle heimisch wild lebenden Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und
- alle Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Streng geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die

- in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder
- in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

§ 44 BNatSchG regelt die für die besonders und streng geschützten Arten geltenden Verbote. Hiernach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im Plangebiet sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen können die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Tiergruppen von Bedeutung werden: Vögel, Fledermäuse, ggf. Reptilien.

Vorkommen oder eine erheblich nachteilige Betroffenheit von Insekten und anderen wirbellosen Arten des Anhangs IV oder II der FFH-Richtlinie konnten aufgrund der mangelnden Lebensraumstrukturen nicht nachgewiesen werden, deren Vorkommen können mit Sicherheit ausgeschlossen werden, wie auch die Vorkommen der Libelle, Würmer, Weichtiere oder Krebse, die als Lebensraum ein Gewässer benötigen.

Für die Erfassung des Arteninventars und der Ermittlung der Flugaktivitäten von Fledermäusen wurden Ortsbegehungen mit einem Ultraschalldetektor durchgeführt. Die Erfassung erfolgte durch Verhör und Sichtbeobachtung, die Dokumentation von Fledermäusen mittels Ultraschallbestimmung.



Fledermäuse:

Begangen wurde das Plangebiet an zwei Terminen Anfang Juli und Anfang August 2023 von Sonnenuntergang, um potenziell früh fliegende Arten (z. B. *Nyctalus spec.*) zu verhear, bis 2 Stunden nach Sonnenuntergang mittels einer Detektorbegehung (Detektor Echo Touch 2 von Wildlife Acoustics). Dabei gelangen entlang der Transekte Nachweise für 2 Arten. Da das Plangebiet nahezu vollständig ausgeräumt ist, ist die Fläche für Fledermäuse auch wegen der Nähe zum angrenzenden Offenland, als Nahrungsrevier grundsätzlich geeignet, jedoch sind innerhalb der Fläche keine Gehölze vorhanden, die den Tieren im Gelände unter anderem zur Orientierung dienen oder deren Baumhöhlen als eine potenzielle Quartiermöglichkeit besiedelt werden könnten.

Vögel:

Vögel wurden in den Morgenstunden von Sonnenaufgang bis 3 Stunden nach Sonnenaufgang an insgesamt drei Terminen Anfang Mai und Anfang Juli beobachtet. Aufgrund fehlender Gehölze im Plangebiet können gehölzbrütende Arten ausgeschlossen werden, sonstige Nachweise für aktive Nester und Bruten oder wiederholtes revieranzeigendes Verhalten von Arten blieben ebenfalls aus.

Die Ermittlung des Vogelbestandes erfolgte mittels Sichtbeobachtung, Verhear der Rufe und Gesänge. Während der Begehungen wurden alle nachgewiesenen Vogelarten protokolliert und ihr Status im Untersuchungsgebiet anhand ihres Verhaltens und der Habitatbedingungen ermittelt.

Reptilien:

Während der Begehungen im Rahmen der Erkundung nach Brutvogelarten und Fledermäusen wurde nach weiteren Tierarten gesucht. Insbesondere wurde auf das mögliche Vorkommen bzw. auf potenzielle Habitate streng geschützter Arten geachtet. Es wurde an drei Terminen systematisch nach Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) gesucht und unter geeigneten Witterungsbedingungen (sonnig, nicht zu warm) die Randstrukturen im Untersuchungsgebiet langsam abgegangen. Die Zauneidechse nutzt halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume mit lockerem, wasserdurchlässigem (Sand-)Boden und einem Mosaik aus besonnten Stellen, Versteck- und Eiablageplätzen aus grabbarem Material und Nahrungshabitaten sowie potenziellen Winterquartieren. Sandige, besonnte Freiflächen als die bevorzugten Aufenthaltsbereiche der Zauneidechse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Winterquartiere werden bevorzugt u.a. Felspalten, Schotterflächen oder Steinhügel oder Totholzhaufen aufgesucht – mit Ausnahme weniger kleinerer Kiesflächen im Einmündungsbereich des Feldweges in den Brandauer Weg sind sonst keine Potentiale angetroffen worden. Durch das Abschreiten können Reptilien aufgeschreckt und somit nachgewiesen werden. Dabei können gleichzeitig mögliche Ruheplätze ausfindig gemacht werden, da die Tiere meist dorthin flüchten.

Paarungsplätze und Eiablagestellen liegen ebenso wie Tages-, Nacht- und Häutungsverstecke an beliebiger Stelle im Lebensraum. Auch die Winterquartiere liegen üblicherweise ebenfalls im Sommerlebensraum und dienen neben der Überwinterung auch im Sommer als Unterschlüpf. Daher muss für den Fall des Nachweises der gesamte besiedelte Habitatkomplex sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Ruhestätte angesehen werden.



Die Zauneidechse ist eine Art der bundesweiten Vorwarnliste. Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind auf dem gesamten Gelände zwar möglich, ein Nachweis von Reptilien ist jedoch nicht gelungen, so dass Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Amphibien:

Während der Brutvogelerfassung wurde insbesondere in den frühen Morgenstunden auch auf Amphibien geachtet. Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Käfer:

Von den drei in Hessen vorkommenden, europäisch streng geschützte Käferarten, den Eremit (*Osmoderma eremita*), den Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sowie den Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) konnten Vorkommen im Plangebiet nicht identifiziert werden noch sind derzeit Vorkommen bekannt. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Gebietes (Vorkommen des Heldbock in alten Eichen, Eremit in großen Mulmkörpern, Scharlachkäfer unter Rinde von Totholz in Feuchtgebieten) sind Vorkommen auch nicht zu erwarten. Vielmehr kann angenommen werden, dass besonders geschützte Arten und Arten der Roten Listen im Plangebiet nicht vorkommen. Insbesondere Baumhöhlen sowie Totholz oder Totholzanteile an lebenden Bäumen, aber auch Holzstapel und Gartenkomposte können Entwicklungsorte für geschützte, seltene und / oder gefährdete Käferarten sein, da diese Voraussetzungen im Gebiet nicht vorliegen sind die Vorkommen der Arten auszuschließen.

Insekten und Schmetterlinge:

Für den positiven Nachweis der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Roten Listen sind zwingende Voraussetzungen zur Erfüllung der speziellen Lebensraumansprüche dieser Arten erforderlich, die vom Plangebiet nicht erfüllt werden. Auch von den Nachtfaltern werden hier kaum gefährdete Arten zu erwarten sein. Fortpflanzungsgewässer für Libellen gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Auch für die Heuschreckenarten sind die Standortvoraussetzungen nicht gegeben. Eine in Südhessen verbreitete und nach dem BNatSchG besonders geschützte Art ist die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), die aufgrund ihrer speziellen ökologischen Ansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten ist. Auch die in Südhessen verbreitete Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), welche an blütenreichen Waldsäumen anzutreffen ist, oder der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Nahrungsgast, können aufgrund mangelnder Standortqualitäten ausgeschlossen werden.

4.2.1 Ergebnis der Beobachtungen

Fledermäuse:

Habitatstrukturen mit Quartiereignung liegen in Form von Baumhöhlen im Planbereich nicht vor, so dass von keiner potenziellen Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte ausgegangen werden muss. Im Zuge der Begehungen wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als häufigste Art identifiziert, die immer wieder das Gelände bei ihren Jagdflügen überflog. Ihre Quartiere befinden sich meist in Spalten und unter Verkleidungen an Gebäuden, da jedoch sol-



che potenziellen Habitate im Plangebiet nicht anzutreffen sind, aber innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Privatrundstücke, ist davon auszugehen, dass die Tiere aus dem benachbarten Gebäudebestand einfliegen und das Plangebiet zur Nahrungssuche überfliegen. Darüber hinaus wurde vereinzelt der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) beobachtet. Der Nachweis weiterer Fledermausarten gelang nicht. Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Dass mit der Durchführung des Vorhabens auch ein Teil des Jagdgebietes verloren geht, hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse. Es steht weiterhin ausreichend gleichwertiges Areal zum Nahrungserwerb in der Umgebung zur Verfügung.

