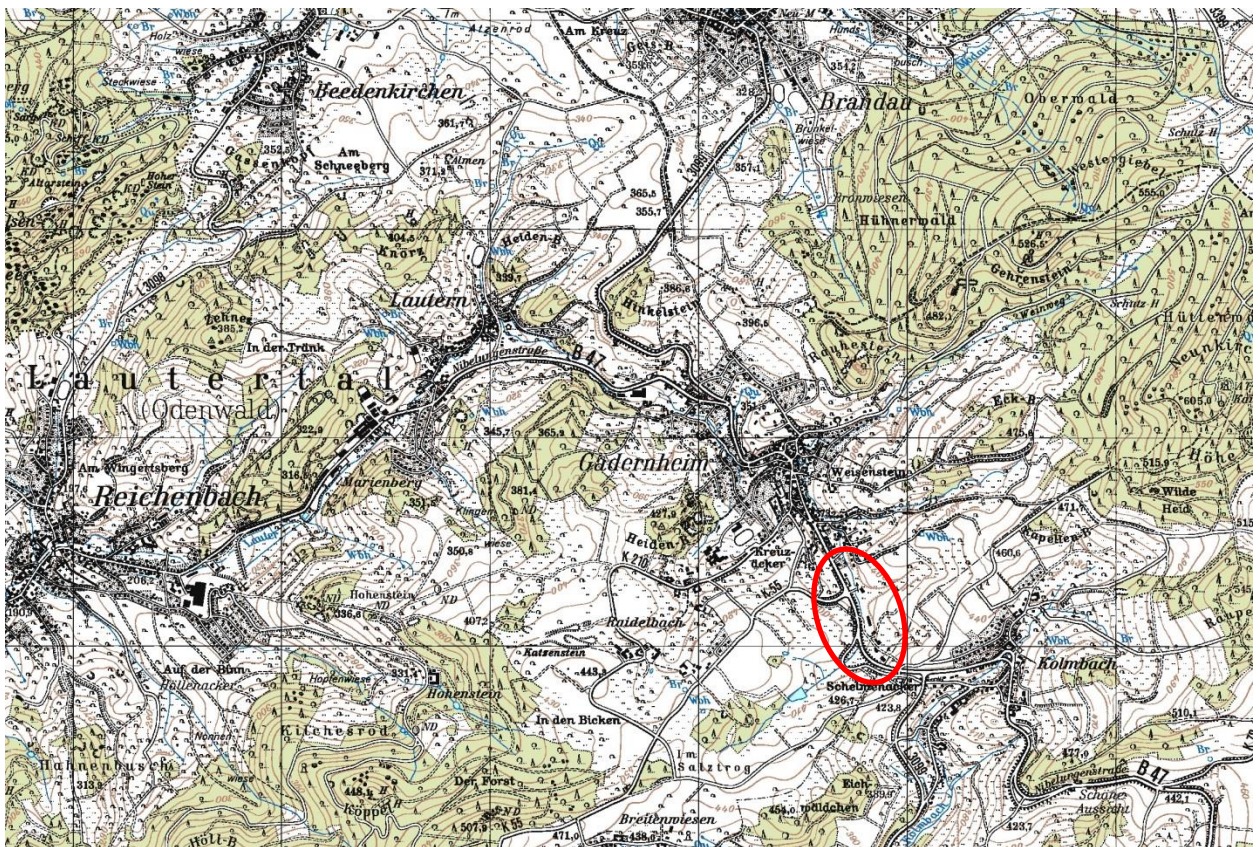




**Gemeinde Lautertal**

## **8.°Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 1.°Änderung und Erweiterung des Bebauungs- planes „Gewerbegebiet Gadernheim“ im OT Gadernheim**



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

## **Begründung und Umweltbericht zum Vorentwurf**

September 2022

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura  
Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	5
I.1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
I.1.4	Planungsvorgaben	8
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	15
I.1.6	Erschließungsanlagen	16
I.1.7	Baugrund sowie Grundwasser- und Bodenschutz, Erdbebengefährdung	18
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	20
I.1.9	Denkmalschutz	23
I.1.10	Immissionsschutz	23
I.1.11	Belange des Artenschutzes	28
I.1.12	Klimaschutz und Energiewende	31
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes	31
I.2	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	32
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	32
I.3.1	Art der baulichen Nutzung	32
I.3.2	Maß der baulichen Nutzung	35
I.3.3	Überbaubare sowie nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	37
I.3.4	Stellplätze und Garagen	37
I.3.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	37
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, §9°Abs. 4 BauGB	39
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	40
II.	Umweltbericht	41
II.1	Einleitung	41
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung	41
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	41
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	41

II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	41
II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden	41
II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	41
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	41
II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	41
II.2.2 Boden und Altlasten	42
II.2.3 Klima	42
II.2.4 Grundwasser	42
II.2.5 Oberflächengewässer	42
II.2.6 Flora und Fauna	42
II.2.7 Schutzgut Landschaft	42
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42
II.2.9 Schutzgut Mensch	42
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	42
II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	42
II.3.1 Schutzgut Boden	42
II.3.2 Schutzgut Klima	42
II.3.3 Schutzgut Grundwasser	42
II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna	43
II.3.5 Schutzgut Landschaft	43
II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	43
II.3.7 Schutzgut Mensch	43
II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	43
II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	43
II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	43
II.7 Zusammenfassung	43
III. Planverfahren und Abwägung	44

**Anlagen:**

- Anlage 1: Baugrund- und Gründungsgutachten (Feuerwehrstandort)
- Anlage 2: Bestandsplan zum Umweltbericht (*wird zum Entwurf ergänzt*)
- Anlage 3: Entwicklungsplan zum Umweltbericht (*wird zum Entwurf ergänzt*)
- Anlage 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach KV (*wird zum Entwurf ergänzt*)
- Anlage 5: Artenschutzprüfung gem. §44 Abs. 1 BNatSchG (*wird zum Entwurf ergänzt*)

# I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

## I.1 Situation und Grundlagen

### I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gadernheim“ am südlichen Ortsrand in Gadernheim. Die Bebauungsplanänderung dient der Anpassung verschiedener Bebauungsplaninhalte an zwischenzeitlich veränderte verkehrliche und bauliche Erfordernisse sowie Planungsziele. Die Änderungsplanung dient insbesondere dem Zweck, der dringenden Gewerbeentwicklung ortsansässiger Firmen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feuerwehrgerätehaus im Plangebiet geschaffen und neue Wohnbauflächen im Sinne der Lückenschließung ergänzt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gadernheim“ ist am 02.03.1999 in Kraft getreten. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde eine großflächige Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen auf Grundlage eines völlig neuen Erschließungssystems vorgesehen. Hier besteht allerdings seitens der von wesentlichen Erweiterungsflächen betroffenen Grundstückseigentümern keinerlei Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ohne tatsächlich bauliche Nutzung der Flächen macht unter Gesichtspunkten des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und auch aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn. Mit der Umplanung soll daher eine günstigere Erschließungsalternative für die Bestandsflächen festgesetzt werden, die unter Mitwirkung der Stadt Lindenfels entstehen soll. Aufgrund aktueller Planungsziele sowie veränderten baulichen Anforderungen wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gadernheim“ überplant und erweitert.

Folgende Inhalte sind im wesentlichen Bestandteil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung:

- Aufgabe der geplanten neuen Erschließungsstraße und damit einhergehend Aufgabe der rückwärtigen Bauflächen,
- Bauleitplanerische Sicherung der gewerblich genutzten Bestandsflächen mit Erweiterungsmöglichkeiten und Erschließung der Flächen von Kolmbach her,
- Erweiterung des Geltungsbereichs westlich der Nibelungenstraße mit dem Ziel der Gewerbeflächenausweisung als teilweisen Ersatz der aufzugebenden Erweiterungsflächen,
- Erweiterung des Geltungsbereichs westlich der Nibelungenstraße mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne einer sinnvollen Lückenschließung und Ergänzung des baulichen Bestands,
- Berücksichtigung eines Standortes für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Gadernheim,
- Berücksichtigung eines Teilbereichs als Allgemeines Wohngebiet und hierdurch Verbesserung der Erschließungssituation im Ziegelhüttenweg,
- Änderung der Industriegebietsflächen zu Gewerbegebietsflächen,
- Erweiterung der Baufenster in den bestehenden Gewerbegebieten,
- Änderung von Gewerbegebietsflächen zu gemischten Bauflächen bzw. Urbanem Gebiet (MU) zur Ermöglichung einer betriebsunabhängigen Wohnnutzung,
- Ergänzung von „Flächen für die Landwirtschaft“ im Plangebiet anstelle der dort bislang vorgesehenen Gewerbeentwicklung,
- Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Planänderungen.

Da sich das Plangebiet unmittelbar an die Gemarkung Lindenfels angrenzt, wird eine interkommunale Planungsabsicht mit Lindenfels verfolgt. Auf Seiten der Gemarkung Lindenfels, im Ortsteil Kolmbach, besteht bereits eine Gewerbenutzung (Druckerei) und darüber hinaus ein Entwicklungspotential für weitere Gewerbe- und Wohngebietsflächen. Das dort anfallende Abwasser könnte entsprechend der topographischen Rahmenbedingungen sinnvoll über das Plangebiet in Gadernheim abgeführt werden. Im Gegenzug kann das im Plangebiet benötigte Trinkwasser und Löschwasser aus Kolmbach bezogen werden. Vorteil dieser Erschließungsüberlegungen ist der bereits vorhandene Straßenanschluss mit Linksabbiegespur auf der B 47 im Bereich der bestehenden Druckerei. In einer Vorabstimmung hat der Straßenbaulastträger bereits eine Zustimmung zur entsprechenden Mitbenutzung dieses Straßenanschlusses in Aussicht gestellt, da hierdurch die bislang prekäre Erschließungssituation des Gewerbegebiets Gadernheim wesentlich verbessert werden kann.

Am tiefsten Punkt der bestehenden Erschließungsflächen des Gewerbegebiets Gadernheim wäre voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Niederschlagswasser kann dort gedrosselt in die Lauter eingeleitet werden. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lautertal durch ein paralleles Änderungsverfahren erforderlich, um die vorgesehene Nutzung auf dieser Planungsebene vorzubereiten.

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt, mit den vorliegenden Bauleitplanungen - Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens der Gemeinde gewünschten Nutzungen zu schaffen.

### **I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Bereich befindet sich in Lautertal am südlichen Rand des Ortsteils Gadernheim. Die Fläche entspricht nahezu (bis auf ein Teilstück des Ziegelhüttenwegs) dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Gadernheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 48/151, Nr. 48/153 (teilweise), Nr. 48/175 (teilweise), Nr. 48/176, Nr. 48/177, Nr. 48/178, Nr. 48/179, Nr. 48/180, Nr. 48/181, Nr. 48/182, Nr. 48/183 (teilweise), Nr. 164/1 (teilweise), Nr. 164/3 (teilweise), Nr. 166/4, Nr. 166/5, Nr. 166/6, Nr. 166/7, Nr. 166/8, Nr. 166/9, Nr. 166/10, Nr. 235/17 (teilweise), Nr. 239/1 (teilweise), Nr. 239/2 (teilweise), Nr. 240/4, Nr. 242/1 (teilweise), Nr. 243/2 (teilweise), Nr. 244/2, Nr. 245/2, Nr. 246/2, Nr. 246/12 (teilweise), Nr. 273/2, Nr. 274/1 (teilweise), Nr. 274/2, Nr. 282/81 (teilweise), Nr. 638/1 (teilweise), Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646/1, Nr. 647/1, Nr. 649/1, Nr. 649/2, Nr. 665/7, Nr. 665/8, Nr. 665/9, Nr. 667/1, Nr. 668/4, Nr. 669, Nr. 670, Nr. 671, Nr. 672/1, Nr. 673, Nr. 674, Nr. 675, Nr. 676, Nr. 677/2, Nr. 677/3, Nr. 678/2 und Nr. 678/4 und umfasst eine Fläche von ca. 9,94<sup>ha</sup>.

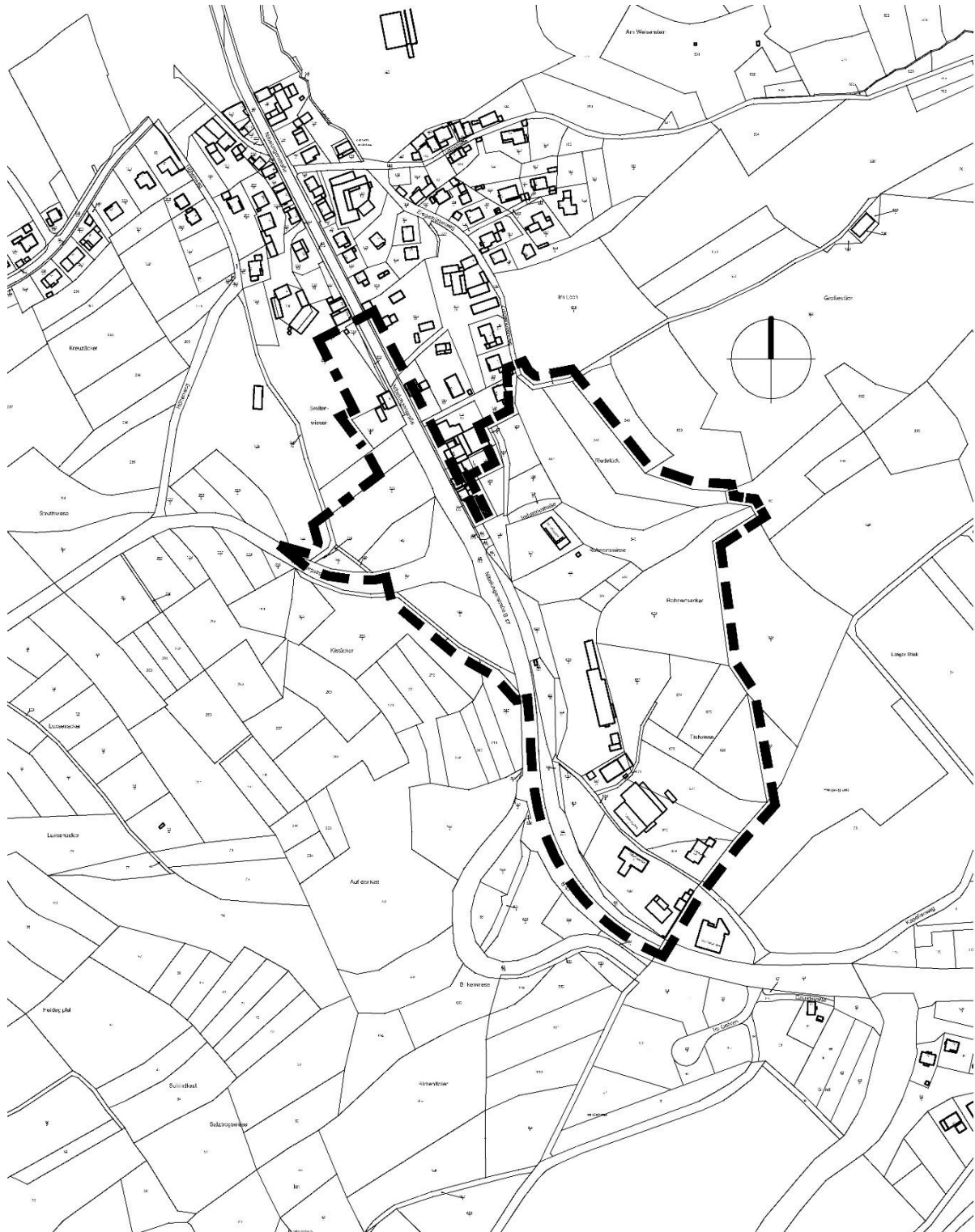


Abbildung 1: Betroffener Bereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Lautertal im Bereich „Gewerbegebiet Gadernheim“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 05.01.2018 / 14.08.2018)

### I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in Lautertal am südlichen Ortsrand von Gadernheim unmittelbar angrenzend an die Gemarkung Lindenfels-Kolmbach.

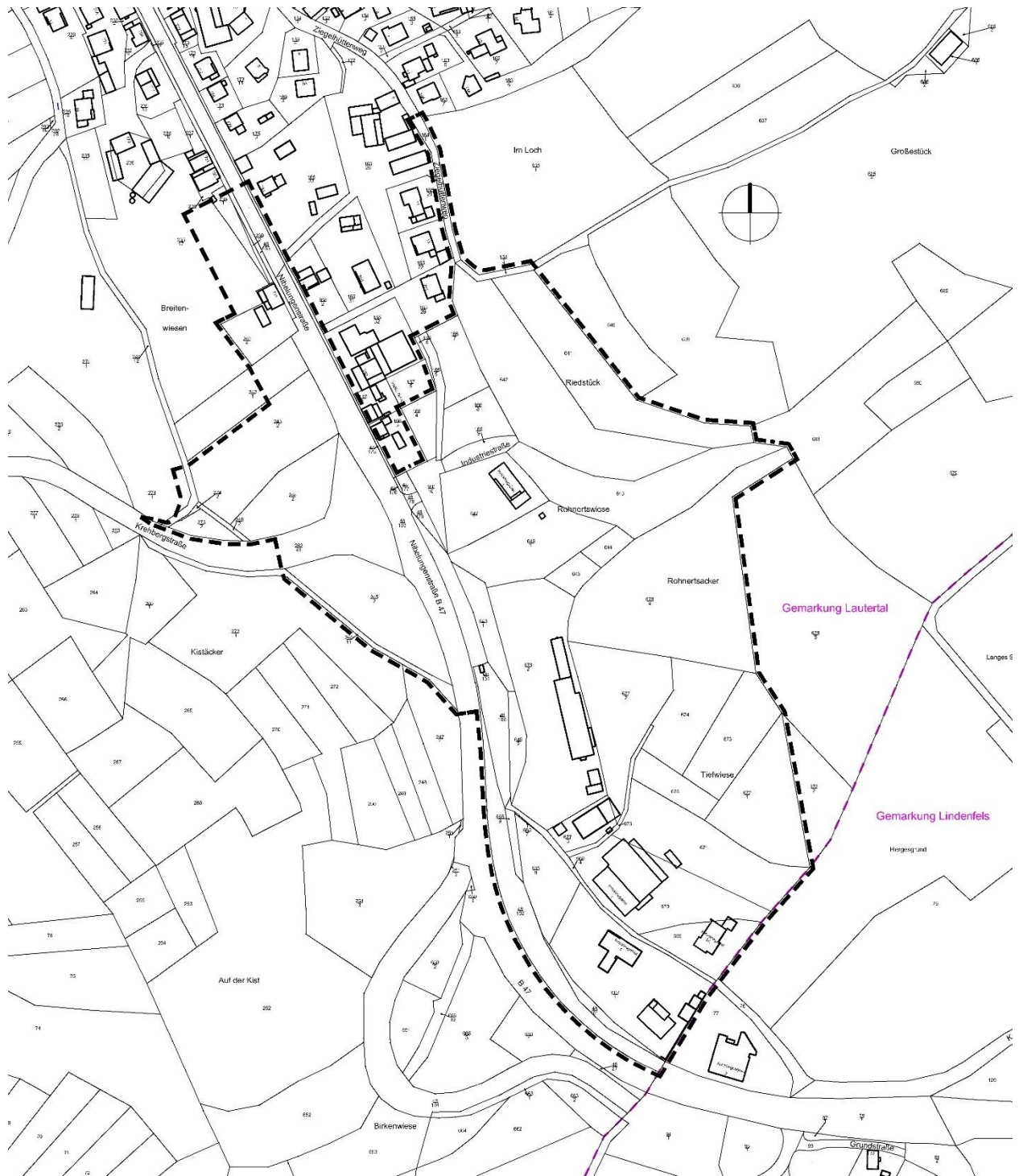


Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Gadernheim“ im Ortsteil Gadernheim (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 05.01.2018 / 14.08.2018)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Gadernheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 48/151, Nr. 48/153 (teilweise), Nr. 48/175 (teilweise), Nr. 48/176, Nr. 48/177, Nr. 48/178, Nr. 48/179, Nr. 48/180, Nr. 48/181, Nr. 48/182, Nr. 48/183 (teilweise), Nr. 164/1 (teilweise), Nr. 164/3 (teilweise), Nr. 166/4, Nr. 166/5, Nr. 166/6, Nr. 166/7, Nr. 166/8, Nr. 166/9, Nr. 166/10, Nr. 235/17 (teilweise), Nr. 239/1 (teilweise), Nr. 239/2 (teilweise), Nr. 240/4, Nr. 242/1 (teilweise), Nr. 243/2 (teilweise), Nr. 244/2, Nr. 245/2, Nr. 246/2, Nr. 246/12 (teilweise), Nr. 273/2, Nr. 274/1 (teilweise), Nr. 274/2, Nr. 282/81 (teilweise), Nr. 638/1 (teilweise), Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646/1, Nr. 647/1, Nr. 649/1, Nr. 649/2, Nr. 665/7, Nr. 665/8, Nr. 665/9, Nr. 667/1, Nr. 668/4, Nr. 669, Nr. 670, Nr. 671, Nr. 672/1, Nr. 673, Nr. 674, Nr. 675, Nr. 676, Nr. 677/2, Nr. 677/3, Nr. 678/2 und Nr. 678/4. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 9,98<sup>ha</sup>.

## I.1.4 Planungsvorgaben

### I.1.4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ sowie teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ aus. Eine kleine Teilfläche westlich des Ziegelhüttenwegs ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Im Regionalplan sind die Siedlungsflächen um den Ziegelhüttenweg im Übrigen als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ dargestellt, was völlig unzutreffend ist, da sich dort vor allem Wohnbauflächen befinden. Im Zuge der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen sollte dies korrigiert werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Im Rahmen der regionalplanerischen Zielvorgaben ist eine kleinflächige Siedlungsentwicklung (Wohnbaufläche) bzw. Gewerbeflächenentwicklung in entsprechend dargestellten Flächen nach Einschätzung der Gemeinde jedoch möglich, da die Größe der betreffenden Flächen, deutlich unter der Grenze der Raumbedeutsamkeit liegt, die allgemein mit 5,0 ha anzunehmen ist.



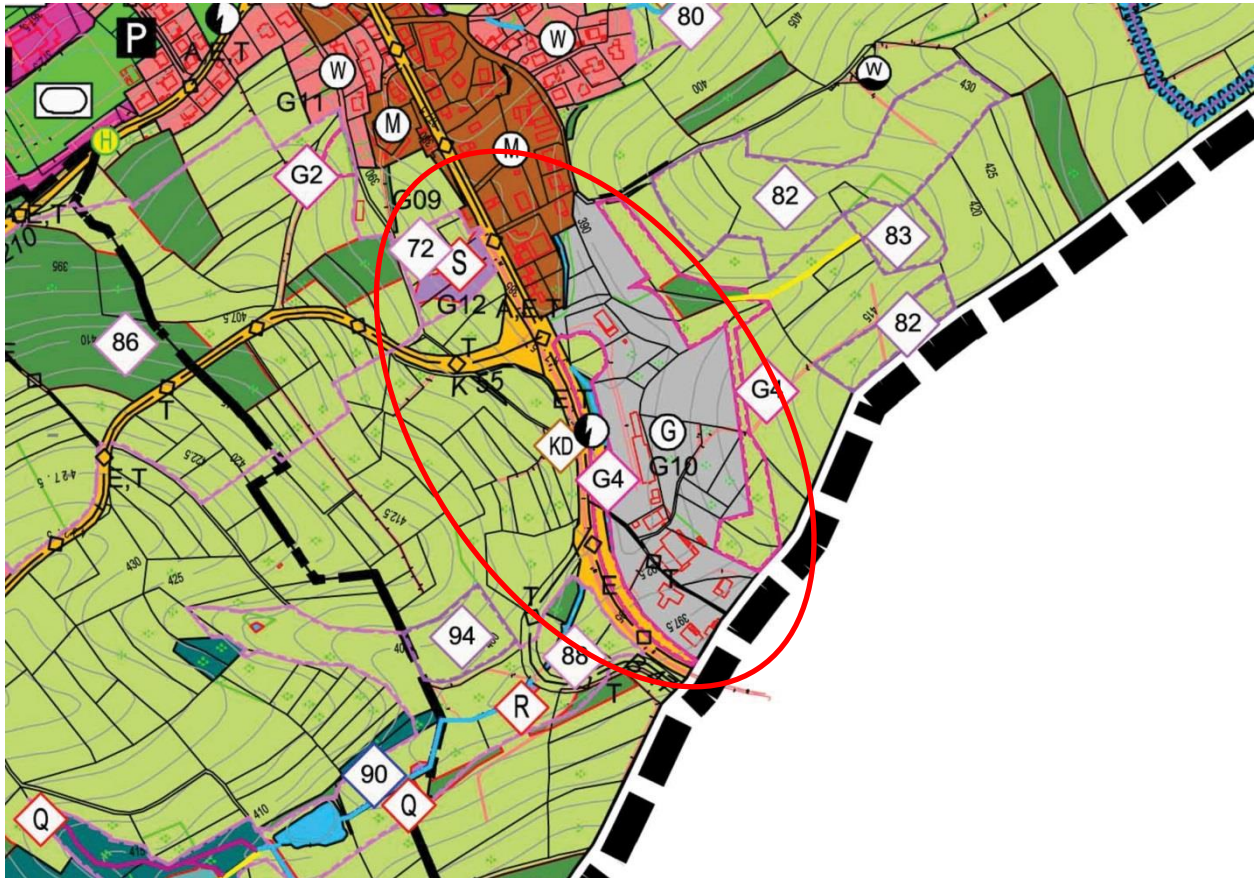
Zudem wird rechtswirksam festgesetzte Gewerbefläche mit der vorliegenden Bauleitplanung zurückgenommen und nur teilweise durch eine Gewerbezuwachsfläche westlich der B47 ersetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist dies jedoch noch mit dem für die Belange der Raumordnung zuständigen Regierungspräsidiums abzustimmen. Am stärksten dürfte hier die Ausweisung von urbanem Gebiet im Bereich des dargestellten Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe ins Gewicht fallen. Diese Ausweisung von urbanem Gebiet trägt der Bestandsbebauung Rechnung, die aufgrund von Eigentumswechseln aktuell einige nicht betriebszugeordnete Wohngebäude ausweist, die im Rahmen des Bebauungsplanes auf eine planungsrechtliche Grundlage gestellt werden sollen. Aus Gemeindesicht ist dies mit den regionalplanerischen Zielen der Sicherung und Entwicklung der Gewerbebetriebe vereinbar.

Auf den Flächen des Plangebiets, die als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, findet darüber hinaus keine intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Der Landwirtschaft werden insofern keine wichtigen Bearbeitungsflächen entzogen, zumal die betreffenden Flächen bereits durch rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbefläche festgesetzt sind und im Gegenteil sogar bisherige Gewerbeflächen abgeplant und somit der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgegeben werden.

Auch die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktion“ bleibt deutlich hinter den bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen zurück, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung auch hinsichtlich dieses Belangs eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Bestand darstellt.

#### **I.1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lautertal ist das Plangebiet größtenteils als „Gewerbegebiet - Bestand“ dargestellt. Im Norden ist ein geringer Teil des Plangebiets als „Gemischte Baufläche - Bestand“ und im Westen ist ein Teilgebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. als „Sumpf, Bruchgebüsch im Offenland“ dargestellt. Diese Darstellung von „Sumpf, Bruchgebüsch im Offenland“ ist unzutreffend. Die betroffenen Flächen des geplanten Gewerbegebiets „GE 3“ sowie der „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ stellen sich vor allem als landwirtschaftliche Weideflächen dar. Darüber hinaus ist eine Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche zur Elektrizitätsversorgung (Umspannstation) dargestellt. Im westlichen Grenzbereich des Plangebiets ist außerdem ein Kulturdenkmal im Außenbereich (Schutzobjekt nach §§ 2 und 16 Denkmalschutzgesetz) dargestellt. Die Gemeinde hat hierzu jedoch keine genaue Kenntnis, um was für ein Kulturdenkmal es sich handelt. Bei einer Ortsbegehung wurde im entsprechenden Bereich lediglich eine kleine Gruppe von Findlingen festgestellt. Ob es sich dabei um das dargestellte Kulturdenkmal handelt, ist fraglich.



Abbildung°4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal (unmaßstäblich, Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Zugriff am 18.06.2019)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für Gewerbegebiete, Urbane Gebiete, Allgemeine Wohngebiete sowie einen Feuerwehrstandort im Plangebiet geschaffen werden. Darüber hinaus soll aus den bereits genannten Gründen nicht die gesamte Fläche, die im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Lautertal als Gewerbegebiet dargestellt ist, ausgeschöpft werden. Der östliche Teil des Plangebiets soll im Rahmen der vorliegenden Planung als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Des Weiteren wird der Geltungsbereich westlich der Nibelungenstraße / B°47 erweitert, im Zuge dessen weitere Gewerbeflächen entstehen sollen. Die Änderungen der geplanten Flächennutzungen gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes gehen über die „Toleranzgrenzen“ des Entwicklungsgebots hinaus, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist.

#### 1.1.4.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

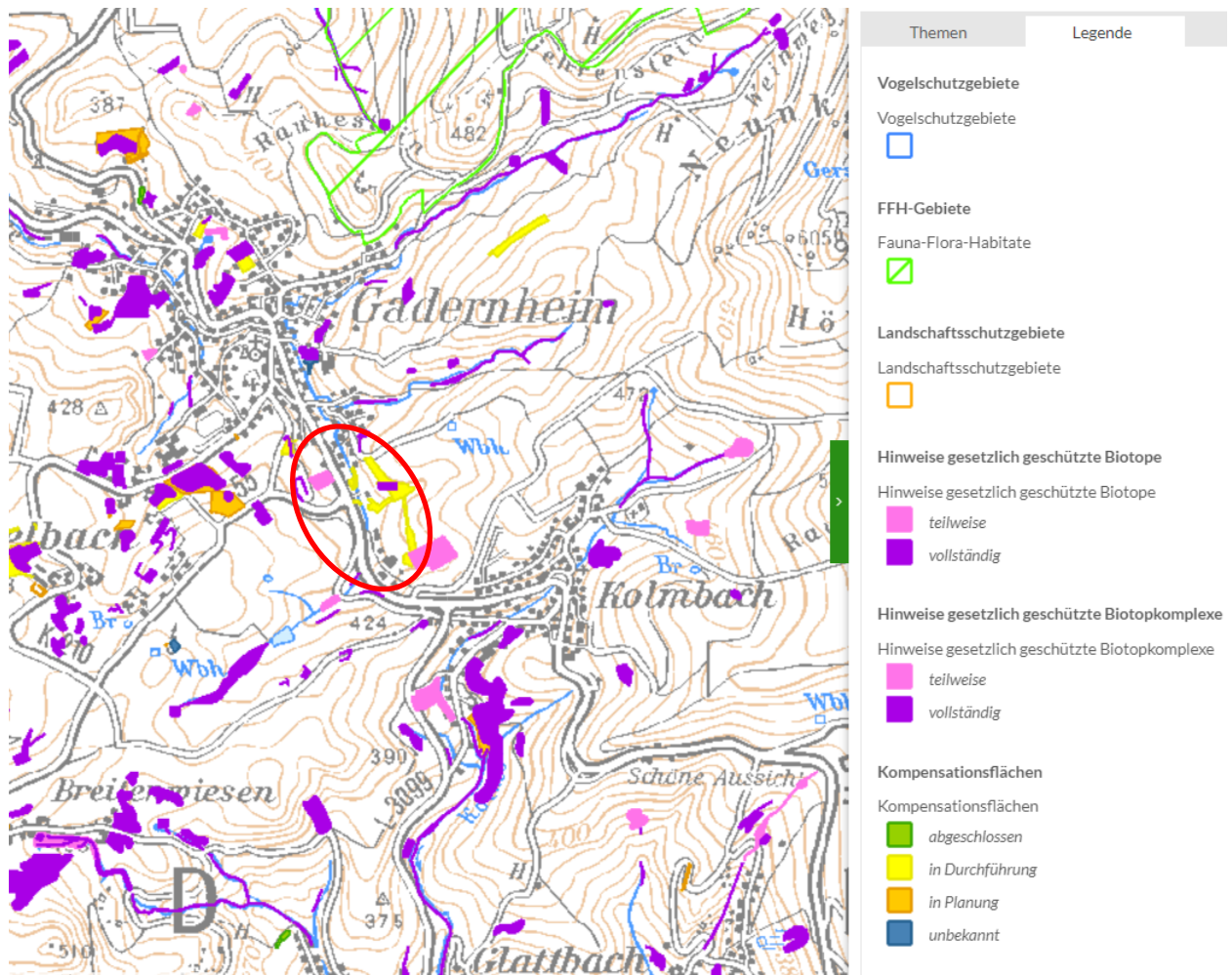
Der Planbereich liegt überwiegend im beplanten Innenbereich. Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gadernheim“ in Gadernheim wird der am 02.03.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gadernheim“ vollständig überplant und ersetzt sowie erweitert. Der erweiterte Teil des Planbereichs westlich der Bundesstraße B 47 befindet sich gegenwärtig teilweise im unbeplanten Innen- sowie im unbeplanten Außenbereich. Die nördliche Erweiterung im Bereich der Straßenfläche des Ziegelhüttenwegs befindet sich an der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich und ist aufgrund der bestehenden Erschließungsfunktion dieses Weges eher dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.



Abbildung°5: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gadernheim“ in Gadernheim (unmaßstäblich, Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Zugriff am 18.06.2019)

#### 1.1.4.4 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 FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ beginnt in einer Entfernung von ca. 700 m (nördlich des Plangebiets), sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.



Abbildung°6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer des HLNUG (unmaßstäblich, Bildquelle: Internetabruf am 07.10.2021 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

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

Innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich die folgenden teilweise bzw. vollständig geschützte Biotope bzw. