

**Stadt Ober-Ramstadt  
Stadtteil Nieder-Modau**

# **1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchstraße 1 und 5“**

---

**Begründung zum Entwurf**

**Februar 2022**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Erfordernis und Ziel der Planänderung .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>               | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Rechtsgrundlagen.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 5.1        | Regionalplan Südhessen.....   | 5         |
| 5.2        | Siedlungsdichtewerte .....  | 6         |
| 5.3        | Flächennutzungsplan .....   | 6         |
| 5.4        | Bebauungsplan .....   | 7         |
| 5.5        | Städtebaulicher Fachbeitrag Dorfentwicklung.....                                | 8         |
| <b>6.</b>  | <b>Schutzgebietsausweisungen.....</b>   | <b>8</b>  |
| 6.1        | Überschwemmungsgebiet.....  | 8         |
| 6.2        | Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....                                       | 9         |
| <b>7.</b>  | <b>Denkmalschutz.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenschutz.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>9.</b>  | <b>Städtebauliches Konzept.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>10.</b> | <b>Inhalt und Begründung der Änderungen.....</b>                                | <b>11</b> |
| 10.1       | Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen .....                              | 11        |
| 10.2       | Änderung der Zahl der Vollgeschosse im südöstlichen Baufenster .....            | 12        |
| 10.3       | Änderung der gemeinschaftlichen, privaten Erschließung .....                    | 12        |
| 10.4       | Änderung der Gemeinschaftsstellplatz-, Stellplatz- und Carportflächen.....      | 12        |
| <b>11.</b> | <b>Auswirkungen der 1. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange .....</b> | <b>12</b> |
| 11.1       | Natur und Landschaft .....  | 12        |
| 11.2       | Wasserwirtschaft.....   | 13        |
| 11.3       | Immissionsschutz .....  | 13        |
| 11.4       | Denkmalschutz.....  | 13        |
| <b>12.</b> | <b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>                                | <b>13</b> |
| <b>13.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>14.</b> | <b>Bodenordnung .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>15.</b> | <b>Planungsstatistik.....</b>   | <b>14</b> |

**ABBILDUNGEN**

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....                              | 3 |
| Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ..... | 4 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen .....          | 5 |
| Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Ober-Ramstadt .....       | 7 |
| Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“ .....     | 7 |
| Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet Modau .....                        | 8 |
| Abbildung 7: Übersicht Denkmalschutz .....                            | 9 |

## 1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“ aus dem Jahr 2017 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Neuordnung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofreite im Ortskern von Nieder-Modau zu Zwecken der Wohnnutzung geschaffen. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Dorfentwicklungsplanung.

Zwischenzeitlich wurden im östlichen Teil des Plangebiets Bauanträge gestellt, Grundstücksteilungen abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen und ein Doppelhaus errichtet. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans stehen den Planungen zum Teil entgegen und es sind zeichnerische und textliche Änderungen notwendig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für diese Bauvorhaben geschaffen werden.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentral im Stadtteil Nieder-Modau der Stadt Ober-Ramstadt im Kreuzungsbereich Odenwaldstraße / Kirchstraße.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3.255 m<sup>2</sup>.

Er umfasst in der Gemarkung Modau, Flur 1, die Flurstücke 79 und 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 80/10 und 80/11.