Vögel:

Die plangegegenständliche Fläche ist im Gesamten als Teil des Nahrungs- und weniger des Nist- und Fortpflanzungsraumes zu bewerten. In Ermangelung geeigneter Nistmöglichkeiten bietet die Fläche für die gehölzbezogenen Frei- und Höhlenbrütern keine potenziellen Habitate. Die angetroffenen Arten dulden eine gewisse Proximität und Nutzungsintensität durch den Menschen. Entsprechend handelt es sich bei den nachgewiesenen Vogelarten im Untersuchungsraum durchweg um weitverbreitete Arten, die typischerweise in Siedlungsnähe zu finden sind und die Annahme besteht, dass diese prinzipiell wenig störanfällig sind oder eine Gewöhnung gegenüber siedlungstypischen Störfaktoren entwickelt haben. Mit Star, Blaumeise, Kohlmeise und Haussperling sind auch solche Arten vertreten, die in Baumhöhlen prinzipiell geeignete Niststandorte finden würden, da diese Voraussetzungen im Plangebiet nicht vorhanden sind, können potenzielle Nistvorkommen ausgeschlossen werden. Teilweise beobachteten Revierzentren der nachgewiesenen Arten liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Es wurden folgende Vogelarten im Rahmen der Begehungen nachgewiesen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand ¹	Status
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	Günstig	Brutvogel
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	Günstig	Brutvogel
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	Günstig	Brutvogel
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	Günstig	Brutvogel
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Günstig	Gastvogel
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	Ungünstig-unzureichend	Gastvogel
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	Günstig	Brutvogel
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke	Günstig	Brutvogel
<i>Turdus merula</i>	Amsel	Günstig	Brutvogel
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	Günstig	Gastvogel
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Günstig	Brutvogel
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht	Günstig	Gastvogel
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Günstig	Brutvogel

¹ WERNER M. et al. (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens



Von den Gastvogelarten ist nur der Grünspecht (*Picus viridis*) streng geschützt. Der im Jahr 2017 zur artenschutzrechtlichen Betrachtung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Brandauer Weges Nr. 7“ beobachtete Rote Milan (*Milvus milvus*) konnte bei der hiesigen Beobachtung nicht gesichtet werden; der Rote Milan ist auf der Vorwarnliste Hessens aufgeführt. Arten der Roten Listen sind mit dem bundesweit als gefährdet eingestuften Star (*Sturnus vulgaris*) als Überflieger vertreten; die ebenfalls bundesweit und in Hessen als gefährdet eingestufte Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) konnte bei den Begehungen 2017 zwar noch beobachtet werden, in 2023 gelang kein Nachweis.

Der Haussperling (*Passer domesticus*), der sowohl bundesweit als auch in Hessen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt wird, ist als Brutvogel in den bebauten Bereichen der Nachbargrundstücke anzutreffen und kommt von dort als Nahrungsgast in das Plangebiet. Das Brutverhalten des Haussperlings und seine synanthrope Verbreitung schließen diesen von einer erheblichen Betroffenheit durch die vorhabenbedingten Eingriffe grundlegend aus. Als Koloniebrüter bevorzugt er für den Neststandort Gebäudenischen in naher Umgebung zu Artgenossen. Vielmehr dürften für ihn aus der zusätzlichen Bebauung zusätzliche potenzielle Nisthabitate erwachsen.

Gleichfalls wurde die Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) im Plangebiet als Gastvogel beobachtet, die bei den Begehungen 2017 in einem Brombeergebüsch am Plangebiet nistete. Ein Nistvorkommen innerhalb der plangegegenständlichen Fläche gelang 2023 nicht.

Insgesamt weist das Plangebiet keine Besonderheiten im Hinblick auf die angetroffene Artenvielfalt auf, da die strukturelle Ausstattung keine nennenswerten Habitate bietet. Mehrere der beobachteten Arten beschränken sich in ihrem Vorkommen auf die benachbarten Bereiche mit dichterem Gehölzbewuchs. Streng geschützte Brutvogelarten und solche mit einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen brüten nicht auf der Fläche.

In Anbetracht des Ausbleibens konkreter Nistnachweise kann insgesamt hinreichend zutreffend davon ausgegangen werden, dass die grundsätzliche Tauglichkeit des Habitats stark herabgesetzt ist und sich keine für eine sichere oder erfolgreiche Brut bestimmten Niststandorte finden. Prioritär ist vielmehr der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand zu sehen, in dem die Mehrzahl der Revierzentren liegt und der vorhabenbedingt nur vernachlässigbar von der Zunahme von Störeinflüssen berührt wird.

Der Wegfall der Wiesen hat überdies auch keine Auswirkung auf ein Entfallen von Habitaten, die potenziell für den Nahrungserwerb genutzt werden könnten. Eine ausgesprochene Eignung oder Exklusivität der Flächen für die Futtersuche besteht nicht, zumal die unmittelbare Umgebung ausreichend Puffer- und Ersatzflächen sowie ungestörtere Orte dafür zur Verfügung stellt. Insofern besteht generell kein imminenter Druck auf Vögel, unbedingt diesen Planbereich für die Aufzucht von Jungtieren oder zur Nahrungsbeschaffung zu nutzen. Sehr wahrscheinlich werden bereits jetzt ruhigere Abschnitte abseits menschlicher Störbereiche bevorzugt, wodurch konkrete Hinweise auf Brut- oder Ruhenutzung fehlen. Es sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen von Populationen zu erwarten, auch wenn es zum Verlust von Flächen für die Nahrungssuche kommt.



Die marginale Zunahme der Störeinflüsse hat keinen besonders nachteiligen Effekt auf die Avifauna. Das Gebiet wird von Arten als Lebensraum genutzt, die bereits an die bestehenden siedlungstypischen Störfaktoren und menschliche Nähe gewöhnt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen von Brut und Nahrungserwerb sind dadurch nicht zu erwarten.

4.2.2 Hinweise

Es wird empfohlen, bei der Bebauung künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Hausrotschwanz oder Haussperling und auch für Fledermäuse einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente im Handel erhältlich [z. B. Fledermauskästen, Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, etc.]. Der Einbau von solchen Elemente kann helfen, die Biodiversität zu erhalten bzw. zu fördern und ist als Maßnahme zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes der in und an Gebäuden lebenden Tierarten wirksam.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.3.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation im Geltungsbereich der Satzung ist in der als Anhang beigestellten Karte dargestellt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung beidseits des Brandauer Weges an und ist durch Grünland intensiver Nutzung (Beweidung) geprägt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft der Brandauer Weg, im Osten grenzt ein Feldweg an. An den übrigen Grundstücksgrenzen schließt die freie Flur mit landwirtschaftlichen Erwerbsflächen (zumeist Grünland) an.

Zur Kompensation des Eingriffes ist eine Ausgleichsfläche in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet vorgesehen. Es handelt sich um eine überwiegend als Grünland genutzte Fläche, die mit einem artenarmen und intensiv genutzten Mähwiesenbestand ausgestattet ist. Randlich entlang des Johannisbaches ist ein ausgeprägter Feldgehölzbestand bachbegleitend vorhanden. Innerhalb der Fläche befindet sich ein künstlich angelegter Teich, in dessen räumlichen Umfeld eine Freizeitnutzung als Garten ausgeübt wird. Die Fläche ist mit einem Drahtgeflechtzaun gegen unbefugtes Betreten eingezäunt. Auf den Grünlandflächen befinden sich einige Streuobstbestände mit Obstbaum-Hochstämmen unterschiedlichen Alters. Der Streuobstbestand befindet sich in einem intakten Zustand und wird offensichtlich regelmäßig gepflegt. Abgängige Bäume sind nicht festzustellen, vielmehr handelt es sich auch um einige Jungbaumbestände. Die Mahd des Unterwuchses erfolgt regelmäßig im Rahmen der Bewirtschaftung. Die Streuobstwiese erfüllt nicht die Eigenschaften des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG i.V.m. dem geltenden Hessischen Naturschutzgesetz, § 25 HeNatG.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Modautal² stellt in seiner Entwicklungskarte (Hauptkarte 2) für den Planbereich (Grundstück Nr. 40/8) der Einbeziehungssatzung „Streuobst über Grünland“ dar. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche (Grundstück Nr. 57) ist „sonstige Nutz- und Freiflächen“ dargestellt.

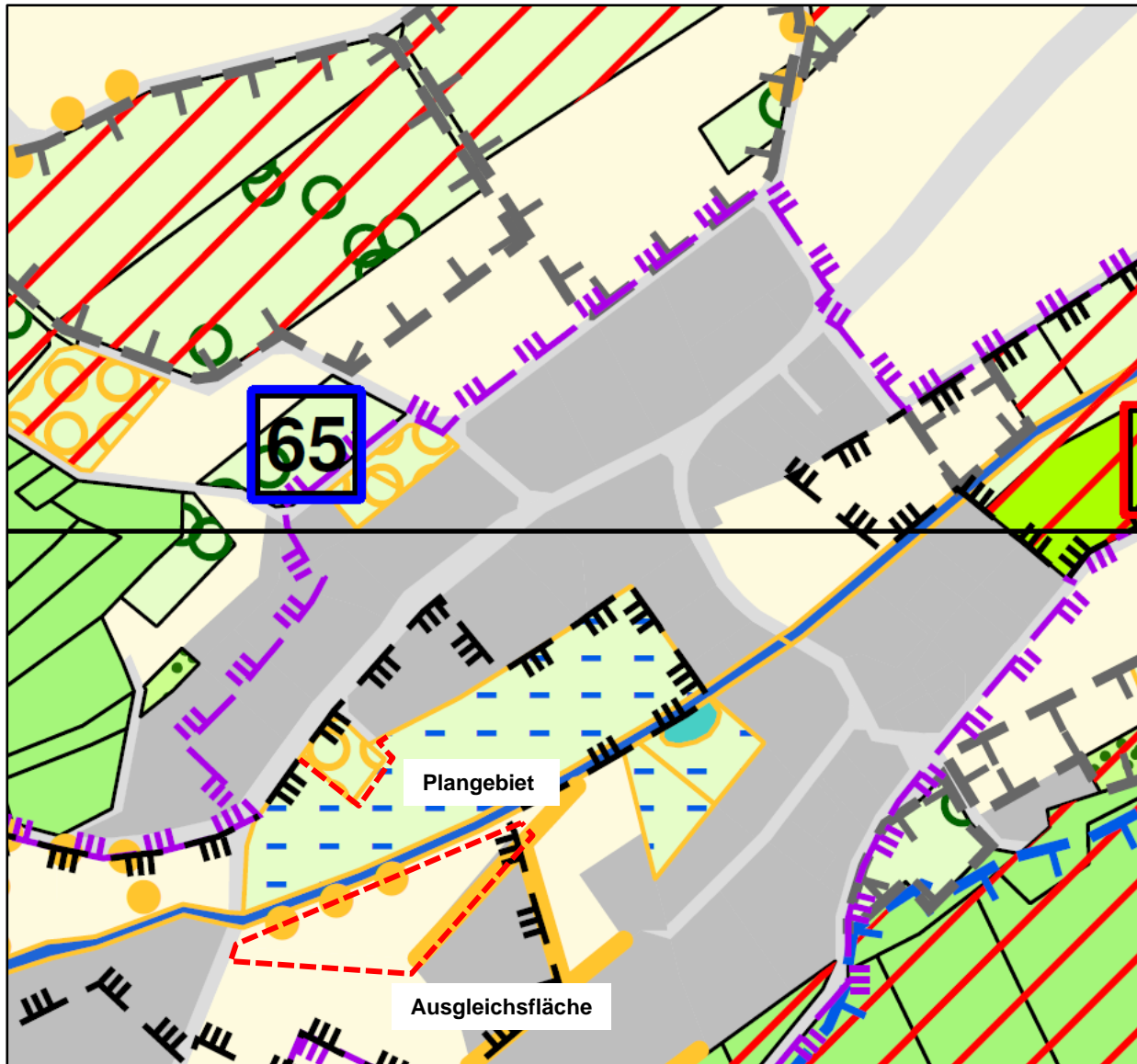


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan

Quelle: Gemeinde Modautal

² Institut für Physische Geographie, Fachbereich Geowissenschaften/Geographie der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main (2003): Landschaftsplan der Gemeinde Modautal. Frankfurt

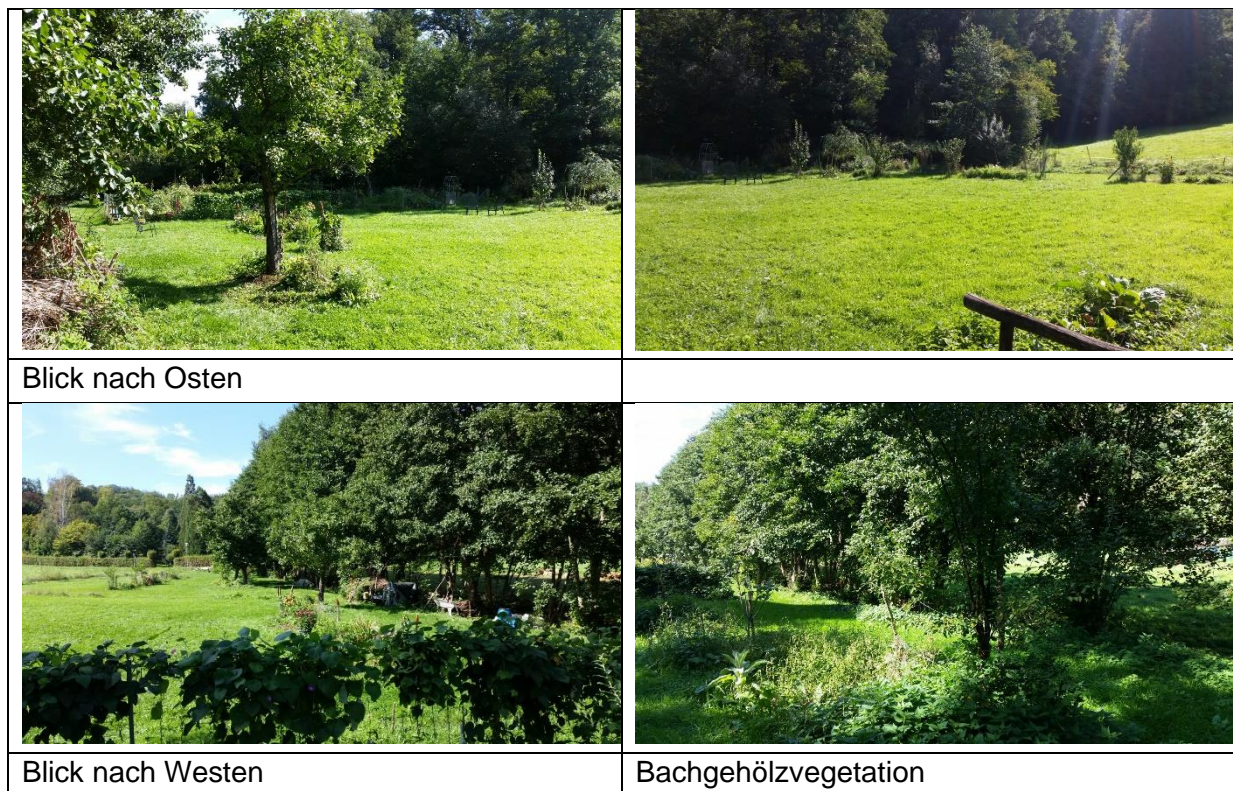


Abbildung 8: Bilddokumentation Ausgleichsfläche Nr. 57

Quelle: Private Aufnahmen

4.3.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

a) *Boden / Wasser / Klima*

Im Bereich der neuen Baufläche (überbaute Grundflächen innerhalb des Grundstücks Nr. 40/8) gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum, Wasseraufnahme / Grundwasseranreicherung, Filterung und Transformation von Schadstoffen etc.) durch Flächenversiegelung verloren oder werden, auf teilversiegelten Flächen, zumindest stark beeinträchtigt. Aufgrund der unbewegten Topografie sind keine umfangreiche Bodenmodellierungen erforderlich, die zu einer weiteren Störung der Bodenfunktionen durch Bodenumlagerung und Bodenverdichtung beitragen könnten. Der Gesamtumfang der Bodenbewegungen ist daher aufgrund der Flächenausdehnung gering.

Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt, Geologie (HLNUG), die den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet, stuft die Bedeutung der Böden im Plangebiet gemäß nachstehender Abbildung insgesamt als „mittel“ und „gering“ (Kompensationsfläche) ein.

Die Methode "Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung" beruht auf der Aggregation der Methoden "Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung", "Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium FK" sowie "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs-

und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhalt" und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 - 5 zu.



Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung

Quelle: HLNUG (2023), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie, BodenViewer Hessen

Die Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz in den Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (2010) sind in Umweltprüfungen insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten. Zusätzlich zur Bewertung der Einzelfunktionen ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung von Bodenfunktionen im Sinne einer Gesamtbewertung z. B. für die Standortalternativenprüfung in Flächennutzungsplanverfahren wichtig.

Bei den Böden im Plangebiet und in der Ausgleichsfläche handelt es sich um mineralische Acker-Lehmböden (L) mit lehmigen Sanden (L/S, L/SI) und organischen, moorigen Anteilen (L/Mo, L/Mo). Lehmböden eignen sich am besten für die landwirtschaftliche Nutzung und sind die fruchtbarsten Böden. Die Angabe der Bodenarten zeigt einen Schichtwechsel zwischen dem Mineralboden in der Krume und dem moorigen Boden im Unterboden (L/Mo).

Durch Flächenversiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Oberflächengewässer sowie Schutzgebiete nach Wasserrecht sind jedoch nicht betroffen.

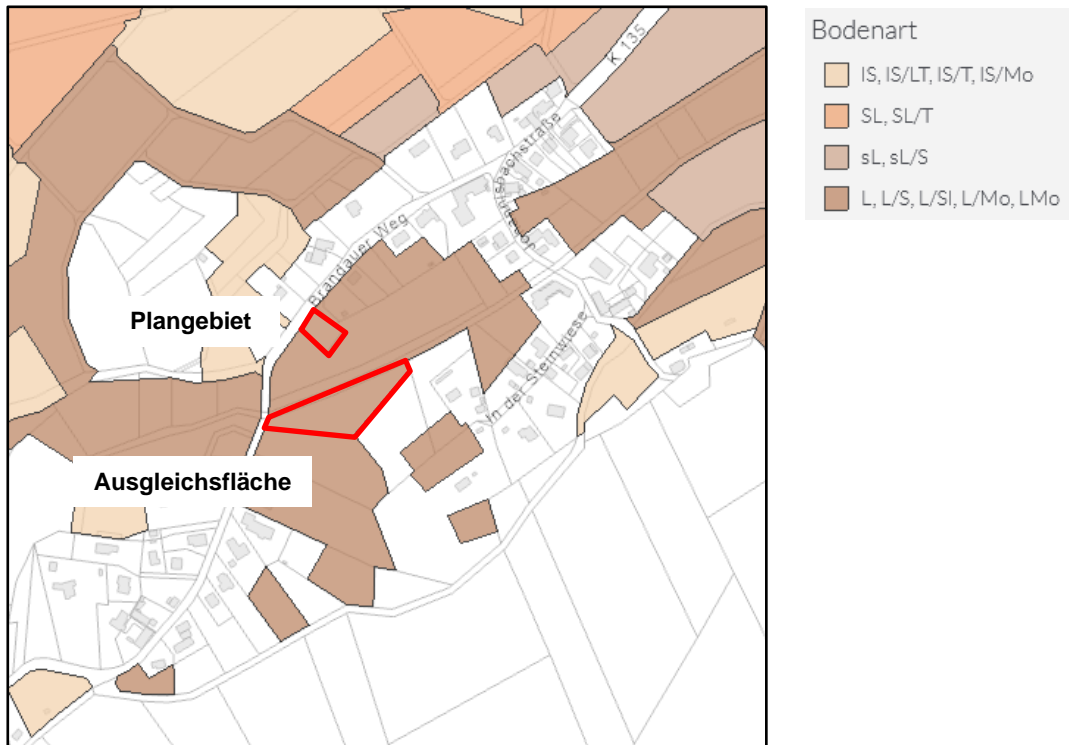


Abbildung 10: Bodenflächenkataster

Quelle: HLNUG (2023), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie, BodenViewer Hessen

Bodenart	S	Sl	IS	SL	sL	L	LT	T	Mo
S		—	—	S/SL	S/sL	S/L	S/LT	S/T	SMo S/Mo
Sl	—		—	—	Sl/sL	Sl/L	Sl/LT	Sl/T	—
IS	—	—		—	—	IS/L	IS/LT	IS/T	ISM IS/Mo
SL	SL/S	—	—		—	—	SL/LT	SL/T	—
sL	sL/S	sL/Sl	—	—		—	—	sL/T	—
L	L/S	L/Sl	L/IS	—	—		—	—	LMo L/Mo
LT	LT/S	LT/Sl	LT/IS	LT/SL	—	—		—	—
T	T/S	T/Sl	T/IS	T/SL	T/sL	—	—		TMo T/Mo
Mo	MoS Mo/S	—	MoSl Mo/IS	—	—	MoL Mo/L	—	MoT Mo/T	

Abbildung 11: Beim Ackerland zwischen Moorböden und Mineralböden zulässige Übergänge

Quelle: Bodenschätzung, Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 22. September 2021, Verwaltungsrichtlinien zum Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG), (VR BodSchätzG)

Kleinklimatische Veränderungen entstehen in geringem Umfang durch den Verlust vorhandener Vegetationsfläche und offenem Boden (Verdunstungsleistung) sowie durch das veränderte Temperaturverhalten der neuen versiegelten Oberflächen. Die Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation sind aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Planvorhabens jedoch als nachrangig einzuschätzen.



Eingriffsmindernd wirkt sich die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen aus, da die Bodenfunktionen, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie auch die Verdunstungsfunktion zumindest teilweise erhalten bleibt, woraus sich positive Auswirkungen für die betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ergeben für folgende Aspekte:

- Verbesserung des Bodengefüges und des Bodenwasser- und Bodenlufthaushalts sowie der biologischen Aktivität aufgrund intensiver, tiefreichender Durchwurzelung
- Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation aufgrund von Verdunstung über die Blattoberflächen und Filterung luftgetragener Schadstoffe.

b) Pflanzen- und Tierwelt, Artenschutz

Mit der Umsetzung des plangegegenständlichen Wohnbauvorhabens gehen vorhandene Lebensraumstrukturen mit geringer ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung im siedlungsnahen Raum verloren (Bestand: intensiv genutzte Weide). Es ist davon auszugehen, dass die Fläche zumindest von siedlungstoleranten Arten der halboffenen Lebensräume als Teil ihres Lebensraums genutzt wird, wobei eine direkte Betroffenheit substanzieller Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten) nicht erkennbar ist. Im näheren Umfeld des Eingriffsgebiets stehen Ausweichräume mit ähnlich strukturierten Flächen zur Verfügung, so dass davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet für den Erhalt von Populationen streng oder besonders geschützte Arten keine essenzielle Bedeutung besitzt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die strukturelle Ausstattung des Plangebietes bereits vor dem Eingriffszustand keine artenschutzrechtliche Bedeutung hat.

Baubedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch vermehrte Störeinflüsse durch Lärm und Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauphase. Sie sind jedoch nur von vorübergehender Natur. Die Zunahme betriebsbedingter Störungen durch die zukünftige wohnbauliche Nutzung ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Umfeld (Gewöhnungseffekt) und der geringfügigen Mehrausweisung von Baufläche als vertretbar einzuschätzen. Ein dauerhafter Vergrämungseffekt der im Plangebiet angetroffenen Tierarten, denen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber typischen Siedlungsrandeinflüssen unterstellt werden kann, wird nicht als wahrscheinlich eingestuft. Darüber hinaus werden durch die Begrünung der Freiflächen mit heimischen Gehölzen Ersatzlebensräume geschaffen, die eine höhere Vielfalt an Lebensraumstrukturen bieten kann, als dies bei der derzeitigen Weidenutzung der Fall ist.

Positive Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich darüber hinaus durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme. Mit der flächigen Ergänzung von Obstbaum-Hochstämmen wird der Lebensraum Streuobstwiese langfristig gesichert und die Vernetzung von Lebensräumen verbessert.

c) Artenschutz:

Die Anforderungen des Artenschutzes, die im Rahmen von Genehmigungsverfahren maßgeblich sind, gibt § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Sie beziehen sich zunächst auf alle besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben i.S.d. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, sind die Regelungen des §§ 44ff BNatSchG nur für die europarechtlich geschützten Arten (europäischen



Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) relevant. Die nur national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten ausgenommen. Sie werden wie alle übrigen Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Aufgrund der vorhandenen Habitatpotenziale können folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen potenziell im Plangebiet vorkommen (vgl. dazu Kap. 4.2 Artenschutz):

- Europäische Vogelarten (Plangebiet als Teil des Nahrungsraums)
- Fledermäuse (Plangebiet als Teil des Nahrungsraums)

Das Vorliegen von Reproduktions- und Ruhestätten von Fledermäusen und von europäischen Vogelarten im Geltungsbereich kann wegen fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden. Eine Bedeutung für weitere artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sowie Pflanzenarten wird wegen fehlender Lebensraumeignung ebenfalls ausgeschlossen. Erhebliche Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand von Populationen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten auswirken könnten, sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass durch die bereits vorliegende Nutzung der Fläche eine entsprechende Anpassung der hier lebenden Arten und Individuen an das menschliche Umfeld erfolgt ist. Mit der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grundstücksfläche (standortheimische Baum- und Gehölzpflanzungen) werden zudem potenzielle Brut- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt geschaffen, die sich positiv auf das Arteninventar auswirken kann.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist.

d) Landschaftsbild, Ortsbild

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand ist das mit der gegenständlichen Satzung einbezogene Grundstück aus südöstlicher bis südwestlicher Richtung, insbesondere aus der Auenlage des Johannisbach, gut einsehbar.

Die Fernwirkung der geplanten neuen Bebauung wird jedoch durch die zulässige Gebäudehöhe, die an das städtebauliche Umfeld anpasst ist, begrenzt. Insbesondere die topografisch tiefere Lage des Planbereiches vor der vorhandenen Bebauung nördlich des Brandauer Wegs lässt die geplante Bebauung vor der bereits vorhandenen bebauten Kulisse in den Hintergrund treten, so dass eine relevante Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Erholungswertes der Landschaft durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten ist.

Durch die südlich gelegene Ausgleichsfläche ergeben sich durch die Ergänzung der Streuobstbestände zudem positive Effekte für das Orts- und Landschaftsbild durch die Förderung kulturhistorisch typischer Nutzungsformen im Ortsrandbereich.

4.3.3 Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen

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



- Festsetzung von Gehölzpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten auf den siedlungsabgewandten Grundstücksseiten;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Der landespflegerische Ausgleich für den geplanten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt innerhalb der Ausgleichsfläche südlich bzw. östlich der Ortslage von Webern.

4.3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffskompensation erfolgt über die Ergänzung eines vorhandenen Streuobstbestandes südlich des Plangebietes durch flächige Nachpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß nachfolgender Abbildung.

Eingriffsgebiet, Flurstück Flur 5, Nr. 40/8											
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV 2018			Fläche				Biotopwert				
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Differenz		
06.220	Flurstück Nr. 40/8: Weide, intensiv	21	796	0	16716	0	0	0	-16716		
04.110	Obstbaum / Laubbaum, heimisch	34	0	2	0	68	0	68			
10.530	Schotter-, Kieswege und -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (hier: Flächen für Nebenanlagen Planung: 0,2 * 796 m²)	6	0	160	0	960	0	960			
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung (= 0,4 * 796 m²)	6	0	318	0	1908	0	1908			
11.221	(nicht überbaubare Grundstücksfläche zuzügl. baulich nicht nutzbare Fläche = 0,4 * 796 m²)	14	0	318	0	4452	0	4452			
Summe			796	1948	16716	7388		-9328			
Ausgleichsfläche, Flurstück Flur 5, Nr. 57											
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV 2018			Fläche				Biotopwert				
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Differenz		
06.220	Flurstück Nr. 57: Weide, intensiv	21	2170	0	45570	0	0	-45570			
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte	29	1152	1152	33408	33408	0	0			
05.352	Teich	25	75	75	1875	1875	0	0			
03.121	Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in vorhandenen Streuobstbestand	31	0	2170	0	67270	0	67270			
Summe			3397	3397	80853	102553		21700			

Abbildung 12: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung (auch als Anlage beigefügt)

Die Bilanzierung des Bestandes geht aus der Darstellung der Nutzungstypen in der als Anlage beigefügten Bestandskarte hervor; die geplanten Eingriffe sind in der als Anlage beigefügten Maßnahmenkarte dargestellt. Der Ermittlung der Nutzungstypen im Planzustand liegen zugrunde:

- Die Grundstücksgröße des Plangebietes (Fl. 5, Nr. 40/8) von 796 m²;
- die Grundstücksgröße der Ausgleichsfläche (Fl. 5, Nr. 57) von 3.397 m²;
- eine Grundflächenzahl von 0,4, daraus ergibt sich die maximale überbaubare Fläche von $0,4 \times 796 \text{ m}^2 = 318 \text{ m}^2$;

- eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, daraus ergibt sich eine Fläche von $0,2 \times 796 \text{ m}^2 = 160 \text{ m}^2$;
- und der verbleibenden „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ von 318 m^2 ;
- die Satzungstext festgesetzten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Es ergibt sich die vorstehende Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, die in Tabellenform ebenfalls als Anlage der Begründung beigelegt ist.

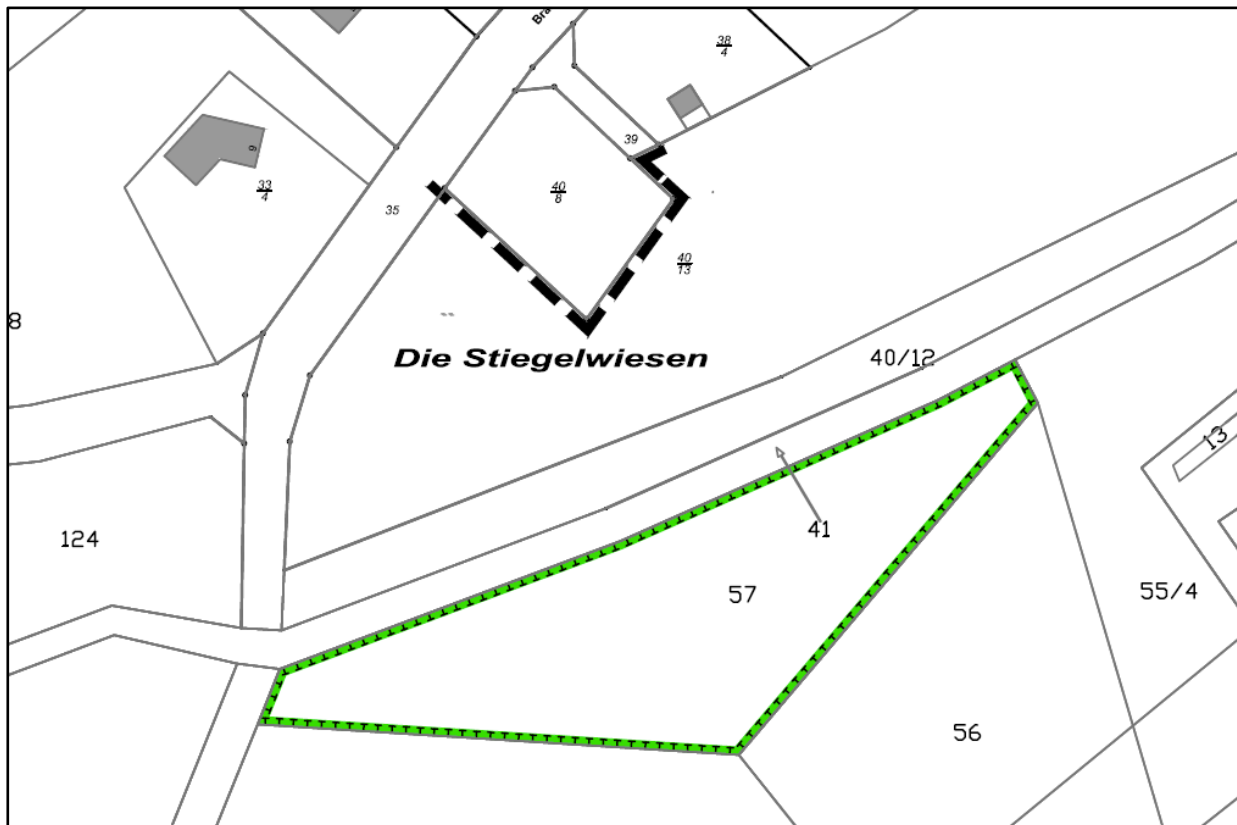


Abbildung 13: Räumliche Lage der Ausgleichsfläche, Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 5, Nr. 57

Kartengrundlage: Gemeinde Modautal, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation

Mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung im Plangebiet geht ein Biotopwertverlust von 9.328 Biotopwertpunkten (BWP) einher. Dem gegenüber steht ein Biotopwertpunktgewinn in Höhe von 21.700 Biotopwertpunkten auf der Kompensationsfläche. Die mit dem Vorhaben eingehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit deutlich ausgeglichen.

4.4 Technische und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen im Brandauer Weg vorgegeben. Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandene Trasse dieser öffentlichen Verkehrsfläche erfüllt, von der aus eine private Grundstückszufahrt in das Plangebiet errichtet werden muss.



An bestehenden Straßenverkehrsflächen wird im Zuge der Bauleitplanung als auch bei deren Umsetzung keine Veränderung vorgenommen.

In der vorhandenen Verkehrsfläche de Brandauer Weges sind auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Bauliche Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Zustandsstörers.

4.4.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser erfolgt durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Gemeinde Modautal über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Trinkwasserbedarf wird durch den Neubau zwar ansteigen, sich im Hinblick auf das Wasserdargebot und den Verbräuchen im gesamten Gemeindegebiet nicht signifikant auswirken.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen. Erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz von 1.600 L/min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei einer maximalen Löschwasserentnahme den Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entspricht der der Umgebungsbebauung und wird daher als gesichert angenommen.

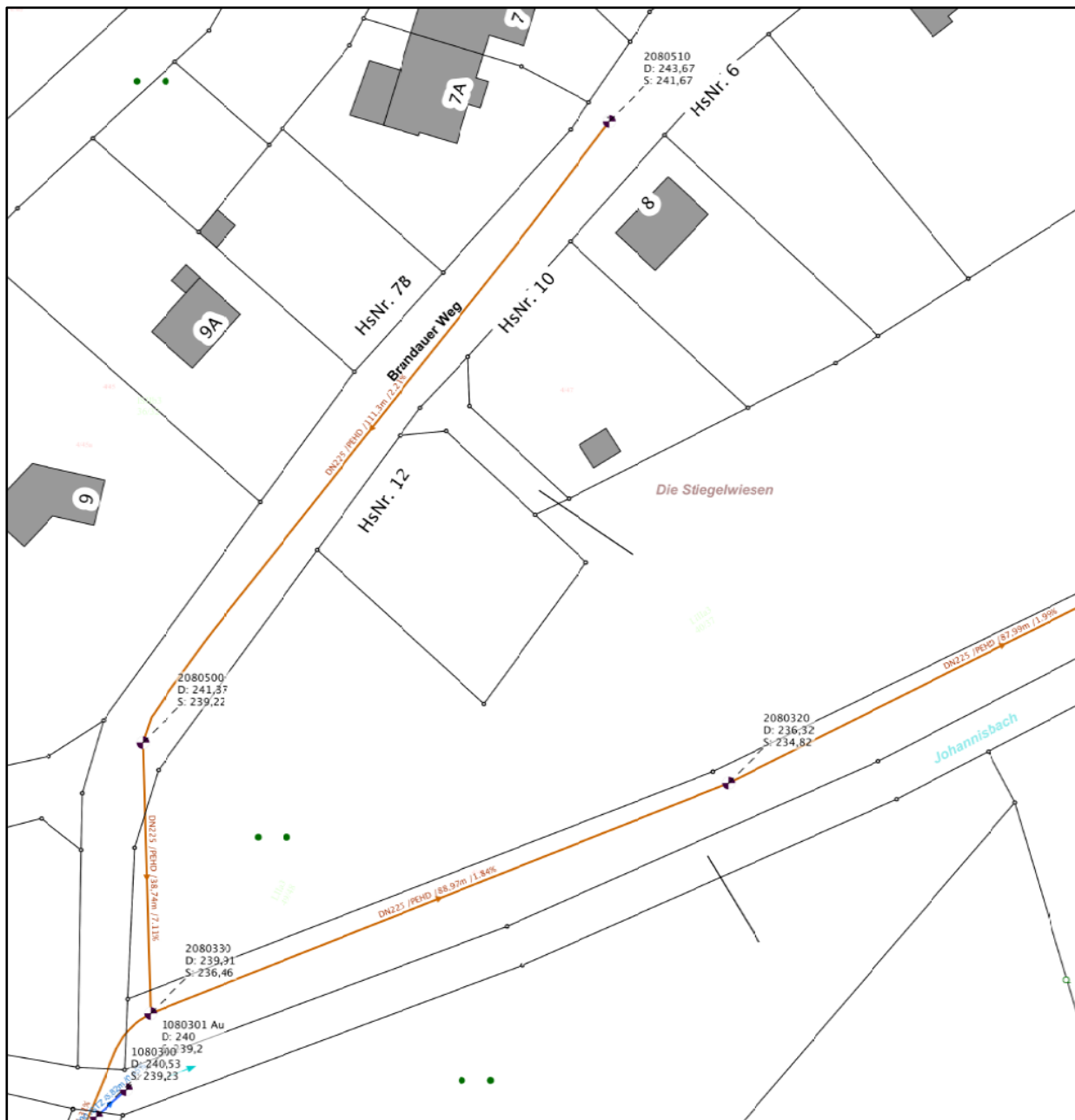


Abbildung 14: Kanal-Bestandsplan

Kartengrundlage: Gemeinde Modautal, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation

4.4.2 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinne der erfolgten Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 i. V. m. DWA-A 117 und DWA-M 153 gewertet.



