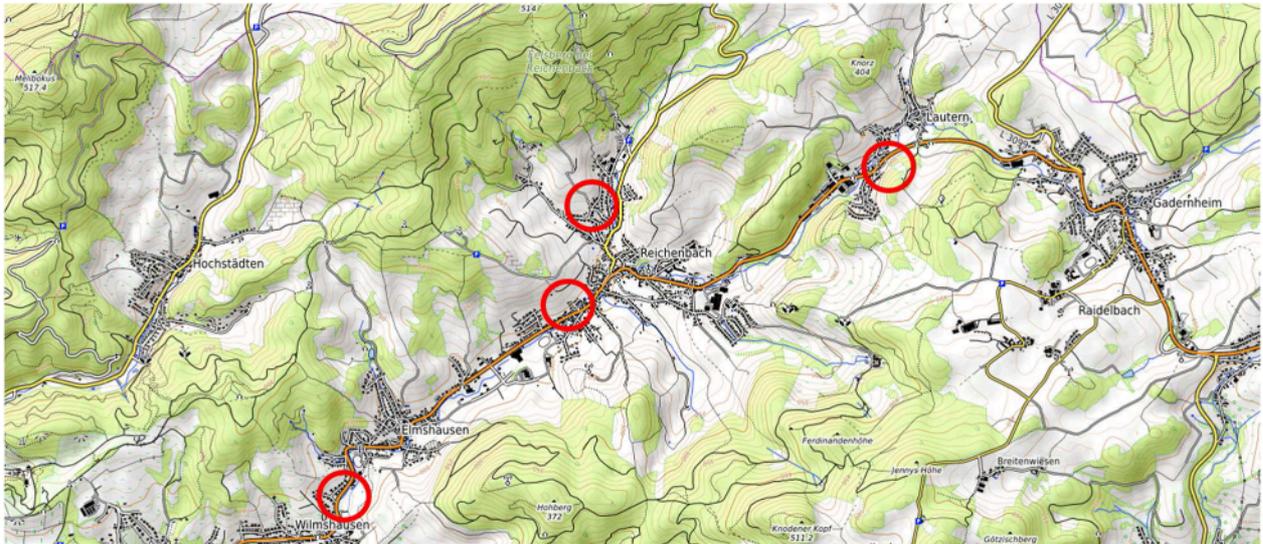




GEMEINDE LAUTERTAL

Bebauungsplan „Erweiterung - Am Brückberg (Reichenbach), Am Kochengraben (Reichenbach), Am Berg (Lautern), Herrnwiese (Elmshausen)“

Bestandskartierung und -erläuterung



Bearbeitet durch:
CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schlossstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Anlage : Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----|--|---|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Verfahren | 3 |
| 3. | Planerische Vorgaben..... | 4 |
| 4. | Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereichs..... | 6 |
| 5. | Vegetation / Biotoptypen | 8 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| <i>Abbildung 1: Lage der Teilgeltungsbereiche 1-4.....</i> | <i>3</i> |
| <i>Abbildung 2: Gesetzlich geschützte Biotop und Kompensationsflächen</i> | <i>5</i> |
| <i>Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kochengraben“</i> | <i>5</i> |
| <i>Abbildung 4: Luftbild mit Lage der Teilgeltungsbereiche 1-4.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Abbildung 5: Ruderale Strukturen innerhalb der Wiesenfläche</i> | <i>8</i> |
| <i>Abbildung 6: Private Zuwegung „Am Berg“ Nr. 2 A.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Abbildung 7: Wiesenfläche Blickrichtung Westen mit zwei Apfelbäumen.....</i> | <i>9</i> |
| <i>Abbildung 8: Wiesenfläche Blickrichtung Osten.....</i> | <i>9</i> |
| <i>Abbildung 9: Felsbachweg mit Gebäude Nr. 2, Garagenzufahrt und Hausgarten</i> | <i>9</i> |
| <i>Abbildung 10: Felsbachweg mit begleitender Thujahecke</i> | <i>9</i> |
| <i>Abbildung 11: Holzlager und Gartenhütte im rückwärtigen Hausgarten</i> | <i>10</i> |
| <i>Abbildung 12: Wohngebäude Nibelungenstraße 457.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Abbildung 13: Nibelungenstraße mit nordwestexponiertem Hausgarten.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Abbildung 14: Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich</i> | <i>10</i> |
| <i>Abbildung 15: Rückwärtiger Grundstücksbereich mit Holzlager und einem Nebengebäude</i> | <i>11</i> |
| <i>Abbildung 16: Hausgarten mit Obstbäumen</i> | <i>11</i> |
| <i>Abbildung 17: Ziergarten mit überwiegend standortfremder Vegetation.....</i> | <i>11</i> |
| <i>Abbildung 18: Blickbeziehung vom Gartengelände auf nördlich gelegene Bergkuppe</i> | <i>11</i> |
| <i>Abbildung 19: Nibelungenstraße Blick Richtung Südosten auf Gehölzgalerie der Lauter.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Abbildung 20: Nibelungenstraße Blick Richtung Nordosten</i> | <i>12</i> |
| <i>Abbildung 21: Dominanzbestand Brombeere</i> | <i>12</i> |