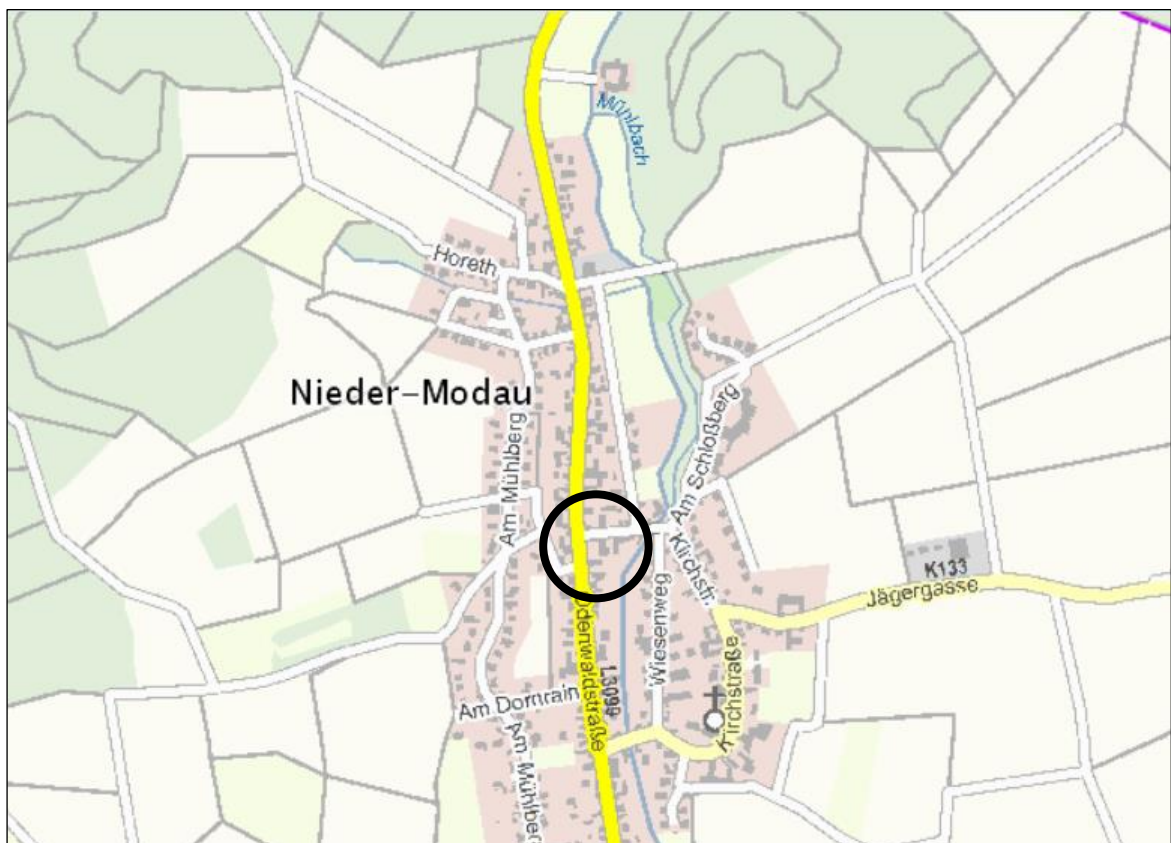


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand Januar 2017)



#### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.300 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

#### 5. Planungsrechtliche Situation

##### 5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine „sonstige regional bedeutsame Straße“. Am Ostrand ist ein „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

Aufgrund der Ausweisung als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ist die geplante Umnutzung als Wohnbaufläche aus dem Regionalplan entwickelt.

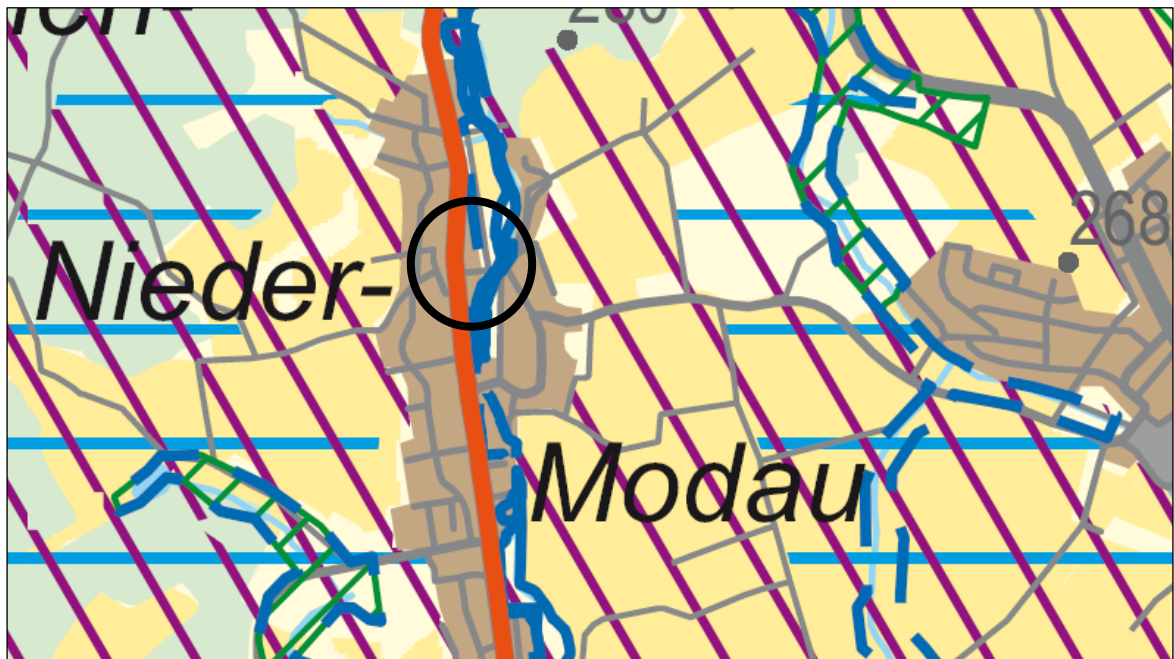


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

## 5.2 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

### Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp

Der Stadtteil Nieder-Modau der Stadt Ober-Ramstadt ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

### Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3.255 m<sup>2</sup> (0,3255 ha). Die Planung sieht die Errichtung von 11 Wohneinheiten vor. Der rechnerisch daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/ RegFNP 2010 ergibt 33,8 WE je ha.

Durch die Festsetzung von insgesamt 11 Wohneinheiten im Plangebiet kann die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rechnerisch erfüllt werden.

Betrachtet man den gesamten Ortskern von Nieder-Modau, so ist, durch die ehemals landwirtschaftliche Prägung und die Hofreitenstruktur mit großzügigen, hinter den Scheunen liegenden Freibereichen, insgesamt von einer Dichte von weniger als 25 Wohneinheiten je ha auszugehen.

Durch die vorliegende Planung, die die Umnutzung einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofreite zu Wohnzwecken ermöglicht, wird eine Zunahme der Wohneinheiten im Plangebiet und in der näheren Umgebung erreicht. Somit unterstützt das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Umsetzung der regionalplanerisch geforderten Dichtewerte.

## 5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt ist das Gebiet als „Mischgebiet, Bestand“ dargestellt. Entlang der Modau ist eine Bepflanzung vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

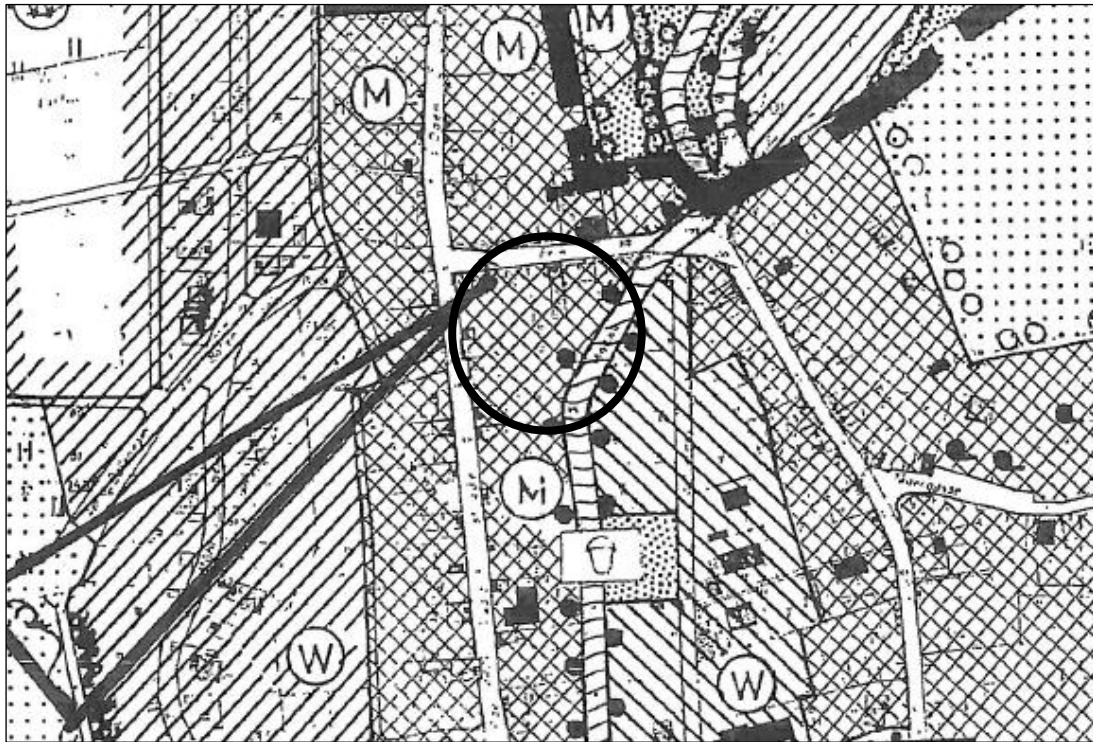


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Ober-Ramstadt

#### 5.4 Bebauungsplan

Mit dieser 1. Bebauungsplan-Änderung wird der seit 27.10.2017 rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“ in einem Teilbereich geändert.

Die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchstraße 1 und 5“ und die Begründung bleiben weiterhin rechtswirksam.

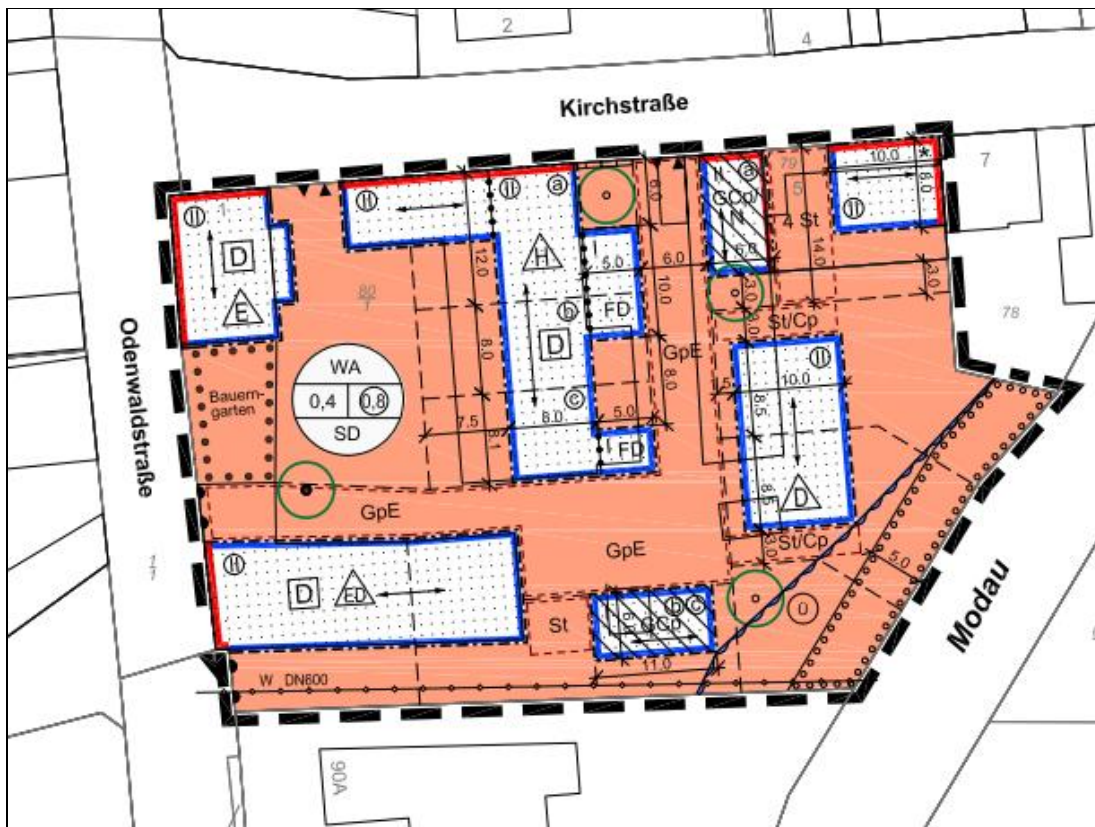


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“



## 5.5 Städtebaulicher Fachbeitrag Dorfentwicklung

### Dorfentwicklung

Die Stadt Ober-Ramstadt wurde im Jahr 2013 in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Hierzu ist ein Städtebaulicher Fachbeitrag zur Dorfentwicklung der Stadtteile von Ober-Ramstadt: Modau, Rohrbach, Wembach-Hahn erarbeitet worden (Stefan Glasmann, Architekt, Modautal, 05.05.2015).

Ziel des städtebaulichen Fachbeitrages ist die Abgrenzung von örtlichen Fördergebieten und die Festlegung von Kriterien für eine ortstypische Bauweise.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Fördergebietes des Stadtteiles Nieder-Modau. Die Hofreite Kirchstraße 1 wird als wesentliches, den Ortskern prägendes Gebäudeensemble dargestellt. Somit sind die Voraussetzungen für eine Fördermöglichkeit im Rahmen der Dorfentwicklung grundsätzlich gegeben.

### Bauberatung

Im Rahmen der Dorfentwicklung hat für das Anwesen Kirchstraße 1 eine Bauberatung stattgefunden (20150506 Bauberatung Protokoll 01-2015, Stefan Glasmann, Architekt, Modautal, 06.05.2015).

## 6. Schutzgebietsausweisungen

### 6.1 Überschwemmungsgebiet

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet der Modau. Die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

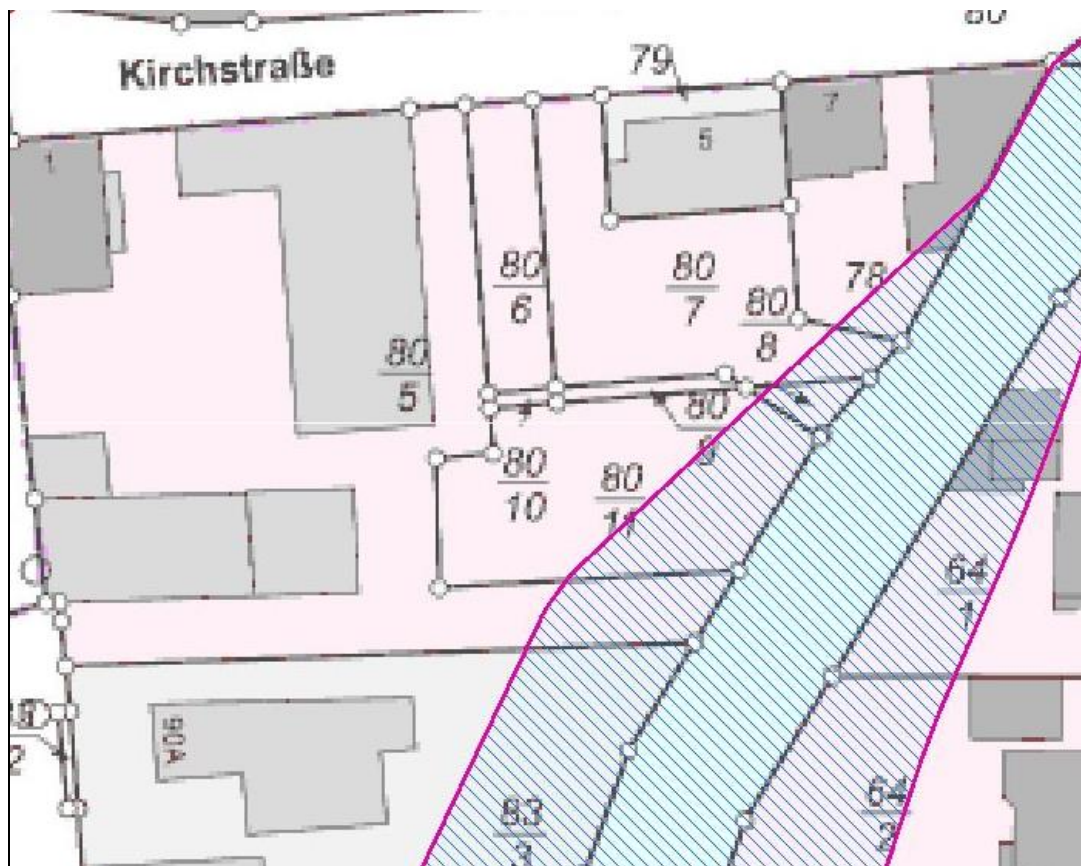


Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet Modau  
(Quelle:www.geoportal.hessen.de)

## 6.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsberreiches und der weiteren Umgebung.

### Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

Das FFH-Gebiet 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ liegt östlich des Stadtteiles Rohrbach in etwa 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des o.a. FFH-Gebietes zu rechnen.

## 7. Denkmalschutz

Die Hofreite Kirchstraße 1 ist in Teilen als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen. Zu den Kulturdenkmälern zählen das Wohnhaus Kirchstraße 1, die zur Odenwaldstraße giebelständige Scheune und die große Scheune, die den östlichen Abschluss der eigentlichen Hofreite bildet.

Alle baulichen Maßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind durch die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 HDSchG genehmigungspflichtig.

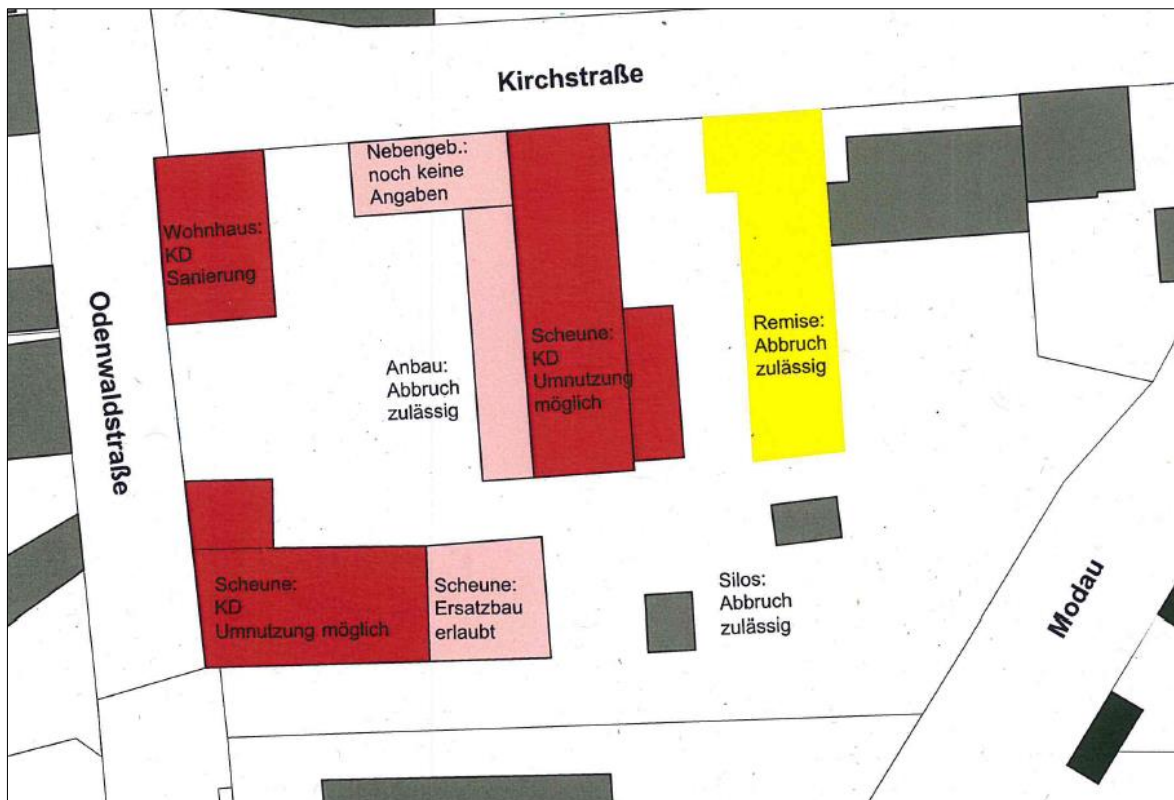


Abbildung 7: Übersicht Denkmalschutz  
(Auszug Bauberatung Kirchstraße 1, Protokoll 01-2015, Dorfentwicklung Ober-Ramstadt, Stefan Glasmann, Architekt)

## 8. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Es sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

## 9. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst das Grundstück einer großen, teilweise denkmalgeschützten Hofreite aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts im Ortskern von Nieder-Modau. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofreite wurde aufgegeben. Durch die vorliegende Planung soll das Plangebiet entsprechend den Zielen der Dorfentwicklung für eine Wohnnutzung städtebaulich neu geordnet werden. Die teils unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus Kirchstraße 1 soll denkmalgerecht saniert werden. Ihm wird ein Großteil des bestehenden Hofbereiches zugeordnet. Auch der traufständig an der Kirchstraße stehende Anbau der großen Scheune wird als Abstellraum dem bestehenden Wohnhaus zugeordnet. Die notwendigen Stellplätze werden im Hofbereich angeordnet. Der bestehende Bauerngarten an der Odenwaldstraße soll aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters erhalten bleiben. Auch der große Walnussbaum im Hofbereich wird zur Erhaltung vorgesehen.

Die beiden ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Scheunengebäude sollen zu Wohnzwecken um- und ausgebaut werden. Die giebelständig an der Odenwaldstraße stehende Scheune soll eine Wohneinheit und Stellplatzflächen erhalten. Die Stellplätze werden östlich angrenzend untergebracht. Die Gartenbereiche sind nach Süden orientiert.

In der großen Scheune, die giebelständig zur Kirchstraße steht, soll eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten entstehen. Die Stellplätze für die vorgesehenen drei Wohneinheiten werden im westlichen Teil der giebelständig an der Odenwaldstraße stehende Scheune untergebracht,

Im Osten ist anstelle des ehemaligen Remisengebäudes ein Doppelhaus errichtet worden. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils an der Giebelseite und in Nebengebäuden giebelständig an der Kirchstraße und im südlichen Grundstücksteil untergebracht. Die Gartenzone liegt im Osten zur Modau hin.

Das Gebäude Kirchstraße 5 soll im Rahmen der Umstrukturierung ein größeres Grundstück erhalten. Das neue Baufenster für einen potenziellen zweigeschossigen Ersatzbau mit bis zu zwei Wohneinheiten ist direkt an der Straßengrenze angeordnet, um so eine ortstypische Bebauung und Gebäudestellung zu gewährleisten. Durch die Vergrößerung des Grundstückes kann dem Gebäude im Süden ein Gartenbereich zugeordnet und die Stellplätze können westlich des Gebäudes nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Bestandsgebäudes Kirchstraße 1 erfolgt wie bisher über die Kirchstraße. Für die neu entstehenden Wohneinheiten ist eine gemeinschaftliche Erschließungsfläche geplant, die ebenfalls von der Kirchstraße aus anfahrbar ist.

Zur Modau soll ein durchgehender Grünbereich entstehen, in dem der gewässerbegleitende Baumbestand erhalten bleiben soll. Die Freiflächen werden dem östlichen Doppelhaus als Gartenflächen zugeordnet. In der südöstlichen Ecke kann ein Teilbereich an der Modau als Gemeinschaftsgarten genutzt werden.

Die im Städtebaulichen Fachbeitrag zur Dorfentwicklung vorgesehenen baulichen Gestaltungsleitlinien in Bezug auf Gebäudestellung und -proportion sowie zur Dach- und Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt außerdem die denkmalschutzrechtlichen Belange.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

## 10. Inhalt und Begründung der Änderungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden die zeichnerischen Festsetzungen im östlichen Teil des Plangebiets geringfügig geändert. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden soweit wie möglich beibehalten. Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Die geänderten Festsetzungen werden nachfolgend erläutert.

### 10.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen

In der großen Scheune, die giebelständig zur Kirchstraße steht ist, soll weiterhin eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten entstehen. Die bisher direkt an der gemeinsamen pri-

vaten Erschließungsfläche vorgesehenen eingeschossige Anbauten entfallen, da eine Erschließung von dieser Seite nicht mehr möglich ist. Die bisher mit besonderen Nutzungszwecken „Gemeinschaftscarports und Nebenanlagen“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden nun ohne die Einschränkungen festgesetzt, da die Notwendigkeit für diese Anlagen entfallen ist.

Durch die Grundstücksteilung im südöstlichen Bereich muss das bisher mit der Nutzung „Gemeinschaftscarport“ festgesetzte Baufenster nach Norden verschoben werden. Um eine seitliche Grenzbebauung zu ermöglichen, werden Baulinien im Süden und Westen festgesetzt. Auf dieser Linie muss gebaut werden, auch wenn so die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht eingehalten werden können. Die Festsetzung einer Baulinie hat Vorrang vor den Regelungen der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen.

Zur Steigerung der Wohnqualität wird nördlich und östlich an das festgesetzte Doppelhaus eine eingeschossige Erweiterung der Baugrenze z.B. für Wintergärten festgesetzt.

## **10.2 Änderung der Zahl der Vollgeschosse im südöstlichen Baufenster**

Für die Haupt- und Nebengebäude werden, entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand und der ortsbildtypischen Struktur, zwei Geschosse vorgeschrieben. Zur Harmonisierung der Geschosse im Plangebiet werden nun auch für das südöstliche Nebengebäude zwei Vollgeschosse zugelassen.

## **10.3 Änderung der gemeinschaftlichen, privaten Erschließung**

Die neu entstandenen Wohneinheiten im Doppelhaus im östlichen Plangebiet teilen sich eine gemeinsame private Erschließungsfläche. Diese endet nun jedoch bereits an der Grenze des Flurstücks 80/11. Da die vorhandene Zufahrt im westlichen Plangebietsteil weiterhin genutzt werden kann, ist eine Zuordnung zum Flurstück 80/5 (Bebauung Kirchstraße 1) nicht mehr notwendig und die als Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche „GpE“ festgesetzte Fläche wird den angrenzenden Grundstücken 80/6 bis 80/11 zugeordnet.

## **10.4 Änderung der Gemeinschaftsstellplatz-, Stellplatz- und Carportflächen**

Im Ursprungsbebauungsplan war vorgesehen, die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen der Wohnungen in den umzubauenden Scheunen der Kirchstraße 1 in Nebengebäuden angrenzend an die gemeinschaftliche Erschließungsstraße unterzubringen. Durch die neuen Grundstücksteilungen befinden sich Wohngebäude und Stellplatzflächen auf fremden Grundstücken. Somit ist eine solche Zuordnung nicht mehr praktikabel und muss entfallen. Die notwendigen Stellplätze können stattdessen jeweils auf den eigenen Grundstücken errichtet werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.3 „Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen“ Nr. 5 „Stellplätze und Carports“ werden aus diesem Grund geändert, in dem Gemeinschaftscarports „Gcp“ gestrichen werden. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze in Festsetzung Nr. 6.1 „Gemeinschaftsstellplätze“ kann ebenfalls gestrichen werden.

Um die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung im östlichen Teilgebiet herstellen zu können, werden die Standorte für Stellplätze und Carports geringfügig verändert.

## **11. Auswirkungen der 1. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange**

### **11.1 Natur und Landschaft**

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“ dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 11. dargestellt.

## 11.2 Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“ dargestellt.

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nur geringfügig.

## 11.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5“ dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Änderungen.

## 11.4 Denkmalschutz

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Gebäude (Wohnhaus Kirchstraße 1 und zwei Scheunengebäude) sind als Einzeldenkmale gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Alle baulichen Maßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind durch die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 HDSchG genehmigungspflichtig.

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

### Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung wird nach wie vor die Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofreite zu Wohnzwecken ermöglicht.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Ortskern von Nieder-Modau einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die bestehende Bebauung und Versiegelung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung und Erhalt von Grünstrukturen,
- Niederschlagswasserversickerung,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

### Ausgleich

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 13. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

**14. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung wurde bereits durchgeführt.

**15. Planungsstatistik**

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b> | <b>3.255 m<sup>2</sup></b> |
| Allgemeines Wohngebiet - WA          | 3.255 m <sup>2</sup>       |