

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Lautertal

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal;
Bebauungsplan „Westlich Reichenbacher Straße“
im Ortsteil Beedenkirchen**

**hier: Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Beteiligung der geänderten
Entwurfsplanung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 zunächst die zur Entwurfsplanung im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 b BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen.

Dies führte u.a. zu Änderungen an den Festsetzungen, einer Fortführung des Verfahrens unter Anwendung des § 215 a BauGB sowie der Durchführung der somit erforderlichen umweltrechtliche Vorprüfung, weshalb der Bebauungsplan „Westlich Reichenbacher Straße“ im Ortsteil Beedenkirchen anschließend als zweiter Entwurf zur Durchführung einer erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie einer erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Stellungnahmen können damit nur zu den nachfolgend aufgelisteten, geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden:

- Ergänzung von Erläuterungen zur Verfahrenswahl und Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB inkl. der erforderlichen umweltrechtlichen Vorprüfung;
- Aktualisierung des Katasters in der Planzeichnung;
- Erhöhung der GRZ auf 0,6 für den Bereich mit den Bestandsgebäuden (MI);
- Festsetzung eines Mischgebiets (MI) anstelle des vorherigen allgemeinen Wohngebiets (WA 1);
- Verzicht auf Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser;
- Verschiebung des Hinweises aus Kapitel A.6. in Kapitel C.8 Artenschutz und Ergänzung der Empfehlung, dass die Außenbeleuchtung bedarfsabhängig zu steuern ist;
- Ergänzung der Begünstigten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in den Planunterlagen;
- Konkretisierung der Begründung bzgl. der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Festsetzung einer verbindlichen Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Ergänzung eines Hinweises, dass Dachbegrünung auch mit Photovoltaikanlagen kombinierbar bzw. aufgrund der Synergieeffekte sogar empfehlenswert ist;
- Ergänzung einer Empfehlung zur Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports;
- Reduzierung der Festsetzung zur maximalen Höhe von Stützmauern und Ergänzung eines Hinweises auf die diesbezüglichen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO);
- Ergänzung einer Abbildung zur ursprünglich gedachten Abgrenzung des Plangebiets in die Bereiche nach § 13a BauGB und § 13b BauGB in der Begründung;
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude innerhalb des WA;
- Ergänzung von Erläuterungen zu den Belangen des Immissionsschutzes;
- Ergänzung von Maßangaben in der Planzeichnung;
- Konkretisierung des Texthinweises C.7.3 in Bezug auf einfach blühende Arten;
- Ergänzung des Hinweises C.6 bzgl. der Nutzung von Geothermie;
- Ergänzung der Erläuterungen zu den Belangen der Landwirtschaft;
- Ergänzung der Texthinweise und Begründung um Erkenntnisse der zuständigen Fachbehörden zum Thema Kampfmittel und Denkmalschutz;
- Ergänzung der Texthinweise um einen Hinweis auf die Anwendung der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (Anhang HE 1 H-VV TB);
- Ergänzung der Verfahrensunterlagen zu den Belangen bzw. Anforderungen der Rettungsdienste / Rettungswege;

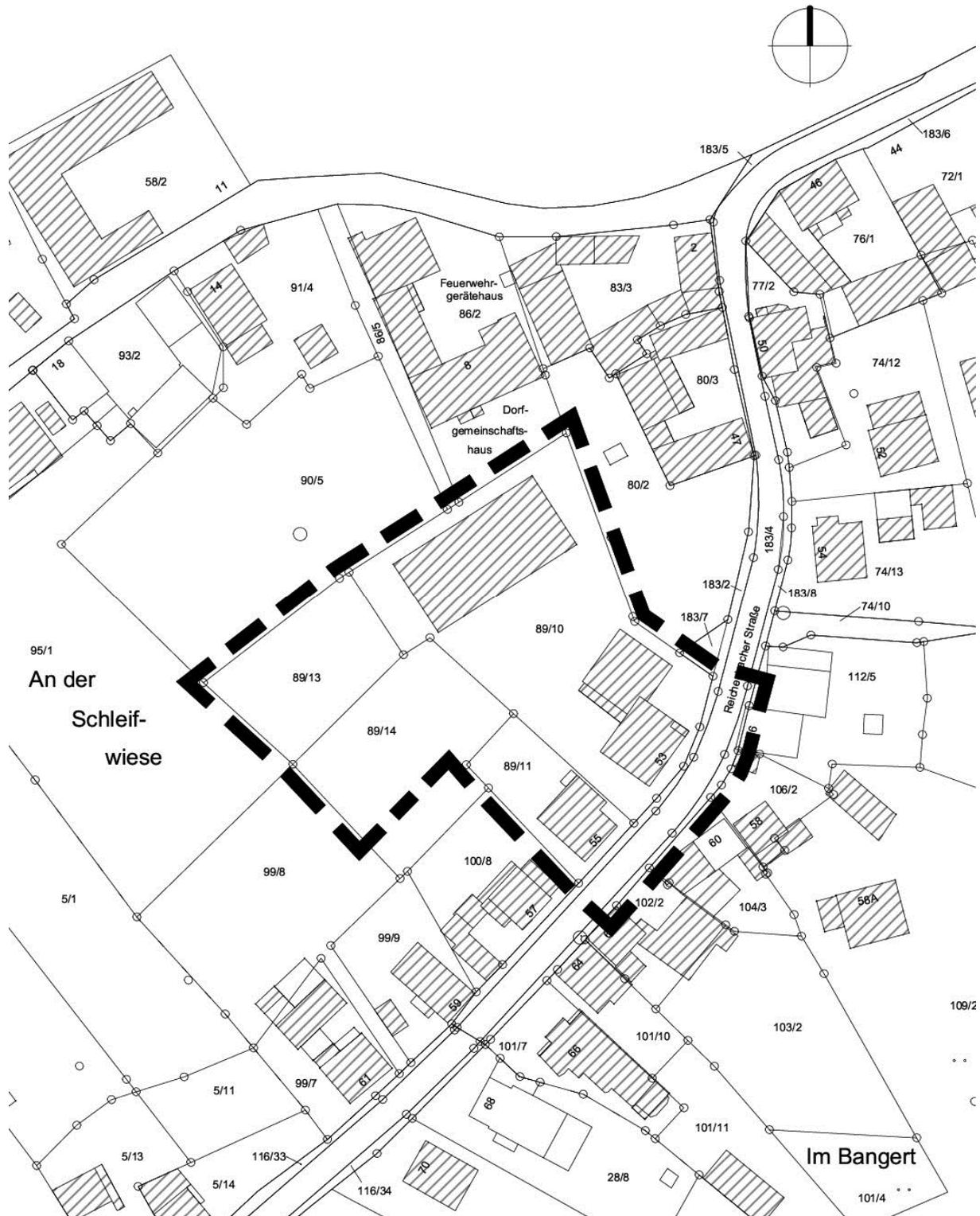
- Ergänzung eines Hinweises zur Anzeigepflicht baulicher Veränderungen des Anschlussnehmers;
- Ergänzung von Hinweisen zu Starkregenereignissen;
- Ergänzung von Hinweisen und Erläuterungen zur Wasserversorgung/Grundwasserschutz, zum Abwasser, zum Bodenschutz sowie zum Immissionsschutz;
- Ergänzung von Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Begründung sowie in den Textfestsetzungen rot und *kursiv* gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung am westlichen Randbereich der Ortsmitte Beedenkirchens mit dem Ziel der Wohnraumschaffung.

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage des Ortsteils Beedenkirchen der Gemeinde Lautertal und liegt südlich der Straße Am Storz sowie westlich der Reichenbacher Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Beedenkirchen, Flur 1, Flurstücke Nr. 89/10, Nr. 89/11, Nr. 89/13, Nr. 89/14 (teilweise), Nr. 183/2 (teilweise), Nr. 183/4 (teilweise) und Nr. 183/8 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,44 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der beigefügten Plandarstellung durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Reichenbacher Straße“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Mai 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 10.09.2021)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die geänderte Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Westlich Reichenbacher Straße“ im Ortsteil Beedenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der Begründung mitsamt den der Begründung beigefügten Anlagen (Anlage 1: Belange von Natur und

Landschaft inkl. Bestandsplan, Anlage 2: Bestandsplan, Anlage 3: Umweltrechtliche Vorprüfung), mit den nach Einschätzung der Gemeinde Lautertal wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom Montag, den 17.06.2024 bis einschließlich Freitag, den 05.07.2024

auf der Internetseite der Gemeinde Lautertal

(Link: <https://www.lautertal.de/na-h-tuerlich-informiert/buergerservice/bauleitplanung/>)

sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/FFXd73dYAacNaa6>) im PDF zur Einsicht bereitgehalten. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Lautertal unter vorgenanntem Link zur Einsicht bereitgehalten. Auf die Internetseite der Gemeinde Lautertal mit den veröffentlichten Unterlagen und dem Inhalt der Bekanntmachung wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Daneben werden die vorgenannten geänderten Entwurfsunterlagen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) im 1. Obergeschoss, Zimmer 109 des alten Rathauses, Nibelungenstraße 280 in 64686 Lautertal (Odenwald) während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Eine Einsichtnahme ist während der nachfolgend genannten allgemeinen Dienststunden ohne vorherige Anmeldung oder nach telefonischer Vereinbarung (06254-307-0) möglich.

Die allgemeinen Dienststunden der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lautertal sind:

Montags bis Mittwochs: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Donnerstag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 15:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Freitag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird durch die Veröffentlichung im Internet und die parallele öffentliche Auslegung der geänderten Unterlagen erneut förmlich an der Planung beteiligt.

Es wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Westlich Reichenbacher Straße“ im Ortsteil Beedenkirchen im beschleunigten Verfahren und daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Die nach § 215a BauGB erforderliche umweltrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Auf die Durchführung einer vollständigen Umweltprüfung kann daher weiterhin verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zur geänderten Entwurfsplanung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. innerhalb des oben genannten Zeitraumes abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit elektronisch bei der Bauverwaltung der Gemeindeverwaltung Lautertal (E-Mail-Adresse: bauverwaltung@lautertal.de) abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Lautertal, Nibelungenstraße 280, 64686 Lautertal, oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abgegeben werden.

Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hiermit bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Beteiligung bei der Gemeindeverwaltung Lautertal über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

Weiterhin wird im Sinne des § 4a Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lautertal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich

bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Lautertal wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen aus der ersten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen bereits vor:

- Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt - Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim vom 14.06.2022
 - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu den Belangen des Grundwasserschutzes: Hinweis auf Nicht-Durchführung einer Baugrunderkundung; Hinweis und Empfehlung zur Prüfung von Entwässerungsvarianten; Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung bzw. -ableitung;
 - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu den Belangen des Artenschutzes: Hinweis zur Minimierung von Lockecken;
 - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu ökologischen und naturschutzfachlichen Belangen: Hinweis zur geplanten Ortsrandeingrünung, Empfehlung zur verbindlichen Dachbegrünung;
 - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zur Verfahrenswahl: Hinweise zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB;
 - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zum Immissionsschutz: Hinweis zur Berücksichtigung betrieblicher Emissionen (z.B. An- und Abfahrverkehr, Be- und Entladen von Fahrzeugen);
 - Untere Naturschutzbehörde (UNB) zur Verfahrenswahl: Hinweise zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB;
 - Untere Naturschutzbehörde zu ökologischen und naturschutzfachlichen Belangen: Empfehlung zur verbindlichen Dachbegrünung, Hinweis zu der empfohlenen Gehölzliste;
 - Untere Wasserbehörde (UWB) zu den wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Belangen: keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung, Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung bzw. -ableitung, Hinweise zur Geothermie;
 - Fachbereich Landwirtschaft zu den Belangen Landwirtschaft/Feldflur: keine Bedenken/Anregungen zur Planung;
 - Fachbereich Denkmalschutz zu den Belangen des Denkmalschutzes: keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt; Bodendenkmäler liegen im Aufgabenbereich der hessenARCHÄOLOGIE
 - Fachbereich Klimaschutz zu den Belangen des Klimaschutzes und der Elektromobilität: Hinweise zum Klimaschutzgesetz, Bitte um Prüfung Aufnahme weiterer Hinweise/Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes/ Klimaanpassung in den Bebauungsplan, Anregung die Belange der Elektromobilität im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, Aufzählung von Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit.
 - Fachbereich Gefahrenabwehr - Brandschutz zum Schutzgut Mensch: Anregungen und Hinweise zu den Rettungswegen (z.B. Mindesttragfähigkeit und -fahrbahnbreite) sowie zur Löschwasserversorgung (erforderliche Löschwassermenge);
- Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 20.07.2022:
Schutzgut Mensch und Immissionsschutz: keine Einwände, Hinweis wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen;
- Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße, Bensheim vom 04.07.2022:
Geschäftsbereich Stadtentwässerung und Kanalbetrieb zu den entsprechenden Belangen: Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, der Beseitigung von Schmutzwasser sowie zu Starkregenereignissen;

- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 08.07.2022:
Schutzgut Mensch: Kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes, Systematische Flächenabsuche nicht erforderlich;
- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt vom 19.07.2022:
 - Abteilung Regionalplanung zu den Belangen der Raumordnung: keine regionalplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben, Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst;
 - Obere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege: keine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 HAGB-NatSchG, Verweis auf Zuständigkeit der UNB;
 - Abteilung Umwelt Darmstadt zu den Belangen Wasserversorgung/Grundwasserschutz: Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hinweise zur Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissen sowie zur Abwasserbeseitigung;
Abteilung Umwelt Darmstadt zu den Belangen des Boden- und Immissionsschutzes: keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz, keine Bedenken zu den Belangen des Immissionsschutzes, Empfehlung zur Ausweisung eines Mischgebiets;
- Jagdclub St. Hubertus Bergstraße e.V., Heppenheim vom 18.07.2022:
Schutzgut Natur und Umwelt, Landschaftsschutz sowie Grundwasserschutz: Hinweis zur Umwidmung von Außenbereichsflächen, Hinweise zur Versickerung, Empfehlung zur ökologischen Nutzung der Dachflächen (Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage), Hinweise zum Flächenverbrauch, keine Anregungen aus jagdlichen Gesichtspunkten.

Die Gemeinde Lautertal hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Lautertal, den 29. Mai 2024

**Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Lautertal**

**Andreas Heun
Bürgermeister**