ANLAGEN

Anlage: Bestandsplan „Realer Bestand“, Blatt 1, Maßstab 1:1.500, 24.09.2024

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt, mit der vorliegenden Bauleitplanung eine verträgliche Erweiterung zur Wohnraumschaffung auf Anfrage mehrerer bauwilliger privater Grundstücksbesitzer innerhalb der Gemeinde Lautertal vorzubereiten. Die 4 Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans befinden sich in den Ortsteilen Reichenbach, Lautern und Elmshausen.

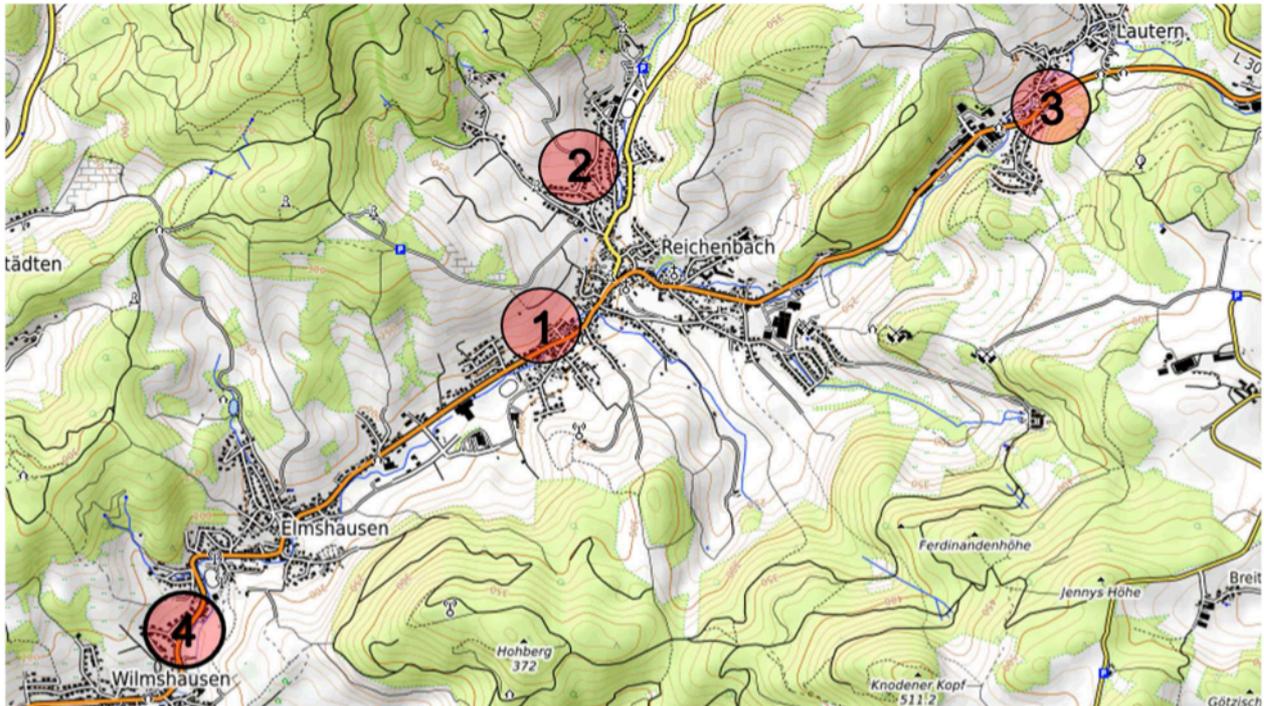


Abbildung 1: Lage der Teilgeltungsbereiche 1-4, unmaßstäblich (Kartendaten: © OpenStreet-Map-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

2. Verfahren

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Der Begründung 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. Es sind die Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren. Der Teilgeltungsbereich 2 liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kochengraben“ (in Kraft getreten am 07.10.1985), sodass es sich bei einem geringen Teil des Plangebiets um beplanten Innenbereich handelt. Bei der Ermittlung des Eingriffs ist deshalb in Bereichen des Teilgeltungsbereichs 2 mit bestehendem Baurecht nicht vom tatsächlichen Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans als letzter rechtmäßiger Zustand der Flächen maßgebend und den Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung gegenüberzustellen, um zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

3. Planerische Vorgaben

Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg-FNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) und des seit 16.09.2010 wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Lautertal:

| TFG | Regionalplan Südhessen | FNP |
|---|---|---|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ▪ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ▪ „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (ggf. angrenzend) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Flächen für die Landwirtschaft“ mit jeweils angrenzenden „Wohnbauflächen“ ▪ Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen Sportplatz, Lautertal“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-014) im Festsetzungsverfahren |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ▪ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Flächen für die Landwirtschaft“ mit jeweils angrenzenden „Wohnbauflächen“ |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Vorranggebiet Siedlung“ ▪ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Flächen für die Landwirtschaft“ mit jeweils angrenzenden „Wohnbauflächen“ |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ▪ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Flächen für die Landwirtschaft“ mit jeweils angrenzenden „Wohnbauflächen“ |
| Hinweis: Die Darstellungsgenauigkeit des Regionalplans ermöglicht keine verbindliche Aussage. | | |

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 Bebauungsplans, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes **Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet**.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete oder Flächen, die unter **Biotopschutz** stehen, sind nicht betroffen.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen sind gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht betroffen. Nordöstlich des Teilgeltungsbereichs 4 grenzt eine Kompensationsfläche mit der Maßnahmen-Nr. 62296 (in Planung aus dem Jahr 2002) mit dem Entwicklungsziel Grünlandextensivierung an.

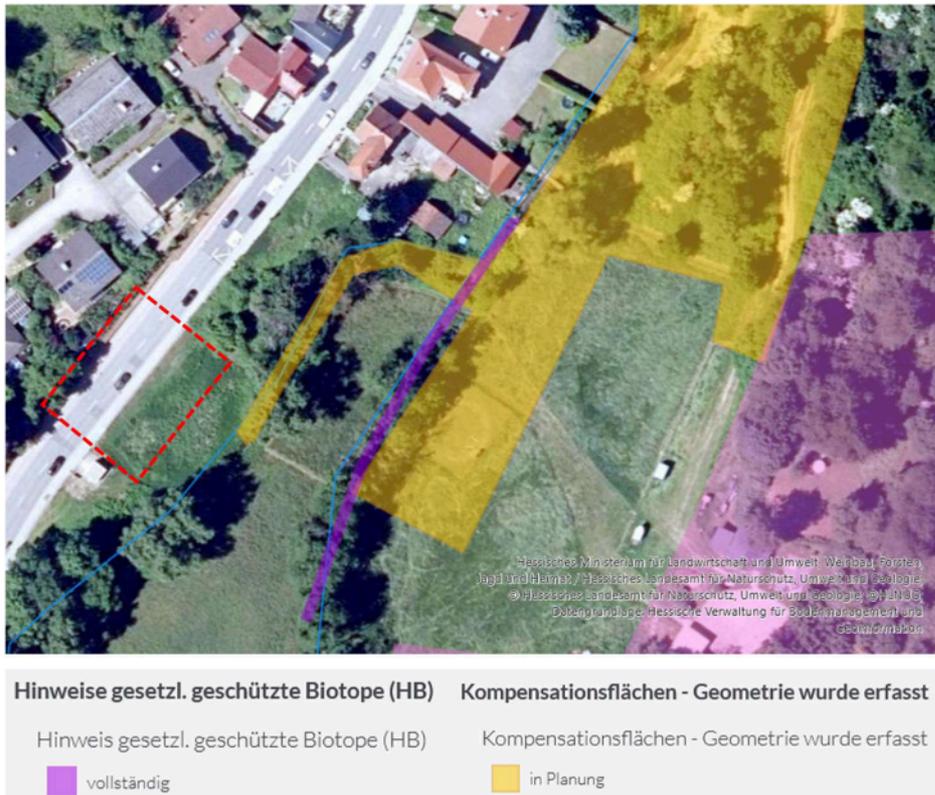


Abbildung 2: Gesetzlich geschützte Biotop und Kompensationsflächen, unmaßstäblich, natureviewer; Internetabruf am 09.10.2024

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. Der Teilgeltungsbereich 2, der teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kochengraben“ liegt, wird im Bereich der Felsbergstraße im Sinne der Gebietserschließung überplant und ersetzt.

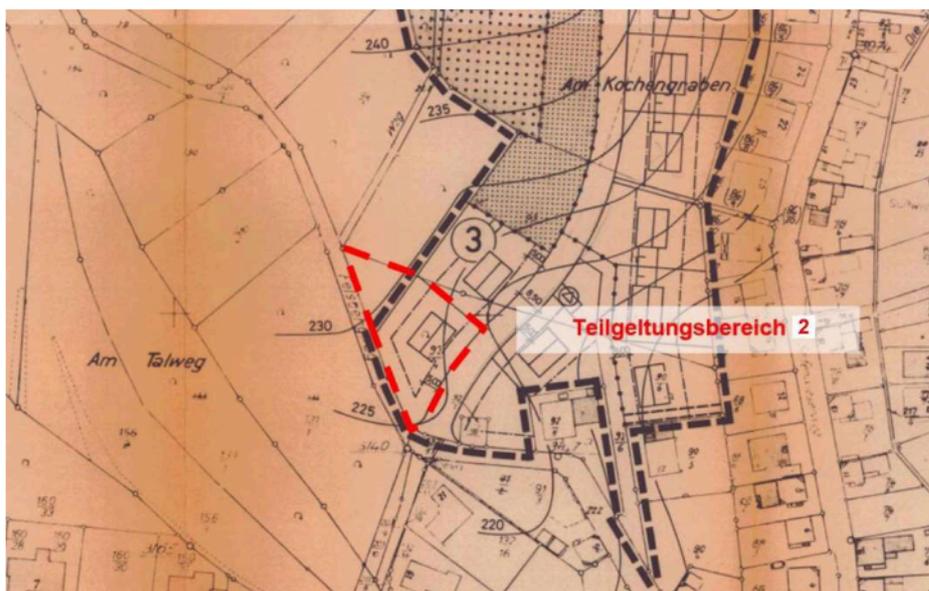


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kochengraben“, unmaßstäblich, Bürger GIS Bergstraße, Internetabruf am 23.11.2022

Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Erweiterung Am Brückberg, Am Kochengraben, Am Berg, Herrnwiese“ Ortsteile Reichenbach, Lautern, Elmshausen

Erläuterung Bestand

4. Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereichs

Naturräumlich ist das Gebiet als Untereinheit 145.05 „Lautertal“ Teil der Haupteinheit 145 „Vorderer Odenwald“.

Die Umgebung der folgend beschriebenen Teilgeltungsbereiche (TGB) ist durch Wohnbebauung geprägt und durch die für den Odenwald typischen bewegten Topographie und dem hiermit verbundenen kleinteiligen Wechsel von Wiesen- und Waldflächen.

Innerhalb der Teilgeltungsbereiche befinden sich keine Gewässer. Der Teilgeltungsbereich 4 liegt nordwestlich der Lauter, hier jedoch außerhalb des 10m breiten Gewässerrandstreifens.



Abbildung 4: Luftbild mit Lage der Teilgeltungsbereiche 1-4 (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, downloadcenter, Digitale Orthofoto DOP20)

Gemeinde LautertalBebauungsplan „Erweiterung Am Brückberg, Am Kochengraben,
Am Berg, Herrnwiese“ Ortsteile Reichenbach, Lautern, Elmshausen

Erläuterung Bestand

| TGB | Fläche | Beschreibung |
|-----|----------------------|--|
| 1 | 2.057 m ² | <p>Der Teilgeltungsbereich 1 Am Brückberg (Reichenbach) stellt ein südexponiertes Hausgrundstück mit bebauten und versiegelten Flächen im Osten und westlich anschließenden Garten- und Wiesenflächen dar. Nach Norden folgen Wohngebäude mit einer Schafweide im Westen und darauffolgendem Gehölzbestand. Südlich des TGB grenzt der Gebäudebestand der Nibelungenstraße an.</p> <p>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).</p> |
| 2 | 1.763 m ² | <p>Der Teilgeltungsbereich 2 Am Kochengraben (Reichenbach) stellt ein südostexponiertes Hausgrundstück mit bebauten und versiegelten Flächen an der Ortsstraße „Am Kochengraben“ und nordwestlich anschließenden Gartenflächen dar. Der rückwärtige Garten wird teilweise als Holzlager genutzt und ist entlang des westlich anschließenden Felsbergwegs durch eine dichte Thujahecke eingegrünt. Ansonsten überwiegt der Ziergartencharakter.</p> <p>Der Teilgeltungsbereich 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).</p> |
| 3 | 3.857 m ² | <p>Der Teilgeltungsbereich 3 Am Berg (Lautern) stellt ein nordwestexponiertes Hausgrundstück mit teils steilen Böschungen entlang der Nibelungenstraße dar. Mit einer Höhendifferenz von ca. 20 m steigt das Gelände von der Straße mit ca. 280 müNN auf ca. 300 müNN zur gartenseitigen Grundstücksgrenze an. Auf die straßenseitige Wohnbebauung Nibelungenstraße 457a mit gesonderter Garage folgen Gartenflächen, die über eine Grundstückszufahrt von der Nibelungenstraße aus erschlossen sind. Die Zuwegung führt über eine steile Zufahrt zum rückwärtigen Gartenbereich mit Holzlager und einem größeren Nebengebäude, das unter anderem als KFZ-Stellplatz dient.</p> <p>Während der östliche Gartenbereich - abgesehen von einem kleinen Nutzgartenstreifen - als Obstgarten genutzt wird, dominiert im westlichen Gartenbereich der Ziergartencharakter mit überwiegend standortfremden Gehölzen. Die Freiflächen sind umgeben von einem etablierten Baumbestand, der teilweise in Waldflächen übergeht.</p> <p>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).</p> |
| 4 | 856 m ² | <p>Der Teilgeltungsbereich 4 Herrnwiese (Elmshausen) stellt eine südostexponierte Freifläche an der Nibelungenstraße im Auebereich der Lautern dar. Das unbebaute Grundstück wird - abgesehen von einem schmalen Böschungstreifen südöstlich der Straße - flächendeckend von dichtem</p> |

Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Erweiterung Am Brückberg, Am Kochengraben,
Am Berg, Herrnwiese“ Ortsteile Reichenbach, Lautern, Elmshausen

Erläuterung Bestand

| | | |
|--------------|----------------------------|---|
| | | <p>Bombeergestrüpp eingenommen. Randlich sind Brennessel und der als invasiv einzustufende japanische Staudenknöterisch zu verzeichnen.</p> <p>10m südöstlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft die Lauter mit begleitendem, biotopgeschütztem „Erlensaum am Mühlgraben nordöstlich von Wilmshausen“.</p> <p>Der Teilgeltungsbereich 4 des vorliegenden Bebauungsplans umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Elmshausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 9/30 und Nr. 254/9 (teilweise).</p> |
| 1 - 4 | 8.533 m² | Summe |

5. Vegetation / Biototypen

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 18.09.2024 mit dem Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Teilgeltungsbereich 1 Am Brückberg (Reichenbach)

09.123 Artenarme Ruderalvegetation,
Dominanzbestand Brombeere

*Abbildung 5: Ruderale Strukturen
innerhalb der Wiesenfläche*



10.510 Völlig versiegelte Verkehrsflächen

10.530 Private befestigte Zuwegung,
Pflasterflächen

*Abbildung 6: Private Zuwegung „Am
Berg“ Nr. 2 A*



Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Erweiterung Am Brückberg, Am Kochengraben, Am Berg, Herrnwiese“ Ortsteile Reichenbach, Lautern, Elmshausen

Erläuterung Bestand

04.110 Laubbaum, heimisch

11.225 Wiese im besiedelten Bereich

Abbildung 7: Wiesenfläche Blickrichtung Westen mit zwei Apfelbäumen



Abbildung 8: Wiesenfläche Blickrichtung Osten



Teilgeltungsbereich 2 Am Kochengraben (Reichenbach)

02.200 Gehölze heimischer Arten auf frischen Standorten

10.530 Private befestigte Zuwegung, Pflasterflächen

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen

Abbildung 9: Felsbachweg mit Gebäude Nr. 2, Garagenzufahrt und Hausgarten



02.500 Standortfremde Hecken, Gebüsche, hier: Thuja

10.510 Völlig versiegelte Verkehrsflächen

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen

Abbildung 10: Felsbachweg mit begleitender Thujahecke zur Einfriedung des rückwärtigen Hausgartens



Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Erweiterung Am Brückberg, Am Kochengraben,
Am Berg, Herrnwiese“ Ortsteile Reichenbach, Lautern, Elmshausen

Erläuterung Bestand

10.715 Dachfläche mit Regenwasser-
versickerung

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen

*Abbildung 11: Holzlager und Garten-
hütte im rückwärtigen Hausgarten*



Teilgeltungsbereich 3 Am Berg (Lautern)

10.710 Dachflächen

10.510 Völlig versiegelte Verkehrsflä-
chen

*Abbildung 12: Wohn- und
Nebengebäude Nibelungenstraße 457*



02.200 Gehölze heimischer Arten auf
frischen Standorten

02.500 Standortfremde Hecken, Gebü-
sche, hier: Thuja

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen

*Abbildung 13: Nibelungenstraße mit
nordwestexponiertem Hausgarten zum
Anwesen Nr. 457*



10.530 Private befestigte Zuwegung,
Pflasterflächen

*Abbildung 14: Zufahrt zum
rückwärtigen Grundstücksbereich*



Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Erweiterung Am Brückberg, Am Kochengraben,
Am Berg, Herrnwiese“ Ortsteile Reichenbach, Lautern, Elmshausen

Erläuterung Bestand

02.500 Standortfremde Hecken, Ge-
büsche, hier: Thuja

10.530 Private befestigte Zuwegung,
Pflasterflächen

10.715 Dachfläche mit Regenwasser-
versickerung

*Abbildung 15: Rückwärtiger
Grundstücksbereich mit Holzlager und
einem Nebengebäude*



04.110 Laubbaum, heimisch

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen

*Abbildung 16: Hausgarten mit Obst-
bäumen (Apfel, Birne, Quitte, Walnuss)
und kleinem Nutzgartenanteil im nord-
östlichen Teilbereich*



02.500 Standortfremde Hecken, Ge-
büsche, hier: Thuja

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen

*Abbildung 17: Ziergarten mit überwie-
gend standortfremder Vegetation im
südwestlichen Teilbereich*



*Abbildung 18: Blickbeziehung vom
Gartengelände auf nördlich gelegene
Bergkuppe „Knorz“*



Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Erweiterung Am Brückberg, Am Kochengraben,
Am Berg, Herrnwiese“ Ortsteile Reichenbach, Lautern, Elmshausen

Erläuterung Bestand

Teilgeltungsbereich 4 Herrnwiese (Elmshausen)

10.510 Völlig versiegelte Verkehrsflächen

11.221 Straßenbegleitgrün

Abbildung 19: Nibelungenstraße Blick Richtung Südosten auf Gehölzgalerie der Lauter



10.510 Völlig versiegelte Verkehrsflächen

Abbildung 20: Nibelungenstraße Blick Richtung Nordosten



09.123 Artenarme Ruderalvegetation

Abbildung 21: Dominanzbestand Brombeere



Aufgestellt am 10.10.2024

Christina Gold