Alternativ kann auf eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in Seitenflächen (z. B. Vegetationsflächen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie ein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphalt unzulässig. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und / oder für die Vegetationsflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen.

4.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Südlich des Plangebietes und direkt nördlich an die Ausgleichsfläche angrenzend verläuft der Johannesbach. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Fachinformationssystem Grundwasser- und



Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu-Viewer) innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone IIIA mit der Bezeichnung „WSG Brunnen Klein-Bieberau, Modautal“ mit der Nr. 432-042 (Internet-Abruf vom 11.09.2023)..

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen

4.6 Untergrundverhältnisse

Eine planspezifische Baugrunderkundung für das Plangebiet wurde bisher nicht vorgenommen. Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung zu beauftragen auch im Hinblick auf die zu erwartenden örtlichen Grundwasserstände sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

In Kenntnis der Bodenverhältnisse (vgl. Kap. 4.3.1 Bestandsbeschreibung, Punkt a) und Erkundungen im Umfeld des Plangebietes steht bindiger Boden von zumeist steifer Konsistenz an. Nach der obersten Mutterbodenschicht sind in der oberen Schicht zunächst feinsandig und im unteren Bereich toniger Schluff anzunehmen.

Oberflächennahes, ggf. bis an die Geländeoberkante anstehendes Grundwasser wird nicht vermutet, jedoch kann aufgrund der räumlichen Nähe zum Fließgewässer und insbesondere nach länger anhaltenden starken Niederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Schichtwasserandrang kommt.

4.7 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde weder vom zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft noch sind der Gemeinde Modautal selbst konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt.

Altlasten und Altstandorte sind ebenfalls nicht bekannt.

5. Begründung der Festsetzungen der Satzung

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Auch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat diesem Erfordernis zu genügen. Dazu sieht das Gesetz vor, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Grenze der Vereinbarkeit einer Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dann überschritten, wenn der Vorbehalt der Bauleitplanung eingreift. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung des Gebietes einer umfassenden Planung bedarf, die allein durch einzelne Festsetzungen

nach § 9 BauGB nicht gewährleistet ist. Denn in der Beschränkung auf (nur) einzelne Festsetzungen wird zum Ausdruck gebracht, dass die Satzung nicht als vollwertiger Bebauungsplanersatz Verwendung finden darf.

Im plangegegenständlichen Fall ist die ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung aufgrund der vorzufindenden Bebauungssituation nicht nur mit einer umfassenden Bauleitplanung zu sichern, sondern auch durch den Erlass dieser Satzung gewährleistet. Mit der Beschränkung auf „einzelne“ Festsetzungen wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dort ergänzt, wo nach § 34 BauGB eine Beurteilung im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles nicht eindeutig vorgegeben ist und somit regulierend bzw. klarstellend eingegriffen werden soll.

Aufgrund der Ortsrandlage und Übergang in die unbebauten Auenlandschaft wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Höhe der baulichen Anlagen konkretisierend bestimmt. Im Hinblick auf die Zulässigkeiten im benachbarten, rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich des Brandauer Wegs Nr. 7“ wird die zulässige First- und Traufwandhöhe begrenzt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreitet. Somit wird gesichert, dass sich die baulichen Anlagen in das städtebauliche und natürliche (Landschaftsbild) Umfeld integrieren und eine angemessene Ortsrandabrundung garantieren.

Die Firsthöhe wird bestimmt zu $FH = 10,00$ m, die Traufwandhöhe zu $TWH = 6,00$ m, jeweils bezogen auf die definierte untere Bezugsebene.

Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe gibt den höchsten Punkt des Gebäudes an. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (= untere Bezugsebene) wird die örtliche Höhe von 242,40 Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, also diejenigen Bereiche, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Damit soll zum einen gesichert werden, dass die bereits vorhandene Bauzeile entlang des Brandauer Wegs angemessen fortgeführt wird und in diesem Zusammenhang die Gebäude der Straße zugewandt werden, nicht etwa der Talaue.

Um eine Massierung von Baukörpern zu vermeiden, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen hierbei ausschließlich als Einzelhäuser errichtet werden.

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.



Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Grünordnung wurde Festsetzungen getroffen hinsichtlich der Oberflächenbefestigungen und Pflanzmaßnahmen. Auf der privaten Grundstücksfläche des Plangebietes (Flurstück Nr. 40/8) sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität: StU mind. 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Zudem sind erforderliche Flächenbefestigungen im Bereich von Stellplätzen und Nebenanlagen mit wasser- und luftdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche auszubilden. Alternativ kann das hiervon sowie das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auch anderweitig auf dem Grundstück verwertet werden.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ist innerhalb der Ausgleichsfläche (Grundstück Nr. 57) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der vorhandene Streuobstwiesenbestand durch hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten durch Neuanpflanzung zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der Grünlandbestand ist durch Mahd zu pflegen bei maximal zwei Mähgängen / Jahr.

6. Auswirkungen der Satzung

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung der Satzung ist keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Regelung resultiert hieraus ohnehin nicht, da die Satzung hierzu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten der Gemeinde nicht.

7. Anlagen

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

- [1] Planteil zur Einbeziehungssatzung „Verlängerung südlich des Brandauer Wegs“
- [2] Bestandskarte mit Darstellung der Nutzungstypen nach hess. KompVO
- [3] Entwicklungskarte mit Darstellung der Nutzungstypen nach hess. KompVO
- [4] Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung



TEIL II SATZUNG

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1, 3 BauGB (Einbeziehungssatzung)

„Verlängerung südlich des Brandauer Wegs“ Gemeinde Modautal, Gemarkung Klein-Bieberau

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein-Bieberau in der Gemeinde Modautal für das Grundstück Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 5, Nr. 40/8 sowie dem Ausgleichsgrundstück Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 5, Nr. 57.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal in ihrer Sitzung am _____._____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Zur Klarstellung des Siedlungsbereiches und damit der Zugehörigkeit zum Innenbereich wird durch diese Satzung unter Einbeziehung zusätzlicher Außenbereichsflächen der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Klein-Bieberau in der Gemeinde Modautal festgelegt. Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Lageplan gemäß der untenstehenden Planzeichnung in § 8 der Satzung. Im Lageplan der Abbildung 2 ist zur Klarstellung und genauen Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles aus dem tatsächlichen Bebauungszusammenhang heraus sowie zur Einbeziehung einzelner, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits entsprechend vorgeprägter Außenbereichsflächen in den durch die vorhandene Bebauung gekennzeichneten Innenbereich, die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB eingetragen.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach den Maßgaben dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt begrenzt:

- Traufwandhöhe TWH = max. 6,00 m
- Firsthöhe FH = max. 10,00 m

Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe gibt den höchsten Punkt des Gebäudes an. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Als untere Bezugsebene wird die örtliche Höhe von 242,40 Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

§ 5

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

§ 6

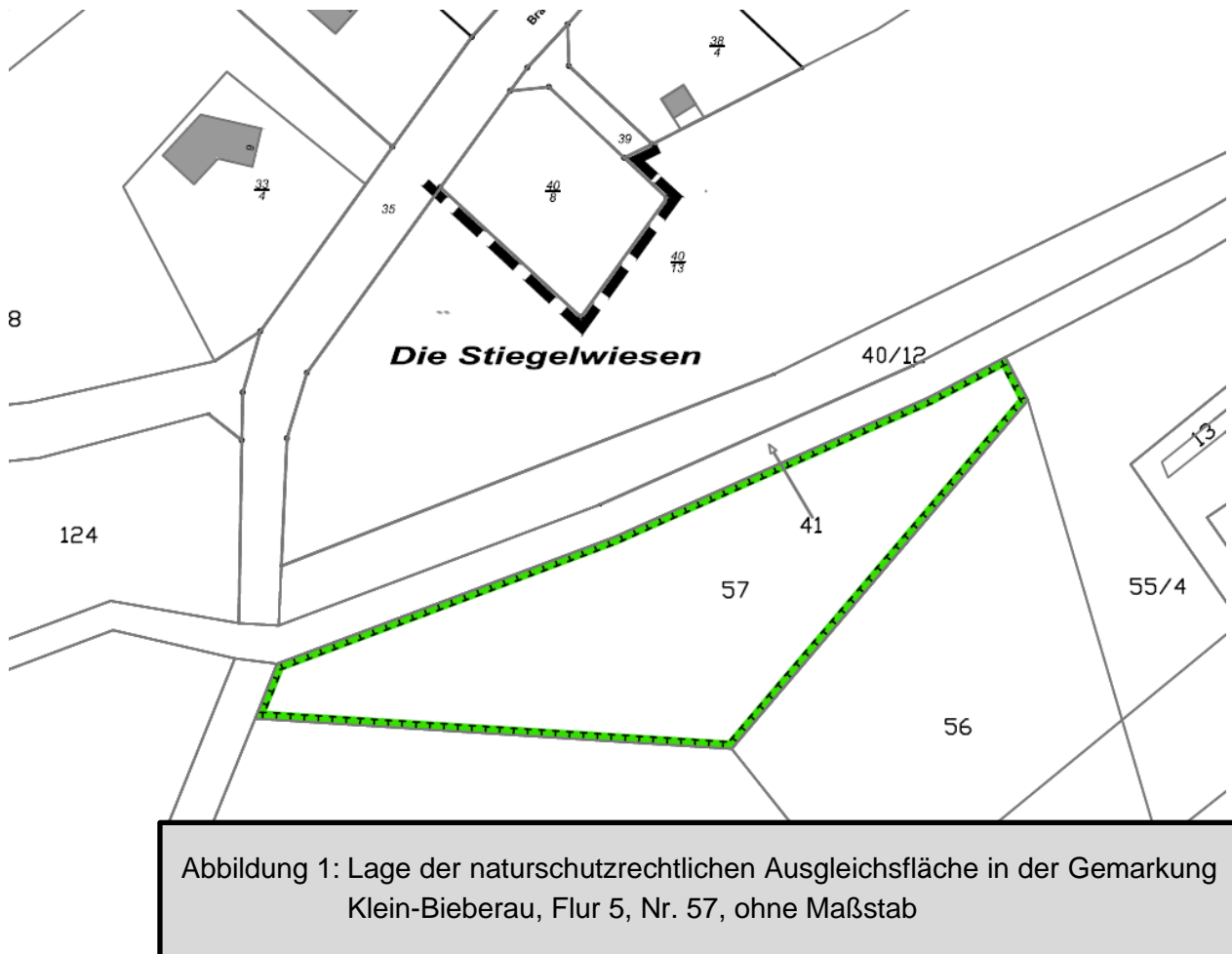
Grünordnung – naturschutzrechtlicher Ausgleich

Auf der privaten Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 40/8) sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität: StU mind. 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Flächenbefestigungen z. B. von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ ist eine Ableitung von Niederschlagswasser von Oberflächenbelägen in Vegetationsflächen oder Versickerungsanlagen zulässig. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten. Beim Einsatz von Zisternen sind diese auftriebssicher herzustellen.

Eingriffskompensation:

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Eingriffskompensation) ist innerhalb des Grundstückes in der Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 5, Nr. 57 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der vorhandene Streuobstwiesenbestand durch hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten durch Neuanpflanzung zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der Grünlandbestand ist durch Mahd zu pflegen bei maximal zwei Mähgängen / Jahr.

**§ 7**
Inkrafttreten

Die Satzung tritt im Sinne des § 7 der Hauptsatzung der Gemeinde Modautal vom 24.10.2001 (veröffentlicht in den Modautal-Nachrichten am 02.11.2001) am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.



§ 8 Geltungsbereich der Satzung

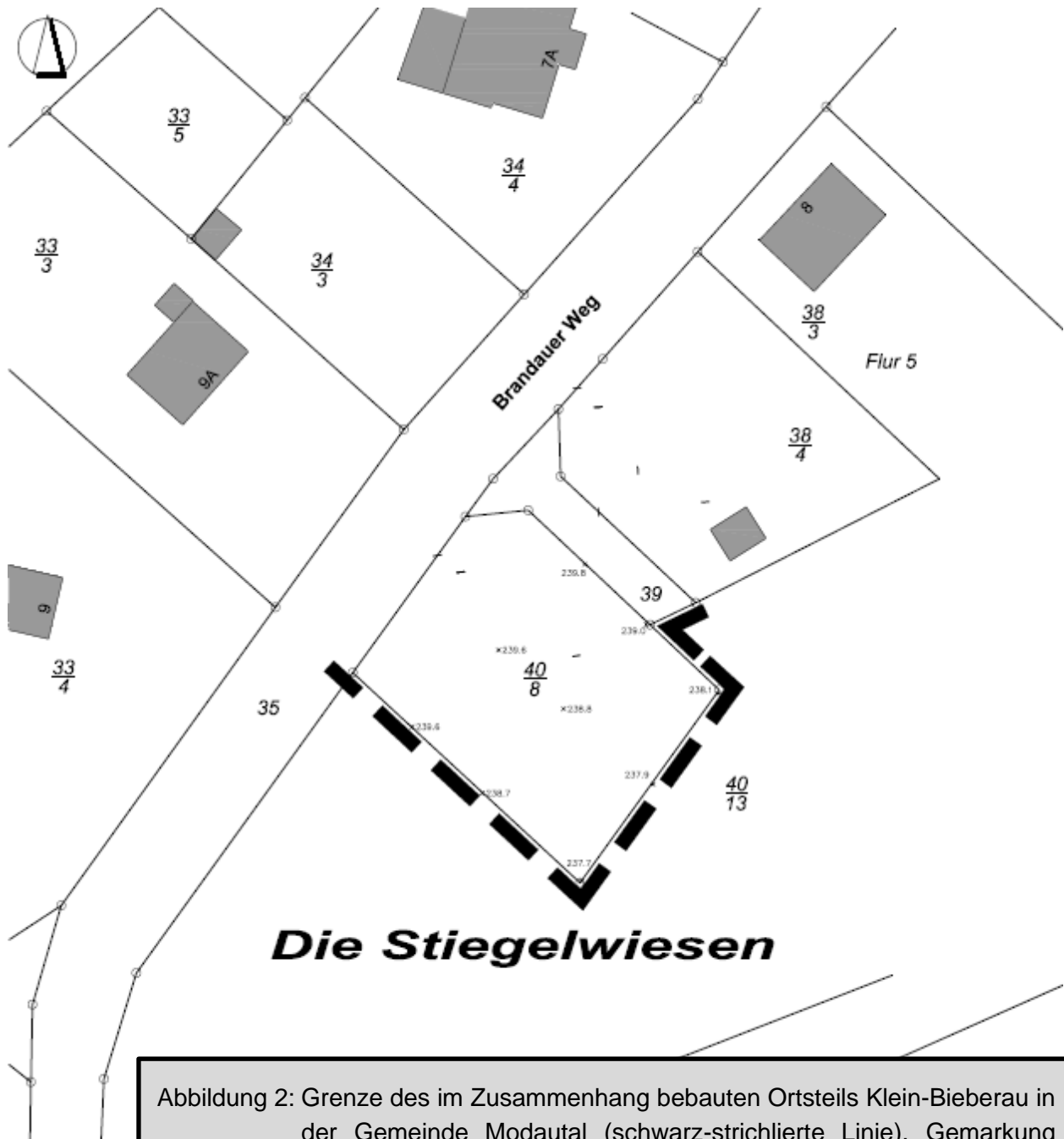


Abbildung 2: Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein-Bieberau in der Gemeinde Modautal (schwarz-strichlierte Linie), Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 5, Nr. 40/8, ohne Maßstab

Aufgestellt:
Lautertal, 11.09.2023
Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner, Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen