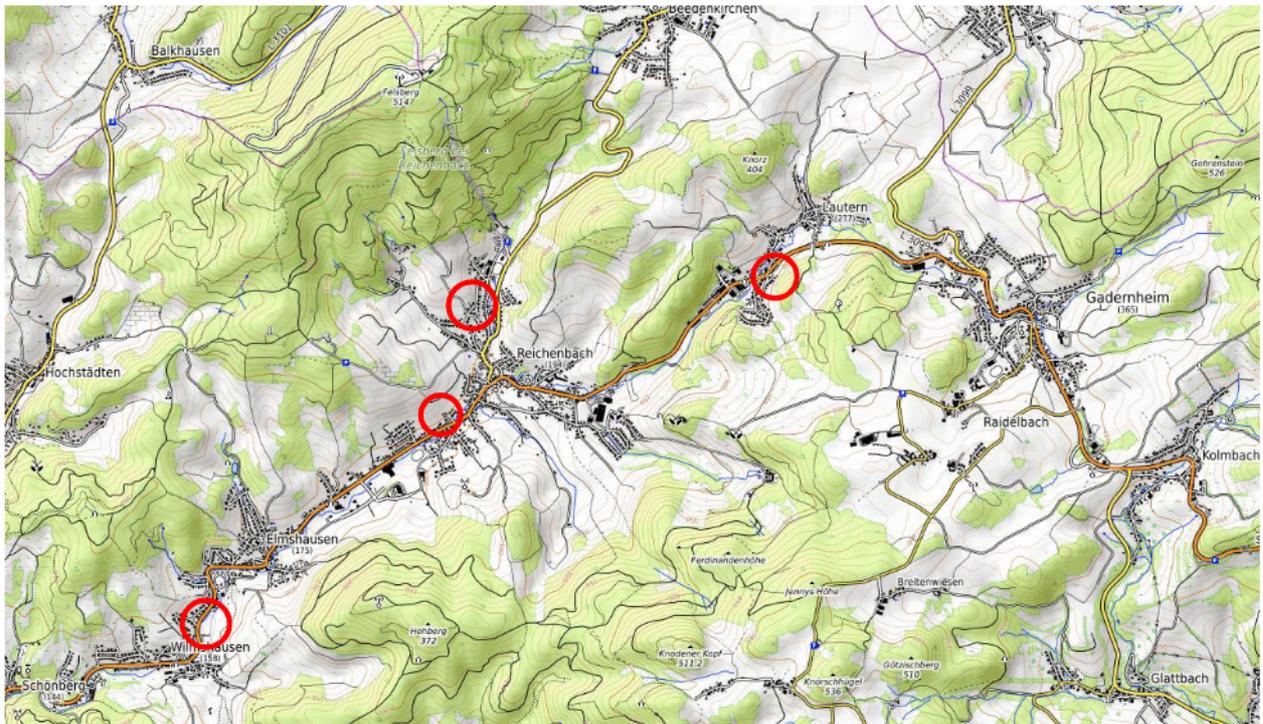




## Gemeinde Lautertal

### 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Abrundung und Erweiterung – Am Brückberg (Reichenbach) / Am Kochen- graben (Reichenbach) / Am Berg (Lautern) / Herrnwiese (Elmshausen)“ in Lautertal



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

## Begründung zum Vorentwurf

Vorentwurf von Dezember 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Planungsalternativen	5
I.1.3	Betroffene Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung und Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes	6
I.1.4	Planungsvorgaben	12
I.1.5	Dichtevorgaben des Regionalplanes	21
I.1.6	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	22
I.1.7	Erschließungsanlagen	25
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	26
I.1.9	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser	29
I.1.10	Belange des Artenschutzes	31
I.1.11	Ökologische Aufwertung des Plangebiets	33
I.1.12	Denkmalschutz	34
I.1.13	Kampfmittelräumdienst	34
I.1.14	Energiewende und Klimaschutz	34
I.1.15	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	35
I.1.16	Immissionsschutz	36
I.2	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	43
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	43
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	43
I.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	45
I.3.3	Flächen für Stellplätze und Garagen und ihren Einfahrten	45
I.3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	45
I.3.5	Bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	45
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	46
I.3.7	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	47

I.4	Bodenordnende Maßnahmen	48
II.	Planverfahren und Abwägung	49

## **Inhaltsverzeichnis Teil II: Umweltbericht**

Siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht.

### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Bestandsbeschreibung und Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen, Stadt- und Landschaftsplanung, M.A. Geographin Christina Nolden, Bensheim, Oktober 2024

### **Folgende Unterlagen werden - nach derzeitigem Kenntnisstand - zur Entwurfsplanung noch ergänzt:**

- Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
- Entwicklungsplan der Nutzungs- und Biotoptypen
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung
- Schalltechnische Untersuchung

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans eine vertragliche Erweiterung zur Wohnraumschaffung innerhalb der Gemeinde Lautertal in den Ortsteilen Reichenbach, Lautern und Elmshausen auf Anfrage mehrerer bauwilliger privater Grundstücksbesitzer vorzubereiten. Es handelt sich nach Angaben der Grundstücksbesitzer überwiegend um die beabsichtigte Wohnraumschaffung für Familienmitglieder der Eigentümerfamilien, welche jeweils eigene oder unmittelbar angrenzende Grundstücke bebauen lassen möchten. Hierdurch können junge Familien am Ort gehalten oder in einem Fall auch wieder von Außerhalb ins Lautertal zurückgeholt werden.

Um die Planungsaufwendungen der Bauleitplanungen für die Privaten möglichst günstig zu halten, macht es Sinn, mehrere Teilgeltungsbereiche zu einem Bebauungsplanverfahren zusammenzufassen. Dies ist formal zulässig und spart auch für die Gemeinde erhebliche Arbeit bei der Durchführung des Verfahrens. So kann die Zahl der Beschlussvorlagen und Tagesordnungspunkte in den Sitzungen minimiert werden. Sollte sich die Gemeindevertretung gegen eine der Erweiterungsflächen aussprechen und diese nicht beschließen, kann die betreffende Fläche aus dem Verfahren herausgelassen werden. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Die vorliegende Bauleitplanungen beinhalten insgesamt vier Teilgeltungsbereiche.

Zunächst soll im Ortsteil Reichenbach ein Bauplatz angrenzend an das Grundstück „Am Brückenberg 2a“ mit Fortführung der Straße „Am Brückenberg“ in Richtung Westen erfolgen (Teilgeltungsbereich 1). Die bestehende Straßenbreite ist dort mit etwa 4 m knapp bemessen, sodass die Andienung durch Müllfahrzeuge nicht erfolgen kann. Die Befahrung durch Lieferwagen und Mannschaftswagen der Feuerwehr soll jedoch gewährleistet werden. Hierzu ist eine Verbreiterung der Straße im Bereich des Grundstücks „Am Brückenberg 2a“ vorzusehen. Diese ist mit den Grundstücksbesitzern abzustimmen und vertraglich zu sichern. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal sind betreffende Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

Des Weiteren soll im Ortsteil Reichenbach auf einem Grundstück an Ecke Felsbergstraße / Am Kochengraben die maßvolle Erweiterung durch eine Erweiterung des bislang festgesetzten Baufensters eine Nutzung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks erfolgen, indem durch Anbau an das Bestandsgebäude des Grundstücks Am Kochengraben 2 im Sinne eines Doppelhauses erfolgt (Teilgeltungsbereich 2). Das Bauvorhaben liegt teilweise im Bereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kochengraben“ vom 10.07.1985. Das nördlich angrenzende und nun ebenfalls zur Bebauung vorgesehene kleine Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des bislang geltenden Bebauungsplans. Es ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und steht damit der geplanten Wohnnutzung entgegen. Das neu zu errichtende Gebäude soll durch die Tochter der Eigentümerfamilie genutzt werden. Hier soll somit ein Mehrgenerationenwohnen auf einem Grundstück realisiert werden, wofür ein Anbau an das bestehende Wohnhaus ermöglicht werden soll.

In dem Ortsteil Lautern soll auf dem Grundstück Nibelungenstraße 457a eine Erweiterung in Richtung Nord-Osten stattfinden, weshalb im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich 2 Bauplätze für die Wohnnutzung ausgewiesen werden sollen (Teilgeltungsbereich 3). Eine Tochter der Eigentümerfamilie möchte dort kurzfristig bauen. Der andere Bauplatz soll für die jüngere Tochter freigehalten werden. Ein Bebauungsplan für das betreffende Gebiet liegt nicht vor, nach Angaben des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lautertal ist der zu bebauende Bereich aktuell noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um die Bebauung an dieser Stelle zuzulassen, hatte die Gemeindevertretung bereits eine „Klarstellungssatzung“ erlassen, durch welche

die betreffenden Flächen dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet wurden. Die Bauaufsicht sieht diese Satzung allerdings nicht als ausreichend an, um die gewünschte Gebäudestellung zulassen zu können.

Im Bereich östlich der Nibelungenstraße auf Höhe der Grundstücke Im Freiacker 5-7 in Elmshausen soll zuletzt ein Einzel- oder Doppelhaus durch einen privaten Grundstücksbesitzer realisiert werden (Teilgeltungsbereich 4). Das Grundstück wird im Osten durch den Verlauf der Lauter eingegrenzt und ist derzeit als Grünfläche unbebaut. Ein Bebauungsplan liegt für das Teilgebiet nicht vor. Eine Bebaubarkeit ohne Bebauungsplan besteht nicht, da im derzeit unbeplanten Bereich das „Einfügen“ nach § 34 BauGB nicht zutrifft, da auf Nachbargrundstücken bislang keine Wohnhäuser bestehen. Nach Flächennutzungsplan ist das Grundstück zudem als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist und steht der geplanten Wohnnutzung entgegen. Die unmittelbar angrenzende Lauter ist durch ein Abrücken der Geltungsbereichsgrenze im Sinne des gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifens zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit den beschriebenen vier Teilgeltungsbereichen dient in diesen Bereichen der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnnutzung, wobei sich das Vorhaben durch Übernahme der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Bereich der benachbarten Wohnbaugrundstücke entsprechend städtebaulich einfügen soll. Dazu sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in den Teilgeltungsbereichen 1 bis 3, sowie maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude im Teilgeltungsbereich 4 zugelassen werden.

Die vorliegende Begründung gilt für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren weitgehend überdecken und durch die zusammengefasste Begründung in erheblichem Umfang doppelte Darstellungen gleicher Sachverhalte und hierdurch in relevantem Umfang Verfahrenskosten einsparen lassen. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt

### **I.1.2 Planungsalternativen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als „Angebotsbebauungsplan“ und somit vorhabenunabhängig aufgestellt. Dennoch müsste sich das Vorhaben auf die den Grundstückseigentümern zugehörigen Flächen begrenzen. Eine Prüfung alternativer Standorte ist nach Auffassung der Gemeinde hier nicht möglich, da aus eigentumsrechtlichen Gründen ausschließlich die vorliegend beplanten Flächen zur Verfügung stehen. Nutzungsrechte für weitere Flächen können nachzeitigem Stand auch nicht beschaffen werden. Die eigentumsrechtlichen Verhältnisse begünstigen somit die hier gewählten Planungsvarianten, wohingegen die Gemeinde anderenorts an ihre Grenzen stoßen würde.

Die Teilgebiete sind darüber hinaus bereits verkehrlich über die angrenzenden Verkehrswege oder Grundstücke der angrenzenden bestehenden Bebauung erschlossen, weshalb keine weiteren Landwirtschaftsflächen für die Herstellung von ergänzenden Straßenflächen beansprucht werden müssen. Dies gilt insbesondere für die Verbreiterung der Verkehrsfläche im Teilgeltungsbereich 1, welche auf bereits bebauten privaten Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus könnten bereits große Teile der bestehenden baulichen Anlagen der Grundstückseigentümer miteingebunden werden, was den Flächenverbrauch und Erschließungsaufwand gegenüber der Ausweisung eines Wohngebiets „auf der freien Wiese“ nochmals reduziert.

Eine Planungsalternative wäre der Verzicht auf die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes. Das würde bedeuten, einen anderen Standort zur Ausweitung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Lautertal finden zu müssen, womit voraussichtlich ein größerer Eingriff verbunden wäre als bei den vorliegenden Teilgebieten, welche nur geringfügig erweitert werden müssten und gerade die verträgliche Erweiterung von Wohnbauflächen das Ziel der vorliegenden Planung ist.

### I.1.3 Betroffene Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung und Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes

Die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt vier Teilbereiche. Diese entsprechen mit Ausnahme des Teilbereichs 1 den Geltungsbereichen des Bebauungsplans. Nachdem Erschließungsstraßen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht gesondert dargestellt werden, wird die Straßenfläche des Teilbereichs 1 nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 1 umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte die folgenden Flurstücke: Gemarkung Reichenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 232/14, Nr. 576/2, Nr. 576/3 (teilweise) und Nr. 623/6 (teilweise). Der Teilbereich 1 hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

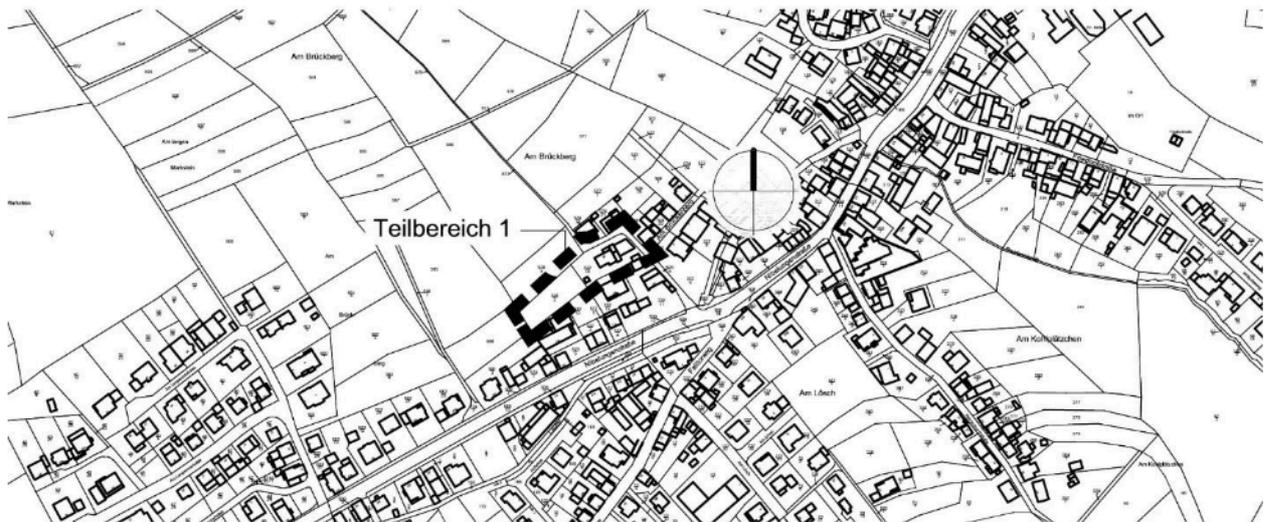


Abbildung 1: Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 1 (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 2 umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte die folgenden Flurstücke: Gemarkung Reichenbach, Flur 11, Flurstücke Nr. 92/8, Nr. 199/2 (teilweise), Nr. 223 und Nr. 230/1 (teilweise). Der Teilbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,18 ha.



Abbildung 2: Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 2 (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 3 umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte die folgenden Flurstücke: Gemarkung Lautern, Flur 1, Flurstücke Nr. 31/8, Nr. 54/38 (teilweise) und Nr. 54/42 (teilweise). Der Teilbereich 3 hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

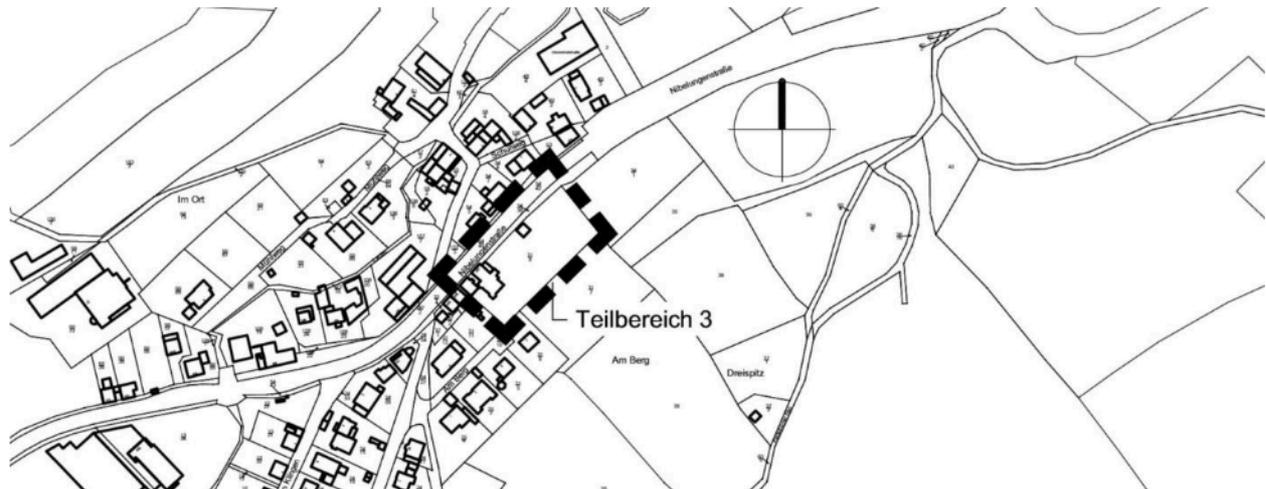


Abbildung 3: Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 3 (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 4 umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte die folgenden Flurstücke: Gemarkung Elmshausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 9/30 und Nr. 254/9 (teilweise). Der Teilbereich 4 hat eine Größe von ca. 0,08 ha.

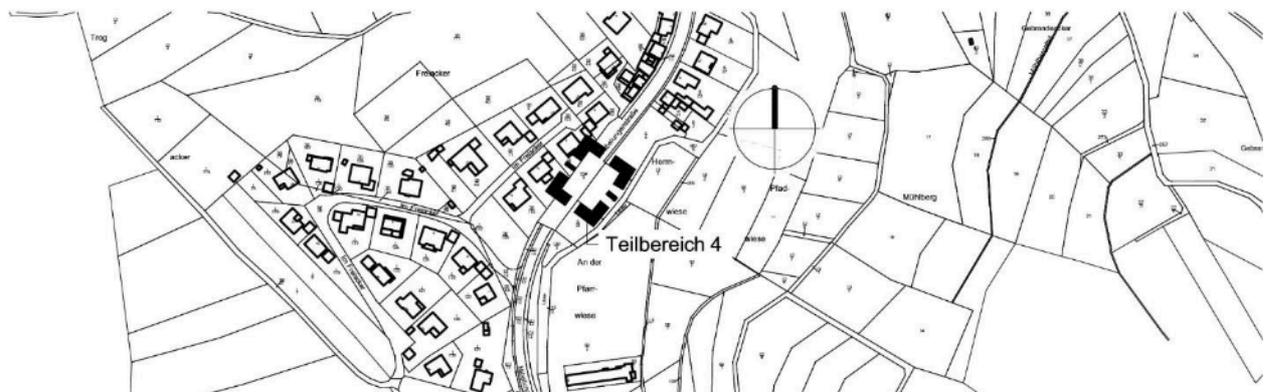


Abbildung 4: Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teilbereich 3 (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes im Ortsteil Reichenbach wird im Osten durch die Grundstücke „Am Brückenberg 2a / 2b“ und im Norden und Westen durch das Waldstück begrenzt. Südlich grenzt die Bestandsbebauung entlang der Nibelungenstraße.

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst nach aktueller Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Reichenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 232/14, Nr. 576/2, Nr. 576/3 (teilweise) und Nr. 623/6 (teilweise) Das Teilgebiet 1 hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

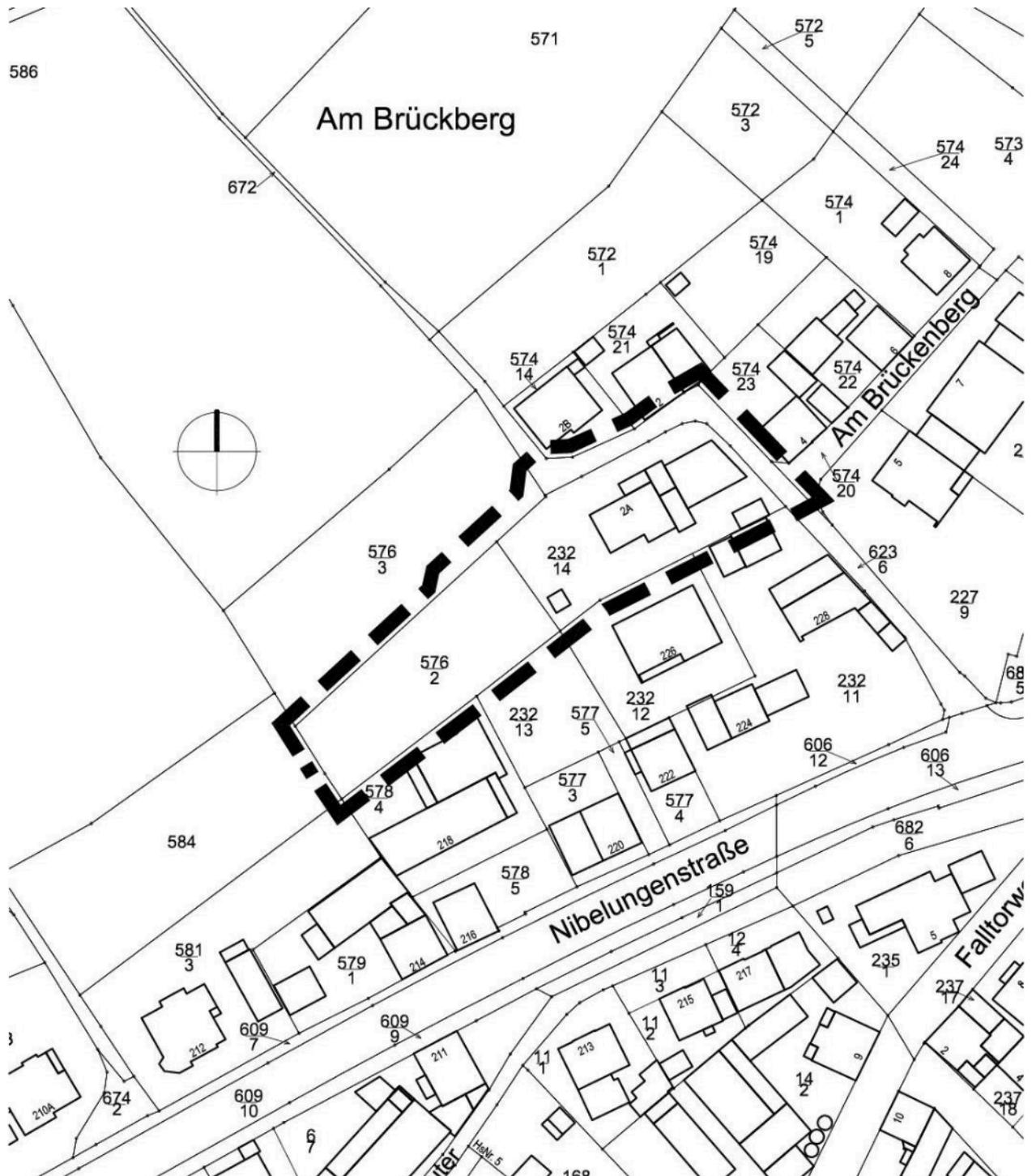


Abbildung 5 Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes „Abrundung und Erweiterung – Am Brückberg (Reichenbach) / Am Kochengraben (Reichenbach) / Am Berg (Lautern) / Herrnwiese (Elms- hausen)“ im Ortsteil Reichenbach (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

Der Teilgelungsbereich 2 des Bebauungsplanes wird südlich an Ecke Felsbergweg / Am Kochengraben sowie nördlich und östlich durch das Grundstück „Am Kochengraben 4“ begrenzt.

Der Teilgelungsbereich 2 umfasst nach aktueller Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Reichenbach, Flur 11, Flurstücke Nr. 92/8, Nr. 199/2 (teilweise), Nr. 223, und Nr. 230/1 (teilweise) Das Teilgebiet 2 hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

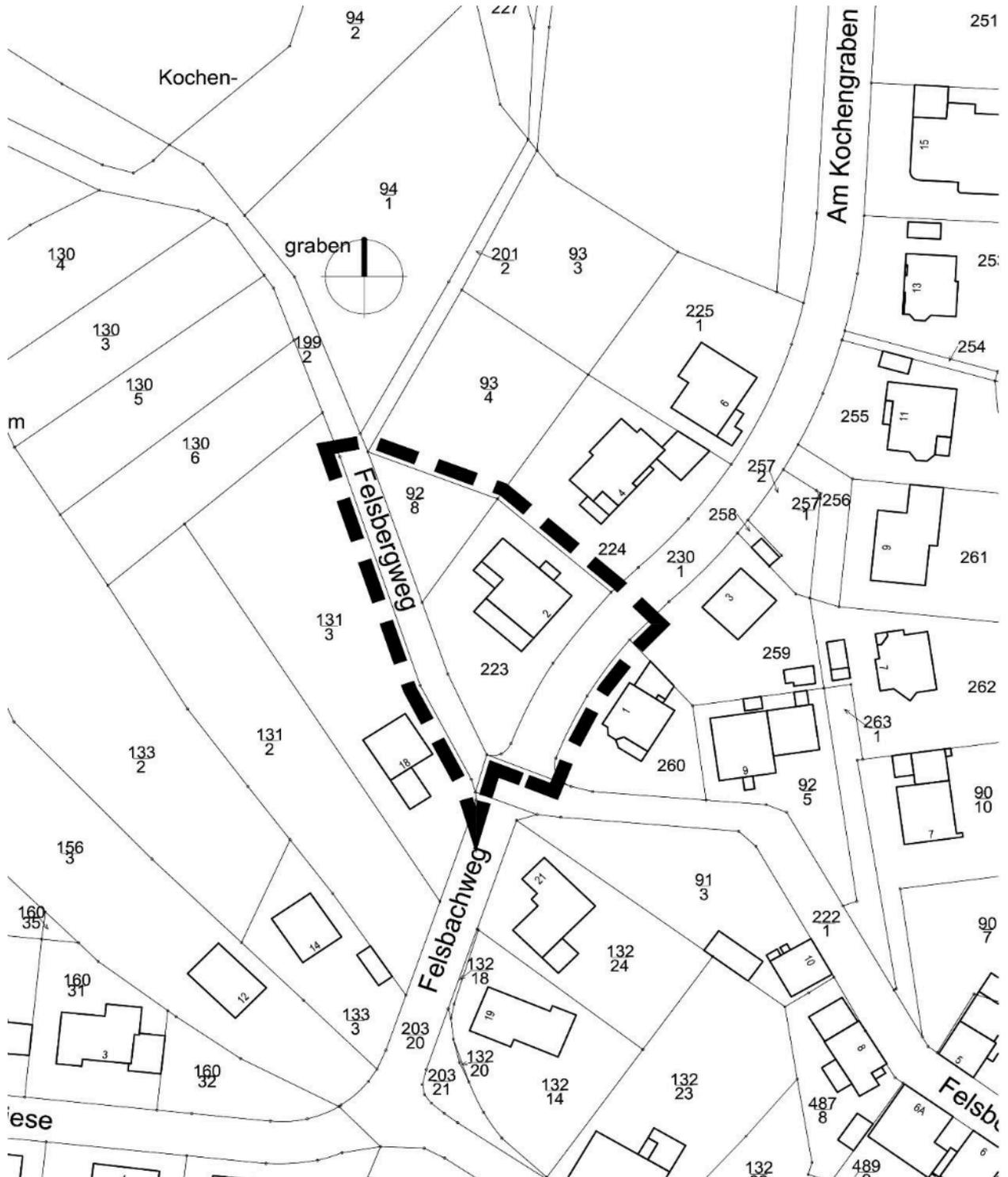


Abbildung 6 Teilgelungsbereich 2 des Bebauungsplanes „Abrundung und Erweiterung – Am Brückberg (Reichenbach) / Am Kochengraben (Reichenbach) / Am Berg (Lautern) / Herrnwiese (Elms- hausen)“ im Ortsteil Reichenbach (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

Der Teilgeltungsbereich 3 des Bebauungsplanes liegt auf dem Grundstück Nibelungenstraße 457a im Ortsteil Lautern.

Der Teilgeltungsbereich 3 umfasst nach aktueller Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Lautern, Flur 1, Flurstücke Nr. 31/8, Nr. 54/38 (teilweise) und Nr. 54/42 (teilweise) Das Teilgebiet 3 hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

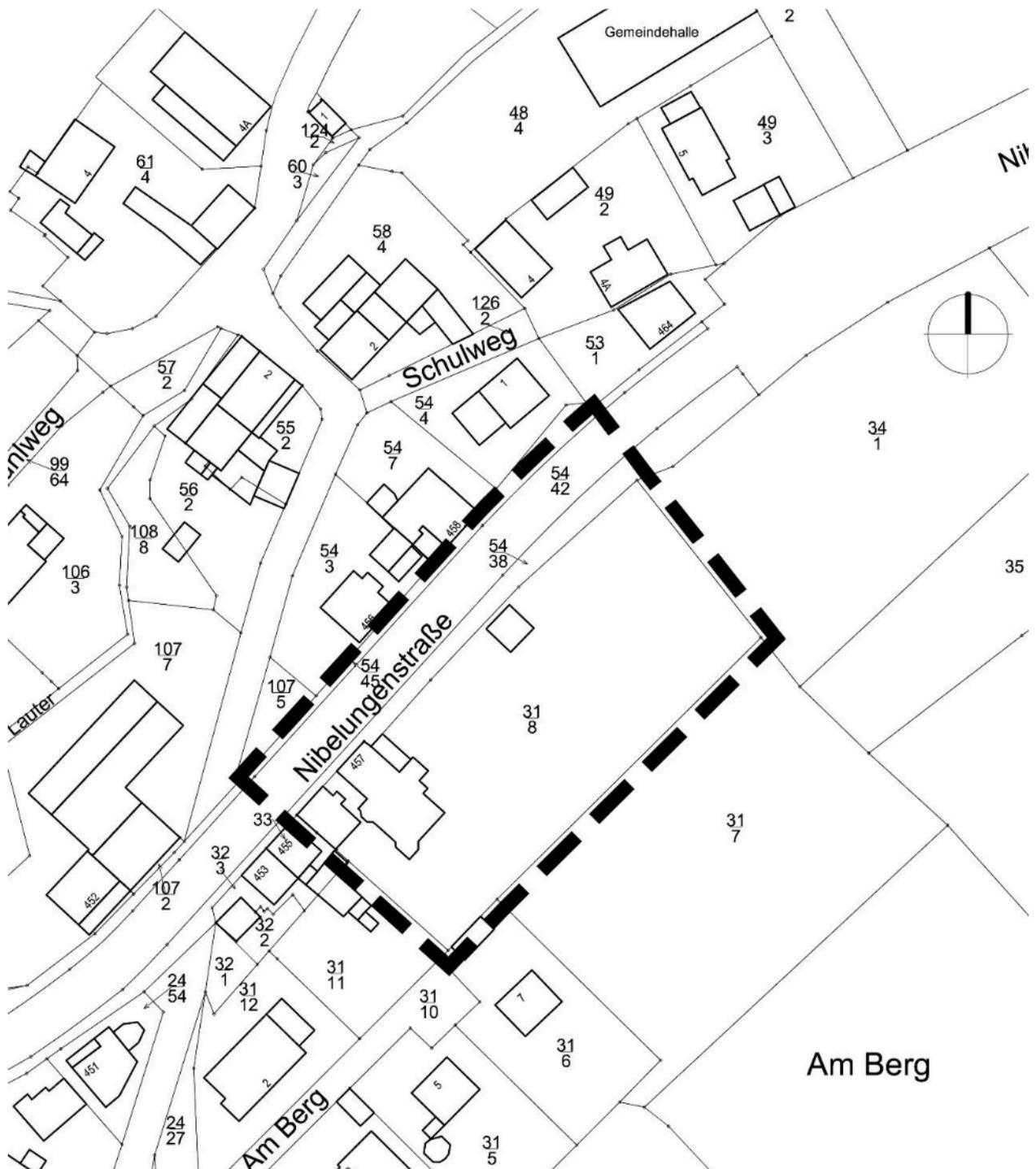


Abbildung 7 Teilgeltungsbereich 3 des Bebauungsplanes „Abrundung und Erweiterung – Am Brückberg (Reichenbach) / Am Kochengraben (Reichenbach) / Am Berg (Lautern) / Herrnwiese (Elms- hausen)“ im Ortsteil Lautern (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpart- nerschaft mbB, November 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwal- tung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

Der Teilgeltungsbereich 4 des Bebauungsplanes befindet sich östlich der „Nibelungenstraße“ auf Höhe der Grundstücke Freiacker 5-7 und westlich der Lauter im Ortsteil Elmshausen.

Der Teilgeltungsbereich 4 des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Elmshausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 9/30 (teilweise) und Nr. 254/9 (teilweise) Das Teilgebiet 4 hat eine Größe von ca. 0,08 ha.

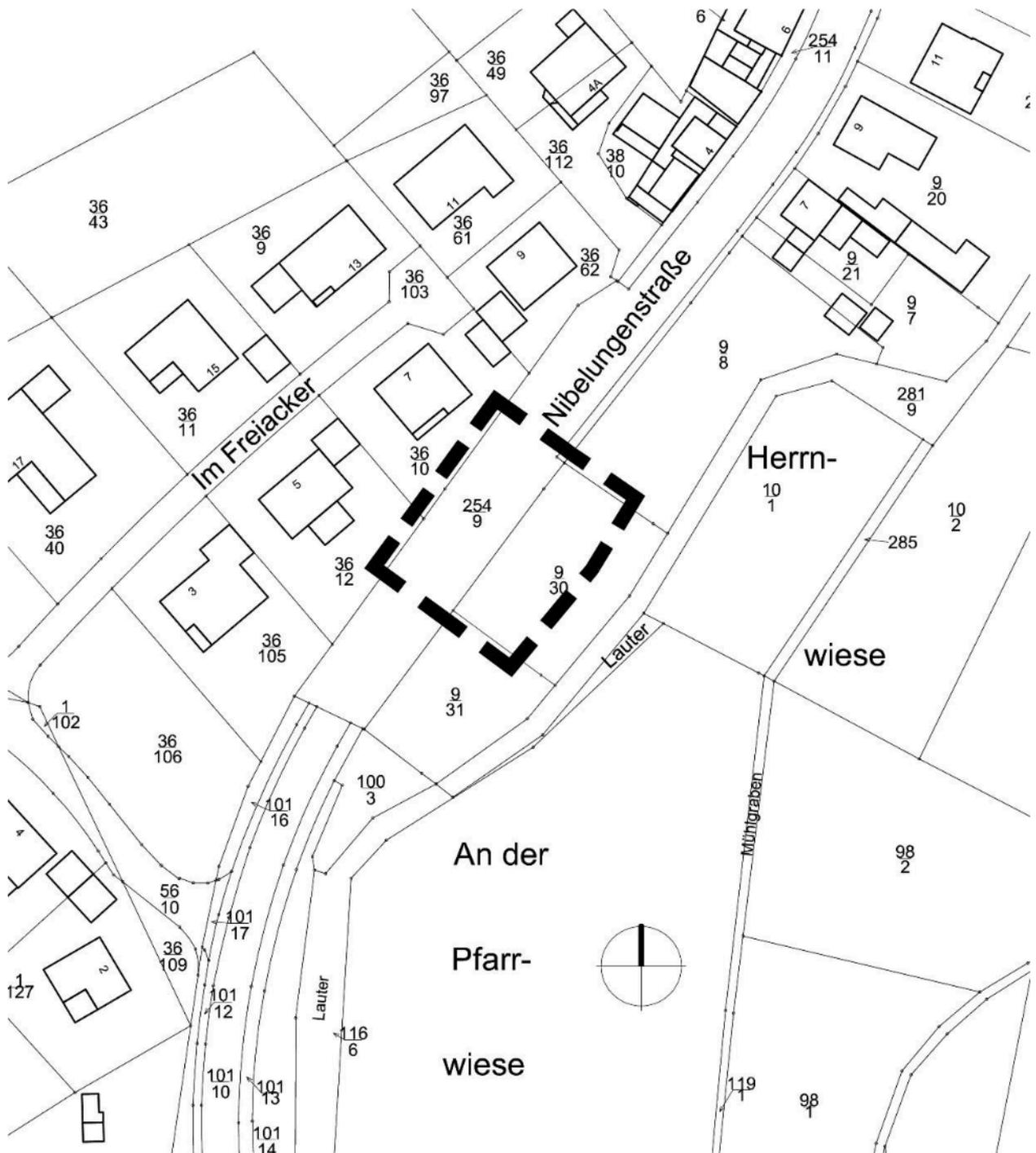


Abbildung 8 Teilgeltungsbereich 4 des Bebauungsplanes „Abrundung und Erweiterung – Am Brückberg (Reichenbach) / Am Kochengraben (Reichenbach) / Am Berg (Lautern) / Herrnwiese (Elmshausen)“ im Ortsteil Elmshausen (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 24.11.2022)

## **I.1.4 Planungsvorgaben**

### **I.1.4.1 Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist der Teilgeltungsbereich 1 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (vgl. Abb. 9) ausgewiesen. Darüber hinaus liegt der Teilgeltungsbereich 1 ggf. im „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, wobei die Darstellungsgenauigkeit des Regionalplans hier keine verbindliche Aussage ermöglicht, insbesondere da auch umliegende bebauten Grundstücke, die bereits zum Inkrafttreten des Regionalplans bestanden, nicht als solche dargestellt sind.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird als „Vorranggebiet Siedlung“ (vgl. Abb.10) angenommen. Auch hier ist aufgrund des vorliegenden Planmaßstabs nicht möglich, eine genaue Aussage für den Teilgeltungsbereich 2 treffen zu können, da mit Überlagerung durch die Hauptverkehrsstraße auch eine Fortführung des „Vorranggebiet Siedlung“ aus Richtung Süd-Westen bis in den Geltungsbereich möglich wäre. Zudem ist die Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ denkbar.

Der Teilgeltungsbereich 3 ist (soweit im Maßstab des Regionalplans erkennbar) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (vgl. Abb. 11) ausgewiesen. Zudem liegen alle Geltungsbereiche im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ oder zumindest angrenzend an die entsprechende Flächendarstellung.

Der Teilgeltungsbereich 4 ist (soweit im Maßstab des Regionalplans erkennbar) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (vgl. Abb. 12) ausgewiesen. Zudem liegen alle Geltungsbereiche im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ oder zumindest angrenzend an die entsprechende Flächendarstellung.

Die Darstellungen einzelner Ziele des Regionalplans Südhessen sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit der zuständigen Fachbehörde noch genauer abzustimmen. Nachdem alle Teilgeltungsbereiche aber kleiner sind als die sog. „Darstellungsgrenze“ des Regionalplans Südhessen, ist von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung auszugehen.

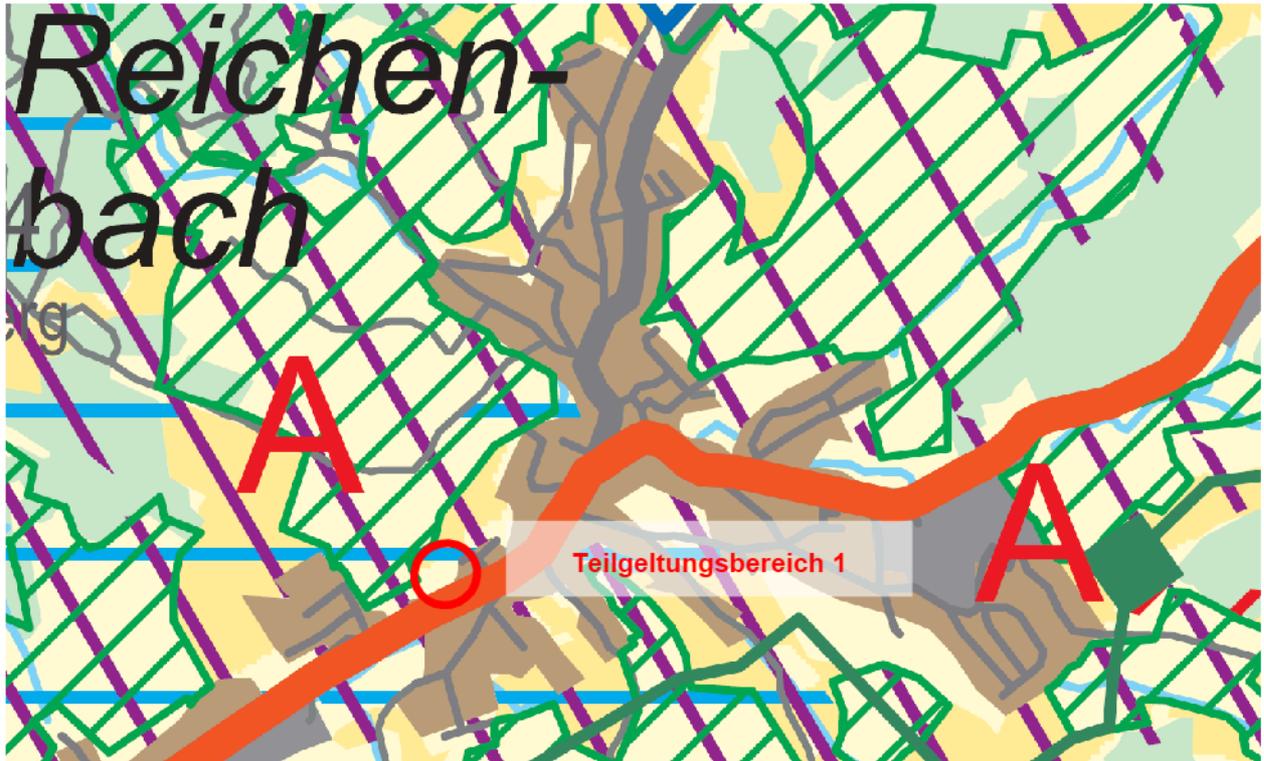


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets für den Teilbereich 1 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

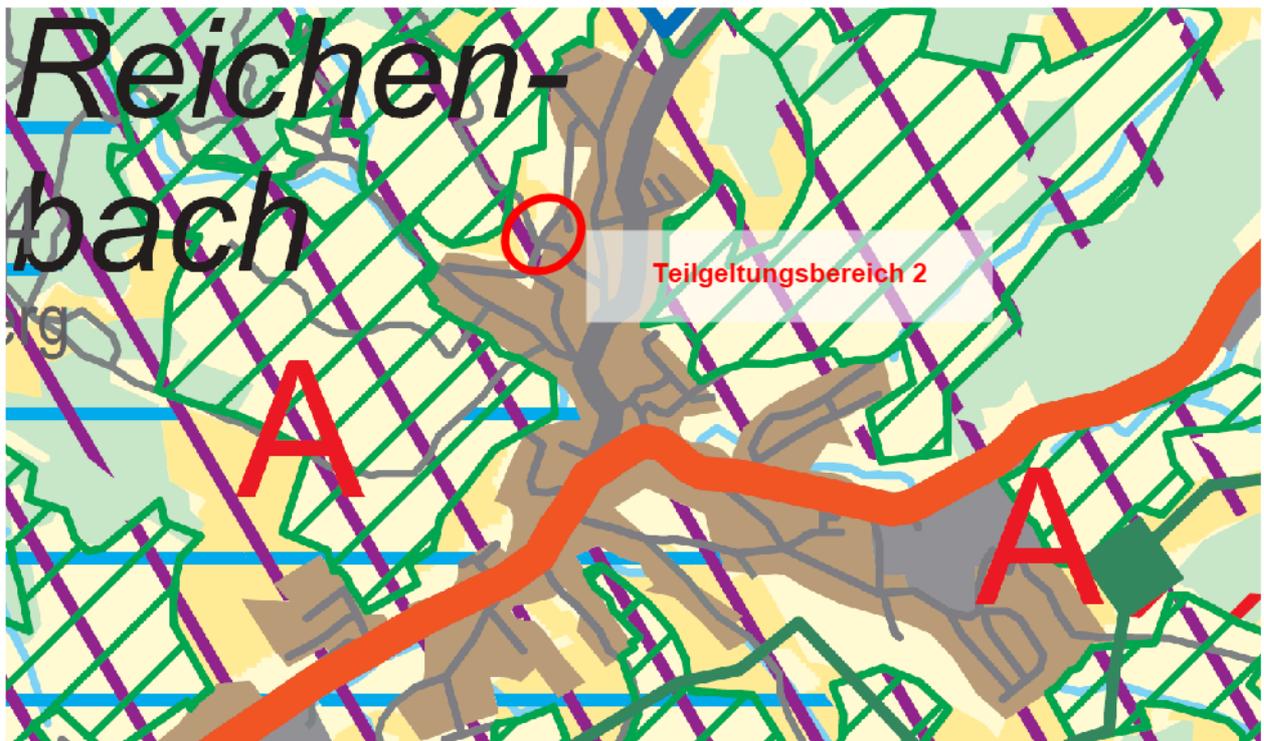


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets für den Teilbereich 2; (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

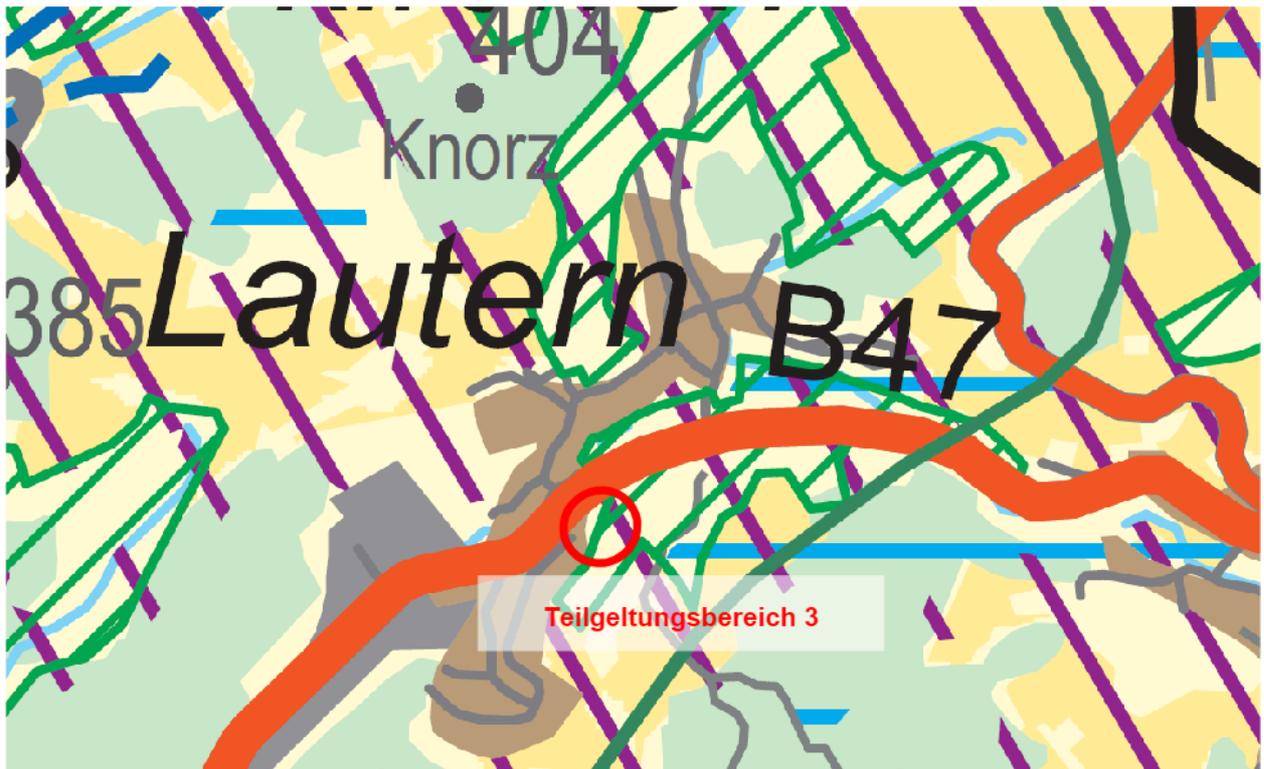


Abbildung 11 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets für den Teilbereich 3 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

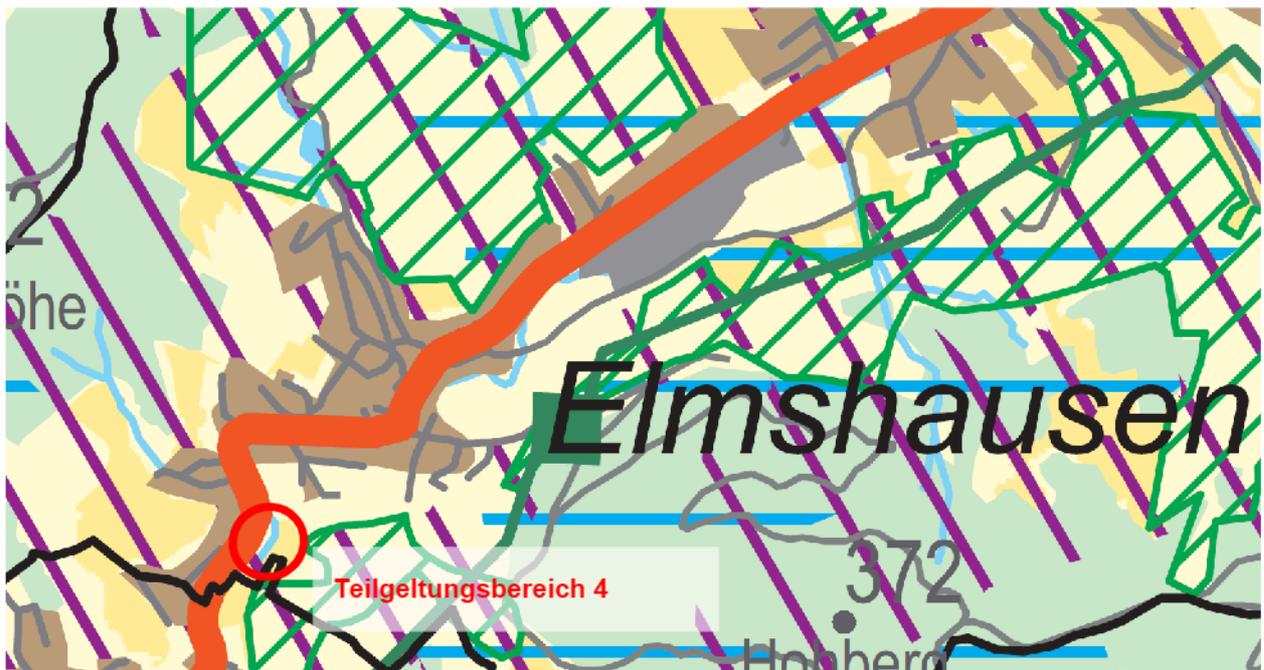


Abbildung 12 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets für den Teilbereich 4 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

### I.1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 16.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lautertal, der im Maßstab 1:20.000 vorliegt, stellt die Teilgeltungsbereiche 1 bis 4 als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit jeweils angrenzenden „Wohnbauflächen“ dar (vgl. Abb. 13 bis 16). Zudem liegt der Teilgeltungsbereich 1 im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit der Ausweisung „WSG III“. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet steht einer wohnbaulichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Des Weiteren werden die Verkehrsflächen der Nibelungenstraße (B47) der Teilgeltungsbereiche 3 und 4, welche ebenfalls in den Geltungsbereich des Plangebiets einbezogen werden, als „Verkehrsfläche Hauptverkehrsstraße, Bundesstraße B 47, Landes- und Kreisstraße“ dargestellt. Die Verkehrsflächen der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lautertal erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Abrundung und Erweiterung – Am Brückberg (Reichenbach) / Am Kochengraben (Reichenbach) / Am Berg (Lautern) / Herrnwiese (Elmshausen)“.

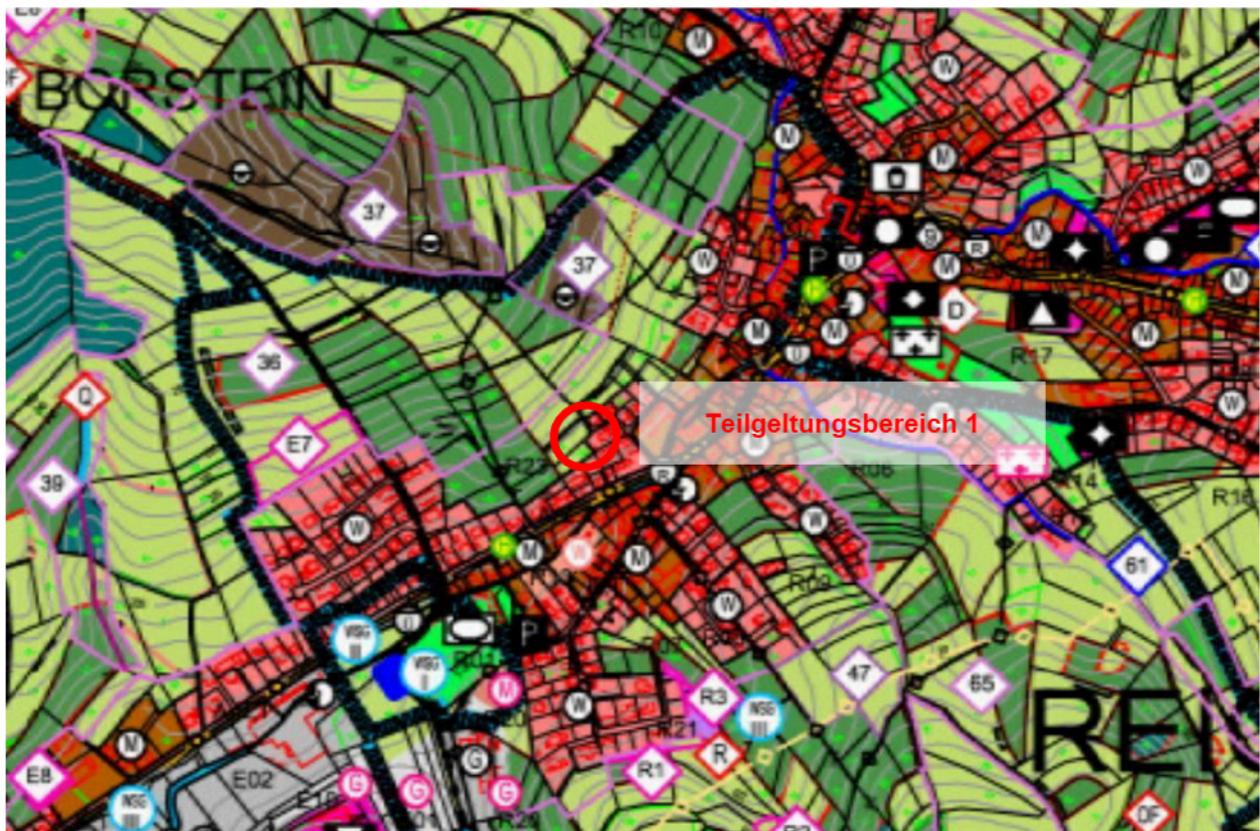


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal für den Teilgeltungsbereich 1 (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 23.11.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

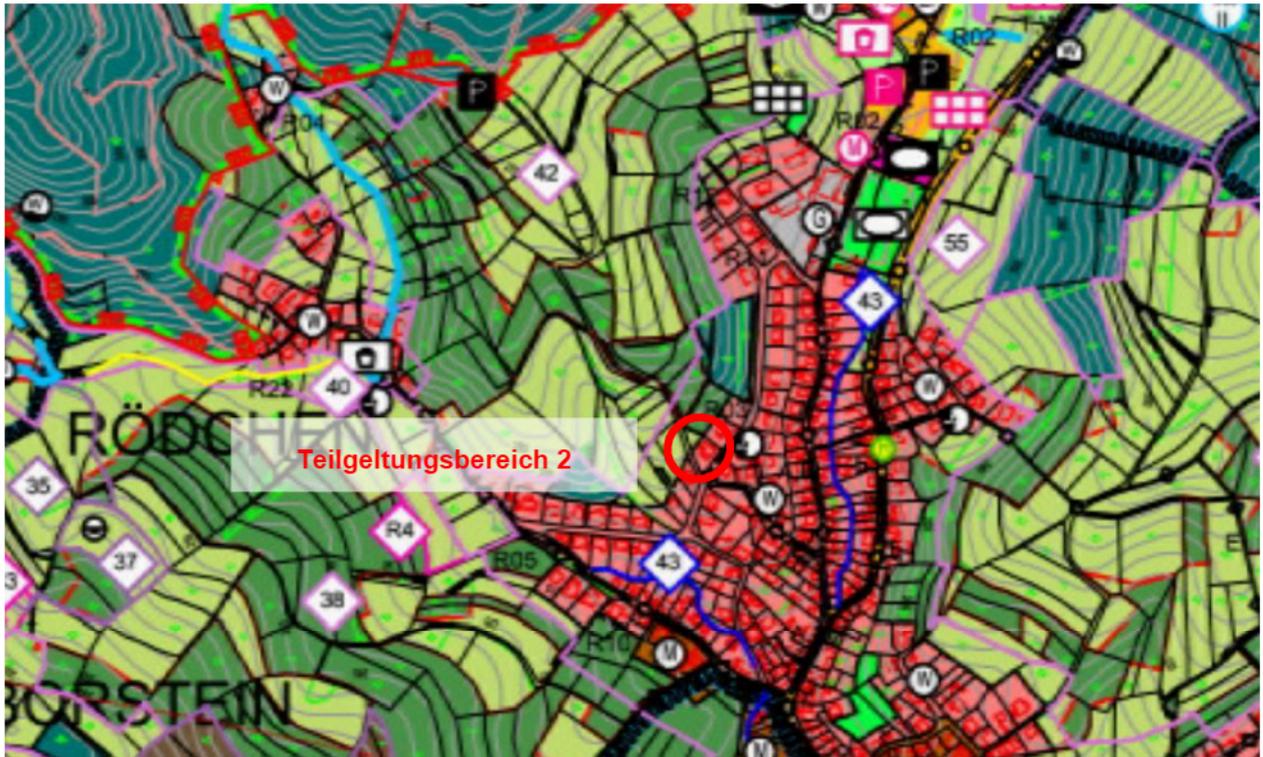


Abbildung 14 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal für den Teilgeltungsbereich 2 (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetauftrag am 23.11.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)



Abbildung 15 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal für den Teilgeltungsbereich 3 (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetauftrag am 23.11.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

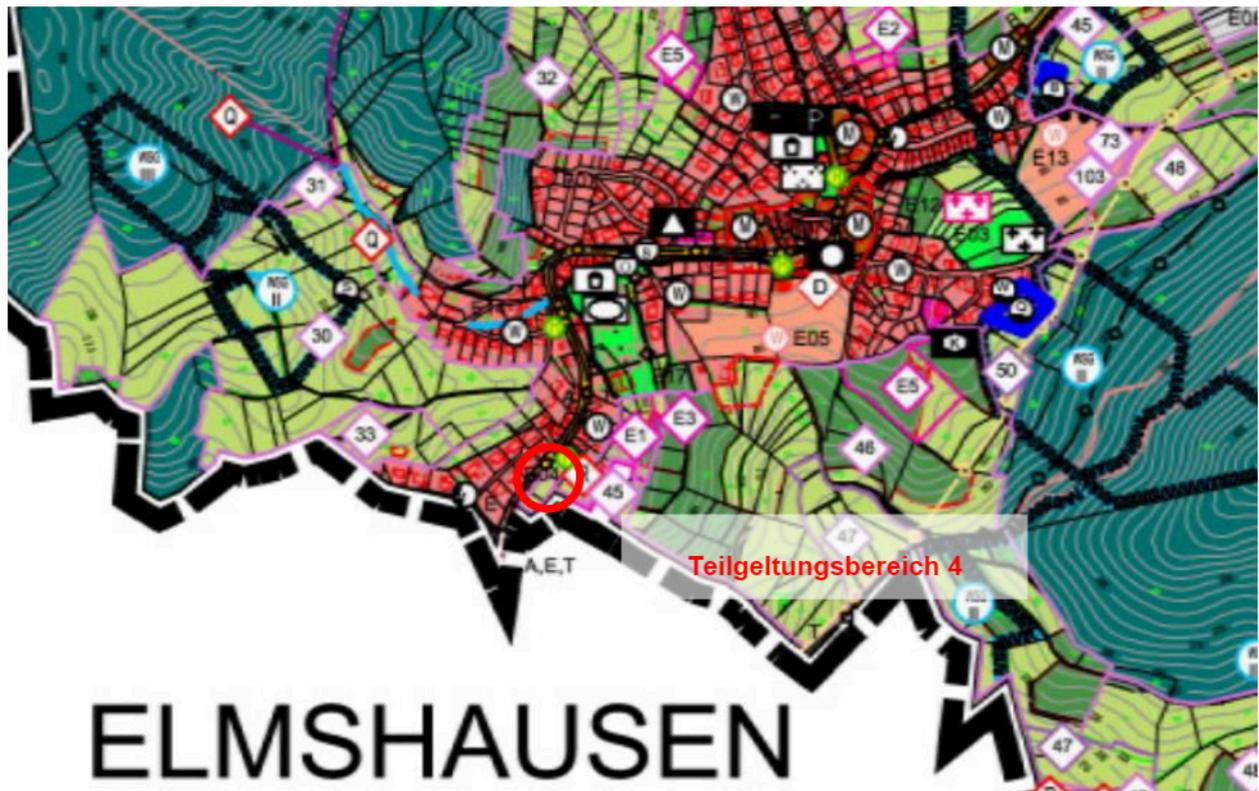


Abbildung 16 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal für den Teilgeltungsbereich 4 (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 23.11.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

#### I.1.4.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es größtenteils noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei den vorgesehenen Baugrundstücken überwiegend um unbeplante Flächen im Außenbereich handelt. Lediglich ein Teilbereich des Teilgeltungsbereichs 2 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kochengraben“ (in Kraft getreten am 07.10.1985), sodass es sich hierbei zum Teil um beplanten Innenbereich handelt (vgl. Abbildung 17). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kochengraben“ wird in dem betreffenden Grundstück überplant und ersetzt.

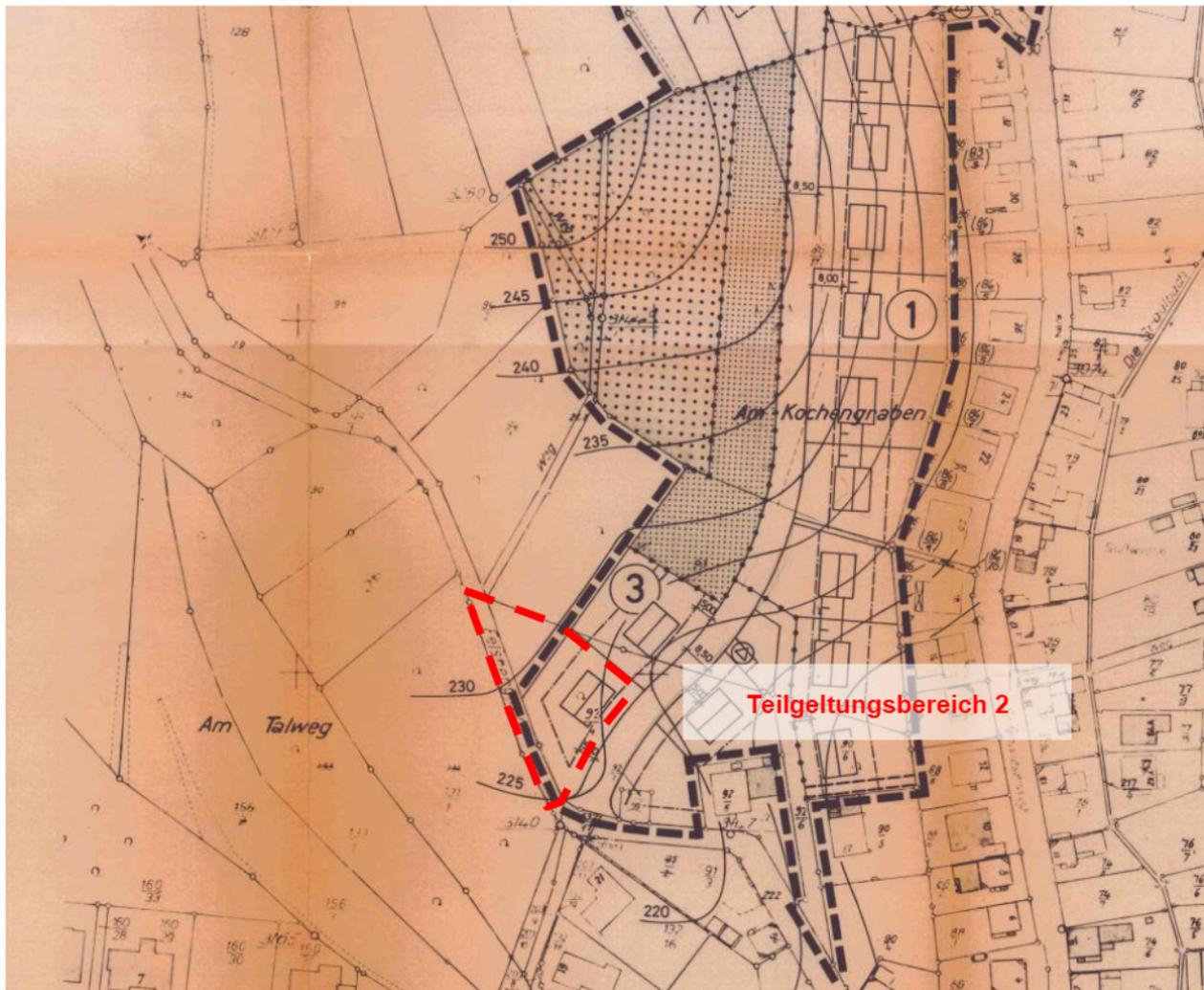


Abbildung 17 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kochengraben“ mit Kennzeichnung des vom Teilgeltungsbereich 2 betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 23.11.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

#### I.1.4.4 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 unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das VSG Nr. 6218-301 „Felsberg bei Reichenbach“, liegt außerhalb der Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind. (vgl. Abbildung 18)

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

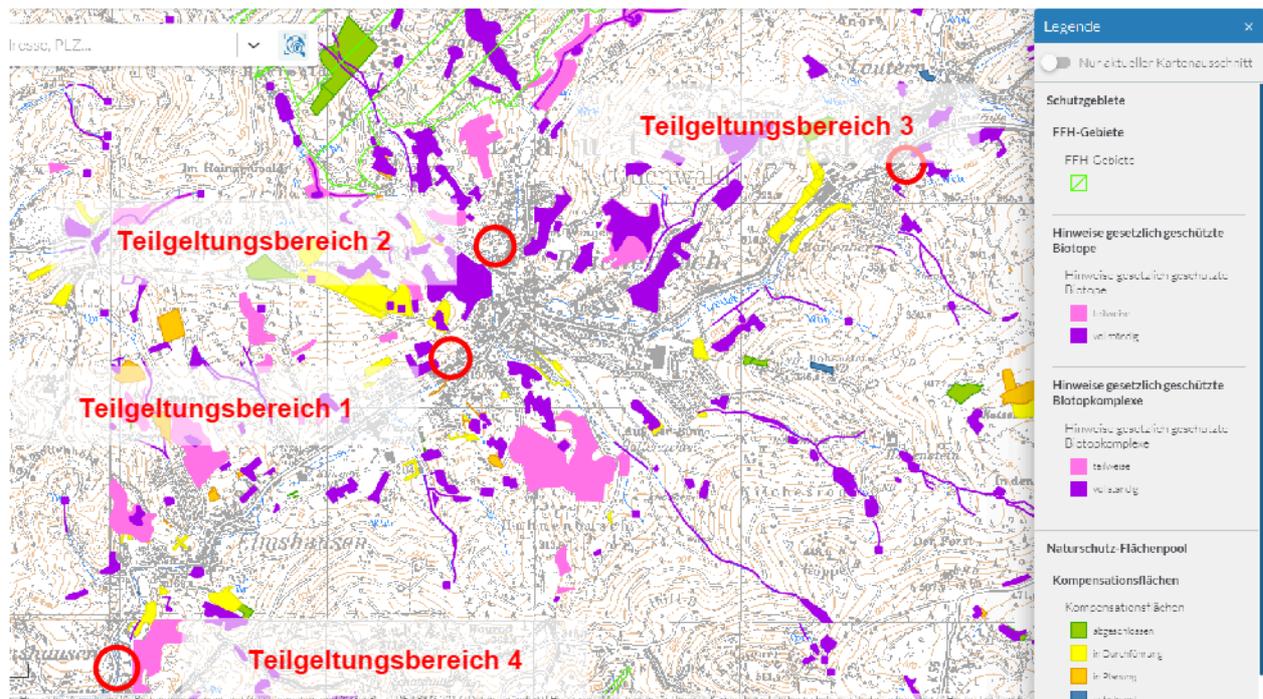


Abbildung 18 Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 26.05.2023 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

#### 1.1.4.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Modau bei Brandau, welches eine Entfernung von ca. 2,3 km nordöstlich des nächstgelegenen Teilgeltungsbereichs 3 im Ortsteil Lautern befindet, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind (vgl. Abbildung 19). Alle weiteren Teilgeltungsbereiche liegen in

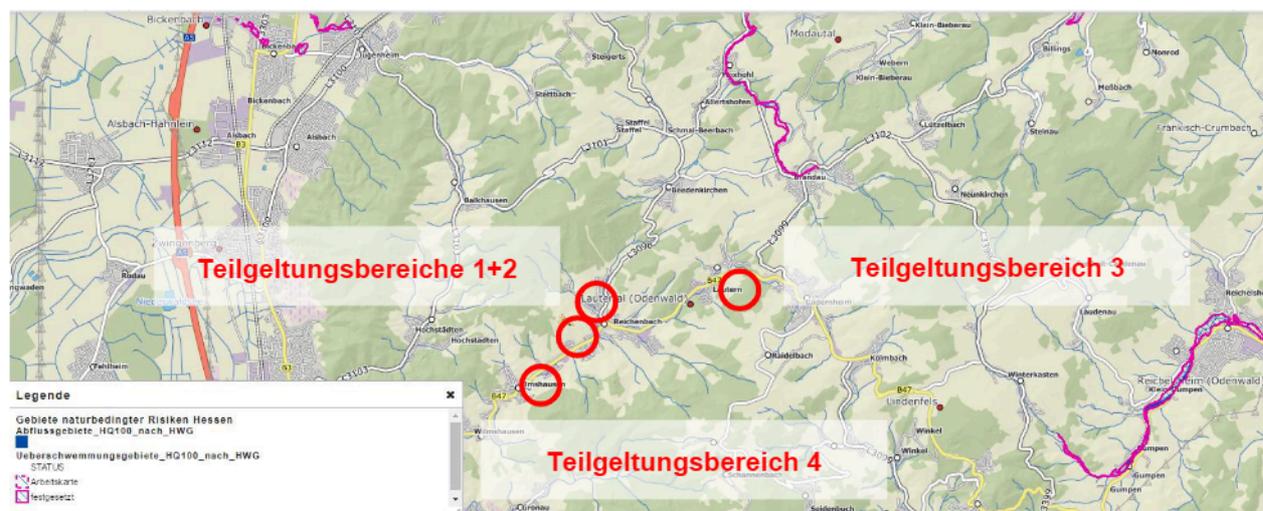


Abbildung 19 Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 23.08.2023 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Die Risikoüberschwemmungsgebiete (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter

Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegen ca. 6,6 km westlich des nächstgelegenen Teilgeltungsbereich 4 im Ortsteil Elmshausen (vgl. Abbildung 20). Diesbezüglich sind zunächst keine Gefahren durch Gewässer für den Planbereich zu erwarten.

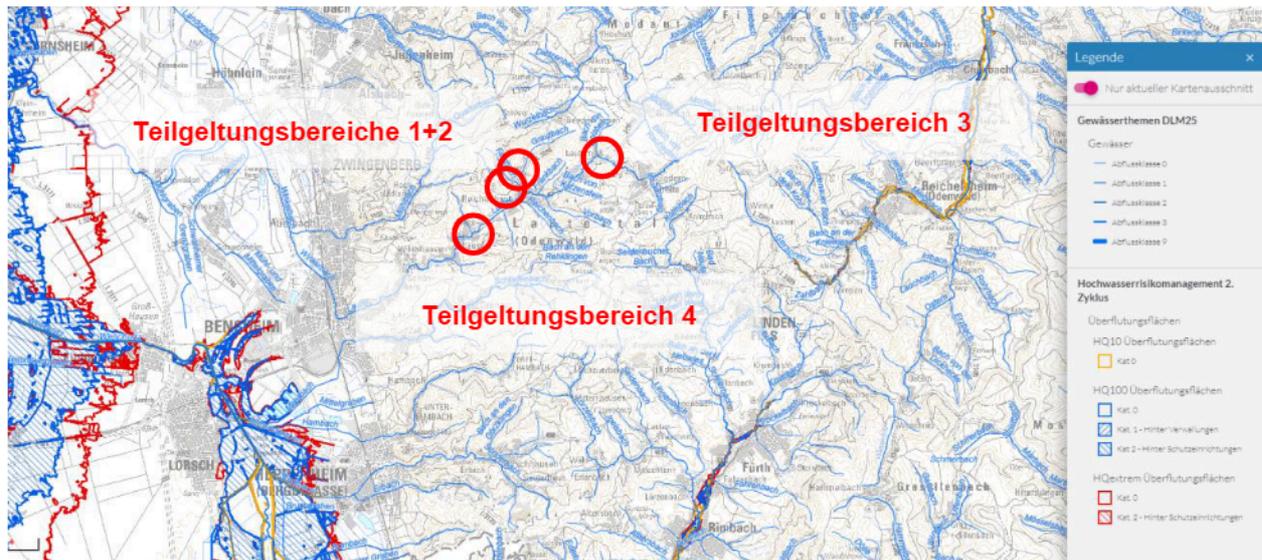


Abbildung 20 Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung der Risikoüberschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 23.08.2023 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

#### 1.1.4.6 Wasserschutzgebiete

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt nach dem Fachinformationssystem für Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) gänzlich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Brunnen Sportplatz, Lautertal“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-014) im Festsetzungsverfahren (vgl. Abbildung 21). In diesem Zusammenhang sind die Musterschutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die übrigen Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Das zum Teilgeltungsbereich 2 nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen Sportplatz, Lautertal“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-014) im Festsetzungsverfahren liegt südlich in einer Entfernung von ca. 250 m. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind demnach nicht zu erwarten.

Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen B 47, Lautertal“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-013) liegt östlich in einer Entfernung von ca. 200 m zum Teilgeltungsbereich 3. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind demnach nicht zu erwarten.

Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Quelle Walkmühle, Lautertal“ (hier: die Schutzzone II, WSG-ID 431-008) liegt westlich in einer Entfernung von ca. 350 m zum Teilgeltungsbereich 4. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind demnach nicht zu erwarten.

Die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Hinweise der BeStWag (Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind ebenfalls zu beachten.

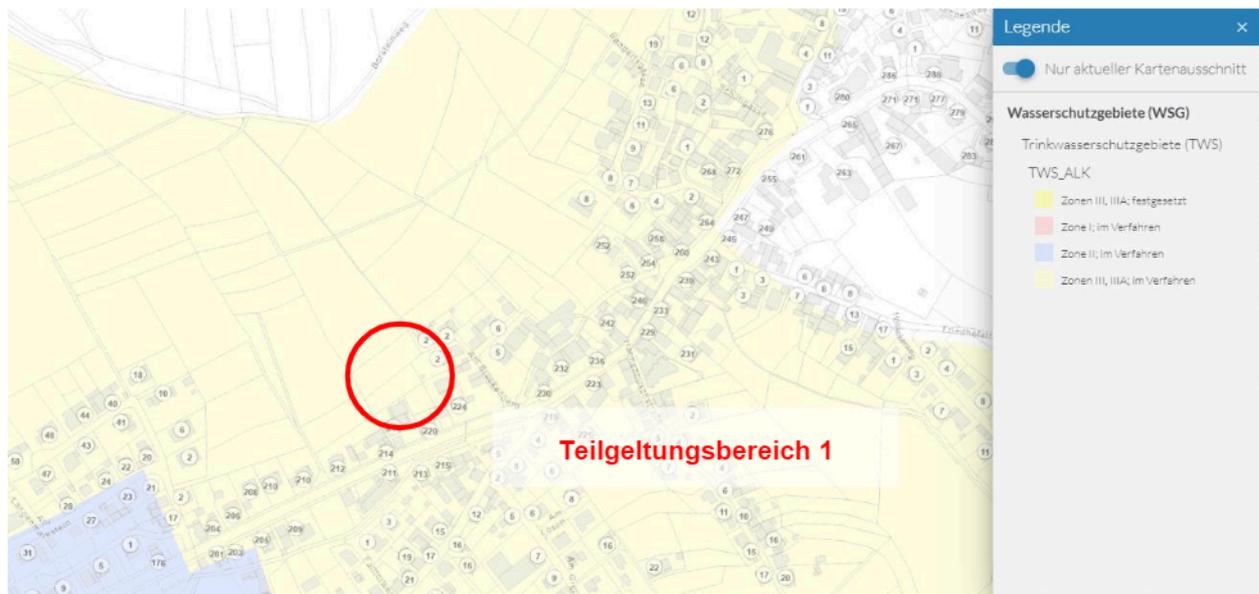


Abbildung 21 Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem für Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) für den Teilgeltungsbereich 1 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 27.07.2023 unter <https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme>)

#### I.1.4.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen nördlich der Bürgermeister-Siegler-Straße sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind gewährleistet.

#### I.1.5 Dichtevorgaben des Regionalplanes

In den Teilgeltungsbereichen 1, 2 und 3 sind im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen jeweils ein bis zwei Wohngebäude mit maximal bis zu 2 Wohneinheiten sowie im Teilgeltungsbereich 4 ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Wohneinheiten geplant. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen werden auch nicht mehr Wohnungen realisierbar sein, so dass zur Abschätzung der Siedlungsdichte des geplanten Wertes als realistischer Abschätzung auszugehen ist. Um eine sozialverträgliche Wohnungsdichte gewährleisten zu können, sind die Wohnungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 grundsätzlich zu beachten.

Nach einer „Handlungsempfehlung“ des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bearbeitung des Nachweises der Wohndichte sind allerdings kleine Plangebiete unter 5,0 ha (wie die vorliegenden Teilbereiche) nicht isoliert zu betrachten, sondern sind im Zusammenhang mit umliegenden Wohnbauflächen zu sehen. Nach den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen sind für das Plangebiet im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar vorzusehen, wobei der obere Siedlungsdichtewert nicht überschritten werden darf (Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010). Da es sich bei den Bauvorhaben nur um kleinere Erweiterungsmaßnahmen von bis zu 5 Wohnungen (vgl. Teilgeltungsbereich 4) handelt, ist hier von keinem nennenswerten Einfluss auf die Siedlungsdichtewerte in den jeweiligen Umgebungen auszugehen. Vielmehr besteht hier die Annahme, dass in Anbetracht der lockeren Siedlungsstruktur der näheren Umgebung, überwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, die vorgegebenen Siedlungsdichtewerte zum Teil sogar unterschritten werden und die Möglichkeiten zur weitergehenden Nachverdichtung größtenteils ausgeschöpft sind. Eine Unterschreitung der

Siedlungsdichtewerte ist im Sinne der Regionalplanung aber dennoch zulässig. Die Planung ist daher auch unter dem Aspekt der Dichtevorgaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

### I.1.6 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Reichenbach und wird im Osten durch die Grundstücke „Am Brückenberg 2a / 2b“ und im Norden und Westen durch das Waldstück begrenzt. Das Plangebiet weist im östlichen Teil bereits eine Wohnbebauung auf, die um ein weiteres freistehendes Wohngebäude im westlichen Teil ergänzt werden soll. Umliegende Bestandsbebauung im Süden und Westen bestehend aus Einzel-, Doppel- sowie kleineren Reihenhäusern, wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, vereinzelt sind gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen wie ein Yoga-Studio und Klavierbauer im Westen sowie eine Arztpraxis und Möbelhersteller im Süden anzutreffen. Als Dachform sind überwiegend Satteldächer und vereinzelt Walmdächer anzutreffen. Die Umgebung weist damit den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets auf, dem sich die vorliegende Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gut einfügen kann.



Abbildung 22 Luftbild des Teilgeltungsbereichs 1 und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download vom 29.08.2023 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Reichenbach nördlich des Knotenpunktes Felsbergstraße / Am Kochengraben. Das Plangebiet weist derzeit eine Wohnbebauung auf, die um einen geschlossenen Anbau in Richtung Norden um eine weitere Wohneinheit erweitert werden soll. Im Süden und Osten befinden sich kleinteilige Bebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die überwiegend der Wohnnutzung unterliegen. In dieser Umgebung ist als Dachform überwiegend das Satteldach anzutreffen, vereinzelt aber auch Walm- oder Pultdächer. Nur vereinzelt sind gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen wie Kosmetik-, Tattoo- und Massagestudios anzutreffen. Im Norden befindet sich ein Baustoffhandelsbetrieb. Damit weist auch die Umgebung des Teilgeltungsbereichs 2 insgesamt den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets auf. Die vorliegende Planung fügt sich demnach hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gut in die Umgebungsstruktur ein.



Abbildung 23 Luftbild des Teilgeltungsbereichs 2 und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download vom 29.08.2023 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

Der Teilgeltungsbereich 3 liegt im Ortsteil Lautern auf Höhe der Nibelungenstraße 457a. Auf dem Grundstück im Plangebiet liegt bereits eine Wohnbebauung mitsamt Zuwegung und Garage vor, die um zwei freistehende Wohngebäude in der südlichen Grundstückshälfte erweitert werden soll. Südlich befinden sich Wald- und Wiesenflächen, nördlich Bebauungen mit vermehrt gewerblicher und freiberuflicher Nutzung, wie z.B. ein Sanitätsinstallateur oder Reisebüro. Westlich liegen ausschließlich ein Einzelhandelsstandort sowie Nutzungen des produzierenden Gewerbes vor. Das Plangebiet kann jedoch vermehrt in Verlängerung / im Zusammenhang der südöstlich verlaufenden Wohnbebauung betrachtet werden, wobei kleinteilige Bebauungen von Einzel- oder Doppelhäusern mit nur vereinzelt gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen anzutreffen sind. Als Dachform überwiegt das Satteldach, vereinzelt finden sich in der Umgebung auch Walmdächer. Somit ergibt sich für die Umgebung eine Trennung entlang der Nibelungenstraße, dessen südlicher Teil den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets, der nördliche Teil hingegen einem Mischgebiet zuzuordnen ist. Die geplante Wohnnutzung der vorliegenden Planung im Teilgeltungsbereich 3 entspricht somit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der vorliegenden Umgebungsstruktur des südlichen Teils.



Abbildung 24 Luftbild des Teilgeltungsbereichs 3 und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download vom 29.08.2023 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

Der Teilgeltungsbereich 4 des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Elmshausen, östlich der „Nibelungenstraße“ auf Höhe der Straße „Im Freiacker“ Nr. 5-7. Das Plangebiet ist derzeit frei

von Bebauung und liegt als Wiesenfläche vor, die durch ein Wohngebäude baulich genutzt werden soll. Im Westen befinden sich Wald- und Wiesenflächen sowie die dort ebenfalls verlaufende Lauter. Die umliegende kleinteilige Bebauung, auch hier in Form von Einzel- und Doppelhäusern, im Norden und Westen des Plangebiets wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, südlich befindet sich eine Papierfabrik. Als Dachform sind vorwiegend Satteldächer anzutreffen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets weist auch hier den Charakter eines Wohngebiets auf, dem sich die vorliegende Planung in Art und Maß der baulichen Nutzung gut einfügen kann.



Abbildung 25 Luftbild des Teilgeltungsbereichs 4 und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 29.08.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

### 1.1.7 Erschließungsanlagen

Der Teilgeltungsbereich 1 wird verkehrlich über die Straße „Am Brückenberg“ erschlossen. Das Bestandsgebäude wird über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen sowie den darin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die bestehende Straßenbreite ist dort mit etwa 4 m knapp bemessen, sodass die Andienung durch Müllfahrzeuge nicht erfolgen kann. Die Befahrung durch Lieferwagen und Mannschaftswagen der Feuerwehr soll jedoch gewährleistet werden. Hierzu ist eine Verbreiterung der Straße im Bereich des Grundstücks „Am Brückenberg 2a“ vorzusehen. Diese ist mit den Grundstücksbesitzern abzustimmen und vertraglich zu sichern. Für die Erschließung des neu zu errichtenden Wohngebäudes wird deshalb ein verbindliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Nr.576/2 festgesetzt.

Darin sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Die Aufwendungen für die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse sowie die Herstellung erforderlicher Verkehrsflächen für die innere Erschließung gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers und

werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert. Es sind daher keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Lautertal zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird verkehrlich über die Straße „Am Kochengraben“ erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Das neu zu errichtende Gebäude ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die Aufwendungen für die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Lautertal zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Die Teilgeltungsbereich 3 und 4 werden verkehrlich über die Nibelungenstraße erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die Aufwendungen für die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer-Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Lautertal zur Erschließung der Plangebiete erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können, ohne den Baumbestand zu beeinträchtigen. Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Plangebiete sind auch insgesamt verkehrlich gut angebunden. Die regional bedeutsame Nibelungenstraße / Bundesstraße B 47 ist aus dem Teilgeltungsbereich 1 über die Straße „Am Brückenberg“ und aus dem Teilgeltungsbereich 2 der Felsbergstraße und Beedenkirchener Straße folgend erreichbar. Die Teilgeltungsbereiche 3 und 4 sind direkt an die B 47 angebunden. Von dort aus können über die Stadt Bensheim in Kürze sowohl die Bundesstraße B 3 sowie auch die Anschlüsse der Bundesautobahnen A 5 sowie A 67 erreicht werden.

Auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für die Plangebiete gewährleistet. Die Buslinie 665 Bensheim-Lautertal-Lindenfeld-Reichelsheim(-Erbach) verläuft durch das Gemeindegebiet, darüber hinaus besteht zu Schulzeiten die Andienung durch die Linie 664 Bensheim-Lautertal-Lindenfeld-Reichelsheim(-Erbach). Die Haltestellen „Reichenbach, Sportplatz“ (Teilgeltungsbereich 1), „Reichenbach, Markt“ (Teilgeltungsbereich 2), „Lautern, In den Klingen“ (Teilgeltungsbereich 3) sowie „Elmshausen, Heckenwiesenweg“ (Teilgeltungsbereich 4) befinden sich in einer jeweils fußläufig gut erreichbaren Entfernung, so dass durch das Plangebiet kein Bedarf für eine Netzerweiterung des ÖPNV ausgelöst wird. In den Hauptverkehrszeiten besteht hier ein Halbstundentakt. Weiterhin sind über den Bahnhof Bensheim die Strecken Frankfurt-Mannheim und auch der Strecke Bensheim-Worms leicht zu erreichen.

## **I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **I.1.8.1 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sowie neu zu errichtender Hausanschlüsse. Die Plangebiete sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Lautertal abgedeckt. Der Wasserverbrauch wird sich in Bezug auf den

Gesamtwasserverbrauch jedoch nicht signifikant erhöhen und kann problemlos durch die Wasserversorgung der Gemeinde Lautertal gedeckt werden.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ressourcenschonende Haushaltsgeräte tragen dazu bei, dass sich der Wasserverbrauch pro Person seit Jahren tendenziell verringert.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Lautertal aufgrund des gegenüber des Bestandsnetzes nur geringen Umfangs der zusätzlich hinzukommenden Wohneinheiten für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

### **I.1.8.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zu beachten sind.

### **I.1.8.3 Löschwasser**

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 der Plangebiete mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs ggf. verzichtet werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

### **I.1.8.4 Gefahr von Starkregenereignissen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Plangebiete in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ bis Hoch“ versehen ist.

Wegen der Hanglage der Plangebiete sieht die Gemeinde Lautertal allerdings zunächst keine besonderen Gefahren im Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie.

Dennoch wird im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung- bzw. Ausrichtung der Erdgeschoßhöhe für die geplanten baulichen Anlagen um eine Stufe „über Gelände“ würde zudem einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Lautertal verlangt werden.

#### **I.1.8.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze, die sich über einem Tiefgaragen- oder Kellergeschoss befinden sowie Stellplätze, die überdacht sind.

Eine zwingende Versickerung für Dachflächen oder sonstige befestigte Freiflächen ist aus Gründen der Lage innerhalb eines sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets (Teilgeltungsbereich 1) sowie in Kenntnis der für den Odenwald typischen Bodenverhältnisse nicht verbindlich festgesetzt. Eine Niederschlagswasserversickerung ist in der Regel aber selbst bei eher ungünstigen Bodenverhältnissen zumindest für kleinere befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze möglich, da durch den Schotterunterbau der Stellplätze ein ausreichendes Porenvolumen für eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers und anschließende langsame Versickerung gewährleistet ist.

Auch 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 entsprechende technische Anlagen aber relativ 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. Bezüglich der Zulässigkeit von Zisternen wird insbesondere nochmal auf die Lage des Teilgeltungsbereichs 1 innerhalb des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets verwiesen.

Die Grundsätze der Entwässerung sind nach Auffassung der Gemeinde bereits hinreichend im Hessischen Wassergesetz sowie in der diesbezüglichen Satzung der Gemeinde Lautertal geregelt, weshalb aus Gemeindesicht kein darüberhinausgehender Regelungsbedarf auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes besteht.

### **I.1.8.6 Abwasser**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandenen oder im Zuge neu zu errichtender Hausanschlüsse. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde abgedeckt. Die neu geplanten Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen. Bestehende Anschlüsse sind zu überprüfen und ggf. zu sanieren oder zu erneuern. Durch die vorliegende Planung ist eine geringfügige Zunahme des Abwasseranfalls analog zum Trinkwassermehrverbrauch festzustellen (vgl. Kapitel I.1.8.1).

### **I.1.8.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Modau bei Brandau, welches eine Entfernung von ca. 2,3 km nordöstlich des Teilgeltungsbereichs 4 im Ortsteil Lautern befindet, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind. Nähere Erläuterungen sind dem Kapitel I.1.4.5 zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Die Risikoüberschwemmungsgebiete (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegen ca. 6,6 km westlich des Teilgeltungsbereichs 4 im Ortsteil Elmshausen. Diesbezüglich sind zunächst keine Gefahren durch Gewässer für den Planbereich zu erwarten. Für weitergehende Erläuterungen siehe Kapitel I.1.4.5)

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt nach dem Fachinformationssystem für Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) gänzlich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Brunnen Sportplatz, Lautertal“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-014) im Festsetzungsverfahren (vgl. Abbildung 21). In diesem Zusammenhang sind die Musterschutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die übrigen Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Für weitergehende Erläuterungen siehe Kapitel I.1.4.5)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **I.1.8.8 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Lediglich südwestlich des Teilgeltungsbereichs 4 im Ortsteil Elmshausen verläuft in ca. 10 m zum Abstand zum Baugebiet die Lauter. Damit wird ein ausreichender Abstand zum Gewässer gewährt, infolgedessen keine negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

### **I.1.9 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser**

Der Gemeinde Lautertal liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen,

die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Lautertal für das Plangebiet keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.
- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

Laut DIN 4149 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse R). Es ist daher darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden müssen. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) verwiesen (Link: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/geologie/erdbeben/planungskarte\\_din4149.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/geologie/erdbeben/planungskarte_din4149.pdf)).

### I.1.10 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Sinne des Artenschutzes werden auf Ebene des Bebauungsplanes bereits im Vorgriff zur noch ausstehenden Artenschutzprüfung Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

*Ggf. weitere erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz werden nach Vorlage der Artenschutzprüfung zur Entwurfsplanung noch ergänzt.*

Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Klarstellend wird festgesetzt, dass dies auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken gilt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, hier vor allem die fachgerechte Umsetzung der Absuche und Umsiedlung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen, ist eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung einzusetzen. Ohne eine ökologische Baubegleitung besteht die Gefahr, dass Maßnahmen nicht qualifiziert umgesetzt werden und es hierdurch zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen kann. Daher wird die fachliche Begleitung der Artenschutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung verbindlich festgesetzt. Die betreffende Maßnahme wird ergänzend im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle durch eine ökologischen Baubegleitung). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist vor Beginn entsprechender Arbeiten (innerhalb des genannten Zeitraums) ein Ergebnisbericht der ökologischen Baubegleitung zu übergeben.

Präsenz oder Absenz der Zauneidechse: Um sicherstellen zu können, ob die Zauneidechse im Vorhabenbereich vorkommt oder nicht, müssen vor Baubeginn zwei Begehungen, von einer fachlich qualifizierten Person, ab April - Mai stattfinden. Im Nachweisfall wird der fachgerechte Umgang durch die textliche Festsetzung A.7.6. (Fang und Umsiedlung betroffener Individuen) gewährleistet. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Zauneidechsen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen: Vor Baubeginn und Abschieben des Oberbodens sind die ggf. vorkommenden Zauneidechsen zu fangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Als geeignetes Ersatzhabitat wurde von der Gemeinde das Flurstück 93 in der Flur 6 der Gemarkung Elmshausen benannt. Das Flurstück hat eine Gesamtflächengröße von 13.808 m<sup>2</sup> und liegt in einem räumlichen Zusammenhang mit den vorliegenden Teilgeltungsbereichen. Das Flurstück ist bereits als CEF-Maßnahme im Zusammenhang mit einem früheren Bauleitplanverfahren gesichert und stünde somit formalrechtlich ohne Einschränkungen zur Verfügung. Die Anlage eines neuen Ersatzhabitats ist demnach nicht erforderlich. Die Maßnahme ist nur im Nachweisfall (tatsächlich belegtes Vorkommen) vor Durchführung des Eingriffes durch eine fachlich

qualifizierte Person festzulegen, durchzuführen und zu dokumentieren. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz genannter Reptilienart im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Da die Umsiedlung von Zauneidechsen zwingend vor Beginn der Erdarbeiten durchzuführen ist, sollte der notwendige Zeitraum früh- und rechtzeitig in die Planung des Bauablaufes integriert werden, um Verzögerungen bei der Umsetzung zu vermeiden. Diese Maßnahme ist nur im Nachweisfall durchzuführen.

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher auch nicht zulässig.

Schutz von Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ( $\leq 3.000$  Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte z.B. durch Bewegungsmelder gesteuert - zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans weisen noch einige allgemeine Texthinweise auf den sachgerechten Umgang mit dem Thema des Artenschutzes und die diesbezüglichen Verpflichtungen der Bauherrschaft hin. Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

### I.1.11 Ökologische Aufwertung des Plangebiets

Die Gemeinde Lautertal setzt sich seit Jahren für den Schutz von Insekten und hier exemplarisch für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ ein. Die daraus folgenden Empfehlungen und Handlungen fördern neben den Bienen auch andere Insektenarten.

Bei Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

In der Pflanzliste der Texthinweise sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

Es wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Flächen, die z.B. für die Baustelleneinrichtung, als Zwischenlager für Erdaushub bzw. Material oder zum Abstellen für Maschinen beansprucht werden sollen, zwingend innerhalb des Geltungsbereiches liegen müssen, da nur diese Flächen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange untersucht und beurteilt wurden. Ergibt sich die Notwendigkeit, die außerhalb dieses unbedenklichen Bereiches liegenden Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche oder zu anderen Zwecken in Anspruch zu nehmen, so sind diese Flächen vorlaufend hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Es wird abschließend empfohlen, Dachflächen auch über den zwingend zu begründenden Teil (s. Textfestsetzung A.10.1) hinaus extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Entsprechende Maßnahmen erhöhen den Biotopwert innerhalb des Plangebiets und stellen innerörtliche Quartierstrukturen für wildlebende Tierarten dar. Die bislang sehr weitgehende Flächenversiegelung kann im Zuge der Neubaumaßnahme hierdurch aufgewertet werden.

### **I.1.12 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereichs und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Gemeinde Lautertal keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **I.1.13 Kampfmittelräumdienst**

Der Gemeinde Lautertal liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtessoll aber seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **I.1.14 Energiewende und Klimaschutz**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Lautertal geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig und von der Gemeinde auch ausdrücklich gewünscht. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Auf mindestens 25% der Dachflächen des jeweiligen Gebäudes sind Photovoltaikmodule zwingend zu errichten. Hierdurch sollen die Potenziale von Dachflächen bei der Energiewende besser als bisher genutzt werden. Eine Kombination aus Wärmepumpe und Photovoltaik erscheint aktuell als wirtschaftliche und energetisch besonders sinnvolle Art der Gebäudeversorgung mit Strom und Wärme.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, auch Dachflächen mit einer Dachneigung von  $>15^\circ$  zu begrünen und größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.11 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme etc.) zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich zum größten Teil in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch günstig erwiesen hat, liegt. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Im Teilgeltungsbereich 1 ist eine Geothermienutzung aufgrund der Lage innerhalb eines in Aufstellung befindlichen wasserwirtschaftlich unzulässig. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist aus Gründen des Grundwasserschutzes ist zu rechnen.

### **I.1.15 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Mit der vorliegenden Planung ist ein geringfügiger Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche verbunden, der die landwirtschaftlich nutzbare Gemarkungsfläche der Gemeinde Lautertal dauerhaft entsprechend reduziert. Die Inanspruchnahme der Landwirtschaftsfläche wurde dennoch als wesentlicher Belang in der Abwägungsentscheidung der Gemeinde Lautertal berücksichtigt.

Die Gemeinde schöpft im Übrigen alle Möglichkeiten der Innenentwicklung des Gemeindegebiets aus, gelangt hier aber vor allem aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse an ihre Grenzen. Infolgedessen steht der Gemeinde kein alternativer Standort für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets zur Verfügung, der nicht mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen einherginge.

Dem Verlust von Landwirtschaftsflächen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung überwiegend durch die verträgliche Erweiterung bereits erschlossener Flächen und durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft entgegengewirkt. Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich planungsbedingt entstehender Eingriffe in den Naturhaushalt voraussichtlich auch durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus einem Ökokonto der Ökoagentur Hessen. Die Maßnahme wird von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ordnungsgemäß bilanziert und auf das Ökokonto der Ökoagentur des Landes Hessen eingebucht. Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt über vertragliche Regelungen und wird damit gesichert.

Vorliegend ist der Flächenverbrauch vergleichsweise gering, da bestehende Erschließungsflächen, mitgenutzt werden können. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aus Sicht der Gemeinde Lautertal als vertretbar und städtebaulich begründet eingestuft. Das Plangebiet betrifft auch ausdrücklich kein Natura 2000-Gebiet sondern liegt in räumlichen Abstand zu entsprechenden Schutzgebieten. Die vorliegende Planung wird als angemessener Kompromiss aus allen zu

berücksichtigenden Belangen, einschließlich denen der Landwirtschaft, erachtet. Die festgesetzte Mindestbegrünung des Grundstücks durch Sträucher und Bäume gewährleistet zudem die optische Einbindung in das Landschaftsbild. Eine Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist darüber hinaus nach wie vor möglich.

Innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend befinden sich keine Waldflächen. Durch die Planung sind daher keine Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

### **I.1.16 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen (TGB 1,3,4: Nibelungenstraße (Bundesstraße B 47) und TGB 2: Beedenkirchener Straße (Landesstraße L 3098 (Teilgeltungsbereich 2)) und ist durch die entsprechenden Anlagen einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, den Landkreis Bergstraße, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Lautertal auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannten Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

Um eine von den Straßen möglicherweise ausgehende verkehrslärmbedingte Beeinträchtigung des Plangebiets beurteilen zu können, wurde diesbezüglich eine überschlägige Überprüfung der Lärmimmissionswerte durchgeführt. Hierbei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Überprüfung die Annahme einer freien Schallausbreitung zugrunde liegt, das heißt abschirmende Wirkungen von Bestandsgebäuden oder des vorhandenen Bewuchses bleiben unberücksichtigt.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkung sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu betrachten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese lediglich als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung dienen, das heißt es darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. So kann etwa eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein oder es kann angenommen werden, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete ebenfalls noch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Ein weiteres Urteil vom Bundesverwaltungsgericht führt an, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn die Werte im Inneren des Gebietes im Wesentlichen eingehalten werden.

***Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):***

*Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.*

***OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):***

*Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.*

***Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):***

*Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der*

*DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.*

Die für die Berechnung verwendete durchschnittlichen tägliche Verkehrsmengen (DTV) sind der interaktiven Verkehrsmengenkarte entnommen (siehe Abbildungen 26 bis 29) welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird.

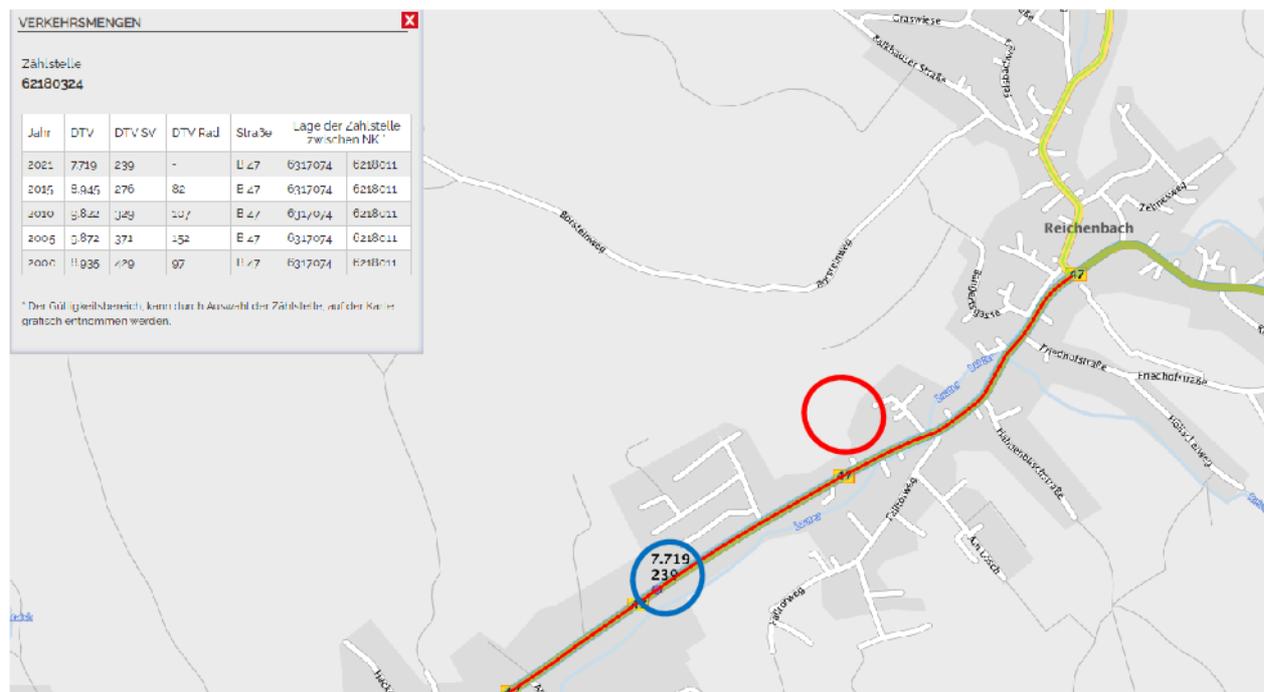


Abbildung 26 Ausschnitt aus der interaktiven Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Lautertal-Reichenbach; Internetabruf vom 23.08.2024 unter [https://vm-web.tim-it.com/dspl\\_portal/KarteAction.do](https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do); die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau, der Teilgeltungsbereich 1 rot umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

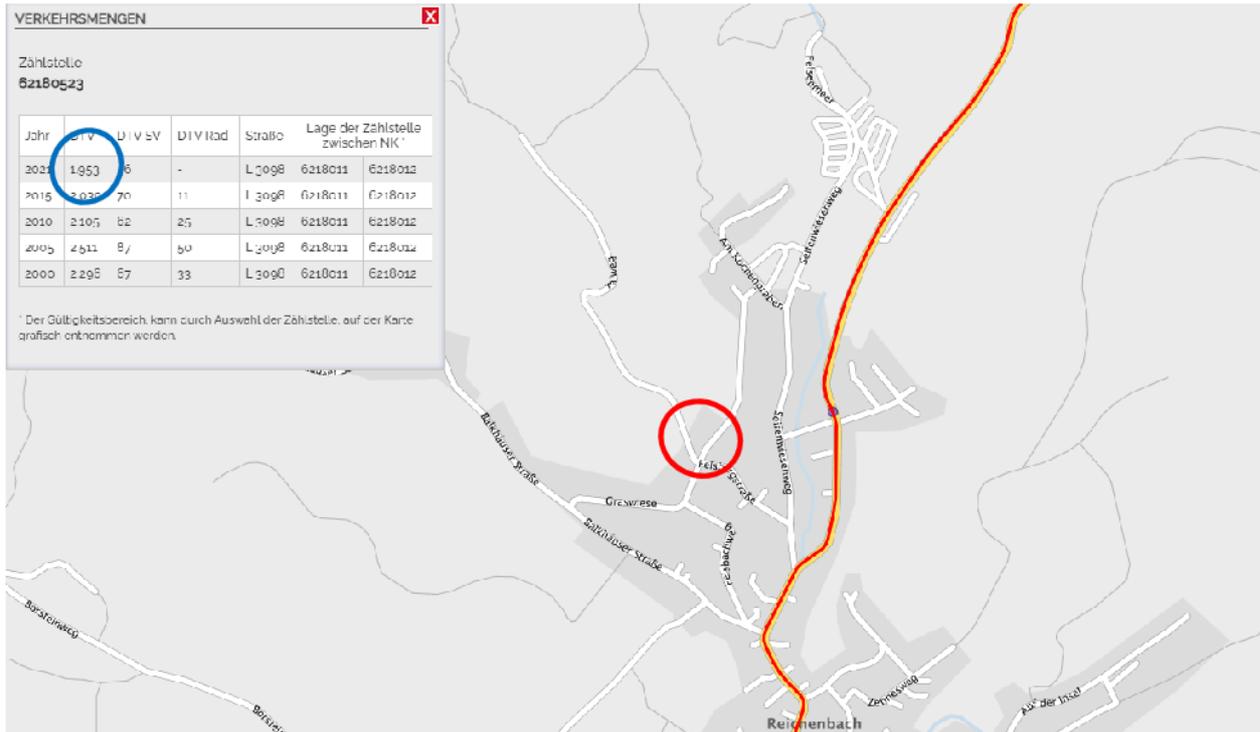


Abbildung 27 Ausschnitt aus der interaktiven Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Lautertal-Reichenbach Internetabruf vom 23.08.2024 unter [https://vm-web.tim-it.com/dspl\\_portal/KarteAction.do](https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do); die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau, der Teilgeltungsbereich 2 rot umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

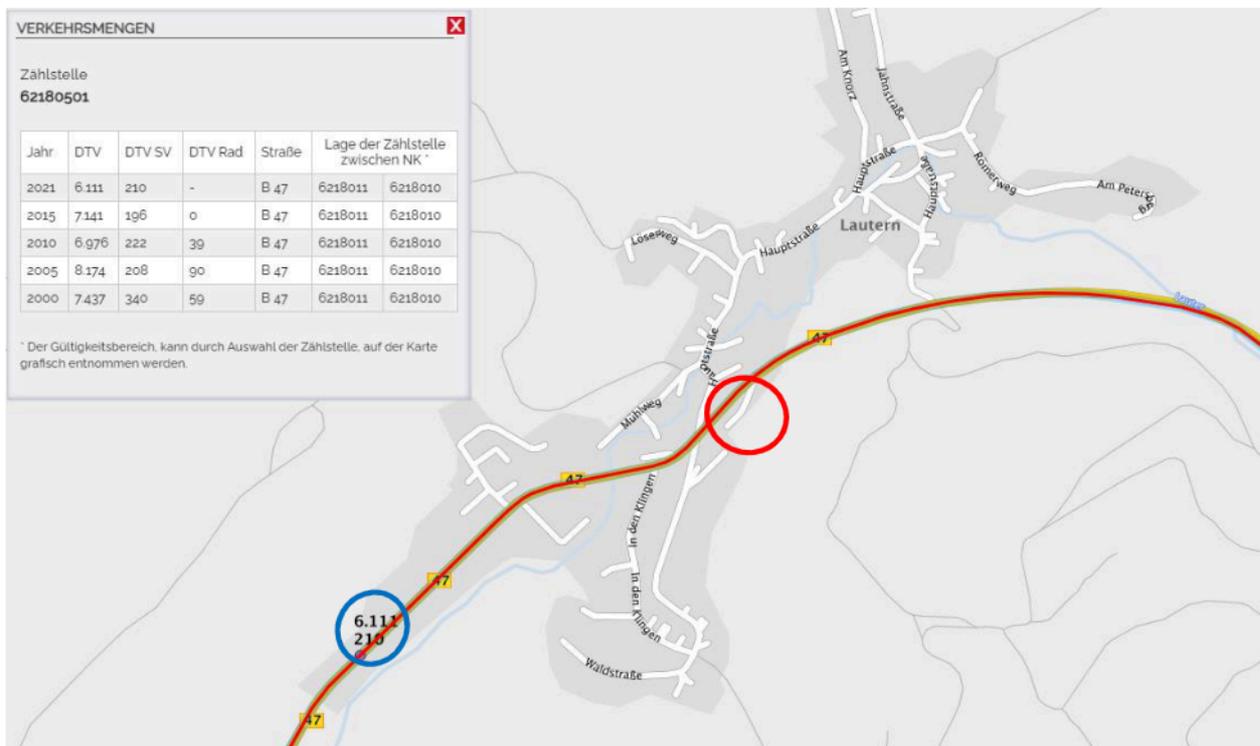


Abbildung 28 Ausschnitt aus der interaktiven Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Lautertal-Reichenbach Internetabruf vom 23.08.2024 unter [https://vm-web.tim-it.com/dspl\\_portal/KarteAction.do](https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do); die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau, der Teilgeltungsbereich 3 rot umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

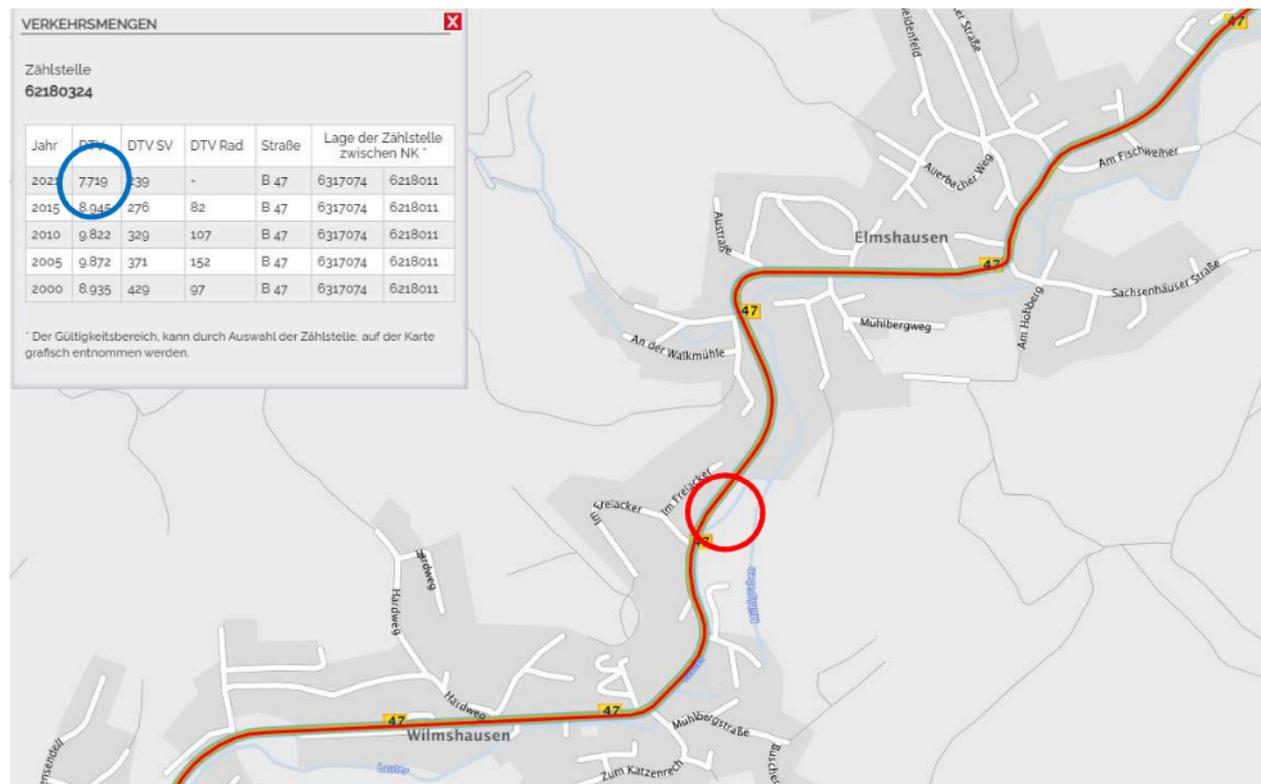


Abbildung 29 Ausschnitt aus der interaktiven Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Lautertal-Reichenbach Internetabruf vom 23.08.2024 unter [https://vm-web.tim-it.com/dspl\\_portal/KarteAction.do](https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do); die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau, der Teilgeltungsbereich 4 rot umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

Für die Teilgeltungsbereiche 1, 3 und 4 entlang der Nibelungenstraße (B 47) ist im Tagzeitraum durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet und der geplanten Nutzung des Allgemeinen Wohngebiets der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) an den zur B 47 nächstgelegenen Baufenstern für den Teilgeltungsbereich 1 mit 62,0 dB(A) um 7 dB(A), für den Teilgeltungsbereich 3 mit 64,5 dB(A) um 9,5 dB(A) und für den Teilgeltungsbereich 4 mit 69,3 dB(A) um 14,3 dB(A) überschritten (siehe nachfolgende Abbildungen 30-33). Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) für den Teilgeltungsbereich 1 mit 54,6 dB(A) um 9,6 dB(A), für den Teilgeltungsbereich 3 mit 57,1 dB(A) um 12,1 dB(A) sowie für den Teilgeltungsbereich 4 mit 61,9 dB(A) um 16,9 dB(A) deutlich überschritten.

Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte an dem zur Landesstraße L 3098 nächstgelegenen Baufenster des Teilgeltungsbereichs 2 (Bestandsbebauung vorhanden) liegen die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude oder Gehölze, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, im Tagzeitraum mit 43,4 dB(A) und Nachtzeitraum mit 36,1 dB(A) bereits deutlich unterhalb der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A), sodass hier eine detailliertere Überprüfung nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde mit dem „dB-Rechner“ durchgeführt, der vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt wird (Link: [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html)).

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : <b>i</b>	7719	68.2 dB(A)
Straßengattung: <input type="text" value="Bundesstraßen"/>		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone"/>	<b>i</b>	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	2 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	50 m	-1.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	15 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-0.8 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 62 dB(A)	<b>N</b> 54.6 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 203 m einsehen können!		

**i** Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muß der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. [Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier](#), von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

© Reimer Paulsen 2001-2008

Abbildung 30 Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Teilgeltungsbereich 1 zur Nibelungenstraße B47 (Bildquelle: Internetabruf am 23.08.2024 unter [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html))

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : <b>i</b>	1953	62.2 dB(A)
Straßengattung: <input type="text" value="Bundesstraßen"/>		
Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	-6.2 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone"/>	<b>i</b>	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	2 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	200 m	-8.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	15 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-3.7 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 43.4 dB(A)	<b>N</b> 36.1 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 555 m einsehen können!		

**i** Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muß der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. [Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier](#), von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

© Reimer Paulsen 2001-2008

Abbildung 31 Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Teilgeltungsbereich 2 zur Beedenkirchener Straße L3098 (Bildquelle: Internetabruf am 23.08.2024 unter [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html))

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : <b>i</b>	6111	67.2 dB(A)
Straßengattung: <input type="text" value="Bundesstraßen"/>		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone"/>	<b>i</b>	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	2 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	25 m	0.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	15 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-0.1 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 64.5 dB(A)	<b>N</b> 57.1 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 123 m einsehen können!		

**i** Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muß der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. [Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier](#), von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

© Reimer Paulsen 2001-2008

Abbildung 32 Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Teilgeltungsbereich 3 zur Nibelungenstraße B47 (Bildquelle: Internetabruf am 23.08.2024 unter [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html))

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : <b>i</b>	7719	68.2 dB(A)
Straßengattung: <input type="text" value="Bundesstraßen"/>		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone"/>	<b>i</b>	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	2 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	10 m	4.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	8 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		0 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 69.3 dB(A)	<b>N</b> 61.9 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 58 m einsehen können!		

**i** Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muß der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. [Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier](#), von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

© Reimer Paulsen 2001-2008

Abbildung 33 Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Teilgeltungsbereich 4 zur Nibelungenstraße B47 (Bildquelle: Internetabruf am 23.08.2024 unter [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html))

Aufgrund der vorgenommenen überschlägigen Untersuchung des Verkehrslärms und den daraus ermittelten Überschreitungen der Lärmgrenzwerte geht die Gemeinde davon aus, dass weitere Untersuchungen erforderlich sind.

*Um dem Belang des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und - soweit erforderlich - in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Das Gutachten mit Aussagen zu ggf. weiteren erforderlichen Maßnahmen ist spätestens den Entwurfsunterlagen beizufügen.*

Der durch die zusätzlich geplanten Nutzungen anfallende Verkehr wird als nicht wesentlich abgeschätzt und kann aus Sicht der Gemeinde noch als gebietsadäquat beurteilt werden, weshalb daraus keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Von den Wohngebietsflächen selbst sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen durch Erschütterungen, Strahlung oder Klimabelastungen zu erwarten.

Das Plangebiet wurde entsprechend dem geplanten Nutzungszweck insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zumal die vorliegenden Bauleitplanung der Schaffung von Wohnraum im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung dient und eine Durchmischung des Plangebiets nicht beabsichtigt ist. Die Festsetzung eines Mischgebiets würde somit der gemeindlichen Zielsetzung widersprechen. Die Gemeinde möchte durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet insbesondere auch auf lange Sicht gewährleisten, dass die entsprechende Nachverdichtung und verträgliche Erweiterung im Sinne der Wohnraumschaffung dauerhaft möglich bleibt.

Aus diesem Grund wird bereits im Vorgriff der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Sollten nachweislich im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude), kann eine Ausnahme von dieser Festsetzung zugelassen werden.

Es werden zudem Empfehlungen zur Grundrissorientierung im Textteil des Bebauungsplans gegeben. Es wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten etc.) auf den von der lärmbelasteten Straße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

Auf die detaillierteren Ausführungen der entsprechend auszuarbeitenden schalltechnischen Untersuchung wird im Übrigen verwiesen.

Die objektbezogenen (passiven) Schallschutzmaßnahmen sind somit bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten. Dabei sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) und DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) auszubilden. Bei erhöhten Außenlärmwirkungen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Des Weiteren kann eine Abweichung von dieser Festsetzung als Ausnahme auch zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen

Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise ermittelt werden.

Mit den entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird auf die durch Verkehrslärm entstehenden Außenlärmwirkungen auf das Plangebiet angemessen und städtebaulich begründet in der Planung reagiert.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Lautertal keine Ansprüche auf Durchführung von weitergehenden Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen. Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die Straßen planfestgestellt sind.

## **I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

Der seit 16.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lautertal, der im Maßstab 1:20.000 vorliegt, stellt die Teilgeltungsbereiche 1 bis 4 als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit jeweils angrenzenden „Wohnbauflächen“ dar (vgl. Abb. 13 bis 16). Zudem liegt der Teilgeltungsbereich 1 im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit der Ausweisung „WSG III“. Des Weiteren werden die Verkehrsflächen der Nibelungenstraße (B47) der Teilgeltungsbereiche 3 und 4 als „Verkehrsfläche Hauptverkehrsstraße, Bundesstraße B 47, Landes- und Kreisstraße“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird zur Vorbereitung der verbindlichen Festsetzungen des gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes geändert. Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung ist daher die Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO.

Die Darstellung des Schutzgebiets für Grund- und Quellwassergewinnung für den Teilbereich 1 mit der Ausweisung „WSG III“ wird entsprechend der aktuell im Verfahren befindlichen Ausweisung des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Brunnen Sportplatz, Lautertal“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-014, im Festsetzungsverfahren) geändert.

## **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt sind.

### **I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig, wodurch eine flexiblere Grundstücksnutzung möglich wird als bei „Reinen Wohngebieten“ (WR).

Aus Gründen der geringen Flächenverfügbarkeit ist im Plangebiet die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit den Zielen der Gemeinde zur Wohnraumschaffung nicht vereinbar. Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen. Zudem soll das mit Tankstellen einhergehende gebietsfremde Verkehrsaufkommen nicht in das Netz der innerörtlichen Wohnstraßen gezogen werden. Darüber hinaus sind Tankstellen bereits entlang der Nibelungenstraße vorhanden. Das umliegende Gemeindegebiet ist aus Sicht der Gemeinde Lautertal bereits hinreichend mit Tankinfrastruktur

versorgt, zumal deren Bedeutung durch die Zunahme der Elektromobilität künftig abnehmen dürfte. Aus diesem Grund soll ein entsprechendes neues Angebot nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Anlagen treten und damit deren Auslastung reduzieren.

Das über die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung sowie an dem in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden alle Teilgeltungsbereiche mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die GRZ durch diese Anlagen aber bis zu 50% (also bis 0,6) überschritten werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Wahrung eines harmonischen Gesamteindrucks im städtebaulichen Zusammenhang auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit ergibt sich durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl von 0,8. Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 erscheint angemessen. Im Sinne einer maßvollen Gebietsentwicklung ist die geplante Geschossigkeit aus Sicht der Gemeinde auch gegenüber der benachbarten Bestandsbebauungen vertretbar.

Die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird in allen Teilgeltungsbereichen einheitlich als Höchstmaß auf maximal 10,00 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestands in den Teilgebieten sowie jeweils deren Umgebung berücksichtigt wird. Zudem wird die maximale bauliche Höhe ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung (siehe Nutzungsschablone) begrenzt, sodass der Ausbau von nicht nur zwei Vollgeschossen, sondern auch einem Staffelgeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss noch erfolgen kann. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da insbesondere die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen wird jeweils durch die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Bezugspunkte (BP) gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung bestimmt. Zur besseren Einschätzung der Höhenlage wird diese im Bebauungsplan durch die nachrichtliche Darstellung von Höhenlinien verdeutlicht.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Wärmepumpen, Klimageräte, Schornsteine etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an ausreichende Sozialabstände und gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

### **I.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster sind dabei trotzdem groß genug gewählt, um eine ausreichende Planungs- und Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaft nach ihren nutzerspezifischen Anforderungen zu gewährleisten. Zum Zwecke einer aufgelockerten Bebauung und bestmöglichen Einfügen in die Umgebung unter Beibehaltung des von der Gemeinde gewünschten offenen Charakters wird darüber hinaus eine offene Bauweise unter ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Um dennoch die Errichtung übermäßig langer Hausgruppen in der sonst eher kleinteilig bebauten Umgebung des Plangebiets zu begrenzen, wird zudem die maximale Länge baulicher Anlagen in allen Teilgeltungsbereichen auf maximal 25 m begrenzt.

### **I.3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen und ihren Einfahrten**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Regelung dient ausschließlich nachbarschützender Belange, um den Schutz der von Stellplätzen und Garagen ausgehenden Emissionen (z.B. Geräusch- und Luftschadstoffemissionen) mit Einhaltung von Abstandsgrenzwerten zu gewährleisten.

Fahrradstellplätze sind hiervon ausgenommen. Diese können im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

### **I.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aus Gründen der Minimierung des Verkehrsaufkommens und dem Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen sowie Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden für Baugrundstücke in den Teilgeltungsbereichen 1 bis 3 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen festgesetzt. Im Teilgeltungsbereich 4 werden zur Realisierung eines kleineren Mehrfamilienhauses maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Damit soll auch insgesamt einer übermäßigen Wohnraumverdichtung in der sonst ländlich geprägten Umgebung vorgebeugt werden.

### **I.3.5 Bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wird festgesetzt, dass bei Neubauten oder Erweiterungen von Hauptgebäuden mindestens 25% der Dachfläche mit Photovoltaik zu belegen sind. Die technischen Anlagen sind in Größe und Effizienz möglichst mindestens so groß zu errichten, dass sie zur Erfüllung der energiefachrechtlichen Bestimmungen geeignet sind. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Neubauten und Erweiterungen von Hauptgebäuden werden der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung der Gebäude reduziert.

Der politische Wille der Gemeinde Lautertal zur Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Energieeinsparung und zur Minderung des Klimawandels fordert eine Festsetzung zu Photovoltaikanlagen. Ein pauschaler Ansatz über die „rentable“ Größe einer Photovoltaikanlage ist schwer zu finden. Die individuelle Lage bzw. Ausrichtung der Dachfläche beeinflussen die Effizienz einer Photovoltaikanlage ebenso wie Beschattung der Fläche durch Bäume oder Nachbargebäude. Schon ein Anteil von etwa 25% Photovoltaik auf der Dachfläche kann jedoch, bei optimaler Ausrichtung dazu beitragen, die Energieversorgung eines Wohnhauses weitgehend autark (Autarkiegrad deutlich über 50%) zu gestalten.

### **I.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

#### **I.3.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Für die Gestaltung der Gebäude werden außerdem einige wenige Festsetzungen getroffen, die einen harmonischen Gesamteindruck des Plangebiets gewährleisten und dazu beitragen sollen, die Fernwirkung der Gebäude zu minimieren. Zur Dacheindeckung nicht begrünter Teile von Dächern sind dazu ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraunen oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die festgesetzten Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, sofern sie keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

Die Gemeinde Lautertal sieht sich hier in der Verantwortung gegenüber den Bürgern gerade auch künftiger Generationen zur möglichst klimaangepassten und ökologisch ausgerichteten Siedlungsentwicklung, insbesondere durch die Umsetzung von Gründächern. Um Dachbegrünungen und deren ökologische und wasserwirtschaftliche Vorteile generieren zu können, werden als Dachformen ausschließlich Flach- Pult- und Satteldächer zugelassen. Eine Dachbegrünung soll bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung verbindlich umgesetzt werden. Gründächer sind zwar grundsätzlich auch bei geneigten Dächern bis ca. 30° Dachneigung möglich, jedoch steigen mit der Dachneigung auch die aufzubringenden Kosten. Für steilere Dächer wird eine Dachbegrünung dennoch empfohlen. Gründächer sind auch über den zwingend zu begrünenden Dachflächenanteil von 75 % hinaus zulässig. (Da dies in Kombination mit den zu errichtenden Photovoltaikanlagen eine vollständige Dachbelegung bedeuten würde, wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikmodule auch ausdrücklich über den begrünenden Dachflächen zulässig sind. Ein entsprechende Doppelnutzung wird jedoch aufgrund der daraus erzielbaren positiven Synergieeffekten von der Gemeinde begrüßt.)

#### **I.3.6.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

#### **I.3.6.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund der natürlichen und ortsüblichen Materialien einen offenen Charakter erhalten, und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Die Festsetzung von ausschließlich Holz oder Metall als Material für Einfriedungen erfolgt neben dem gewünschten offenen Gesamteindruck, der mit entsprechenden Zaunelementen üblicherweise einhergeht (im Gegensatz zu Mauern), vor allem auch aus ökologischen Aspekten. Hierdurch wird insbesondere die Verwendung von Kunststoffzäunen sowie das Einweben von Kunststoffbändern als Sichtschutz in Stabgitterzäunen ausgeschlossen. Hier spielt neben dem offenen Gesamteindruck, insbesondere auch die Gefahr der Boden- und Gewässerunreinigung durch Mikroplastik eine Rolle. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ sowie auch

Kunststoffzäune und kleinste Teile von Kunststoff können in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser gelangen. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren, wurden andere Materialien außer Holz und Metall ausgeschlossen. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

#### **I.3.6.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und sicherzustellen, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Lagerflächen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Damit sollen auch die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Stein- und Schottergärten verhindert werden.

#### **I.3.7 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im derzeit in der Erstellung befindlichen und zur Entwurfsplanung noch zu ergänzenden Umweltbericht bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe werden dann im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, soweit sie festsetzungsfähig sind oder als Hinweis übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.8.5) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um die Durchgrünung im Gebiet zu fördern, werden Pflanzvorgaben gemacht. Dazu wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der anzupflanzenden Baumanzahl ist mathematisch zu runden ist und bestehende Bäume sowie nach anderen Vorschriften (z.B. Stellplatzsatzung) anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung wird festgesetzt, dass

mindestens 80% der Sträucher aus heimischen Gehölzarten gemäß der Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten zu wählen sind. Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind Mindestpflanzqualitäten festgesetzt.

- Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zur Minderung der Flächenerwärmung und aufgrund des ökologischen Nutzens wird festgesetzt, dass die Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen sind. Eine Dachbegrünung bei Dächern über 15° Dachneigung sowie eine Fassadenbegrünung werden empfohlen. Die Pflanzen auf dem Dach bzw. den Fassaden reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler und der Pflanzenteppich bietet zudem Lebensraum für Insekten und ggf. bodenbrütende Vögel.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünenden Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird seitens der Gemeinde Lautertal um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

#### **1.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

## II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 02.11.2023 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan „Abrundung und Erweiterung – Am Brückberg (Reichenbach) / Am Kochengraben (Reichenbach) / Am Berg (Lautern) / Herrnwiese (Elmshausen)“ in den Ortsteilen Reichenbach, Lautern und Elmshausen der Gemeinde Lautertal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 07.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal am 02.11.2023 jeweils zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planverfahren werden entsprechend dieser Beschlüsse, die am 07.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht wurden, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Veröffentlichung der Vorentwurfsplanungen im Internet zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025, worauf in den ortsüblichen Bekanntmachungen am 07.12.2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Vorentwurfsplanungen während dieses Zeitraumes im Rathaus der Gemeinde Lautertal öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Vorentwurfsplanungen ins Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung im Rathaus im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich während des Beteiligungszeitraumes beim Bauamt der Gemeinde Lautertal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen zur Planung können während dieses Zeitraumes elektronisch abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen auf postalischem Weg beim Gemeindevorstand oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom     .    .2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungen informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 07.02.2025 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinde Lautertal um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro gesichtet, mit einer fachlichen Beurteilung versehen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über das weitere Verfahren vorgelegt.

Die vorliegende Begründung, die zunächst für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.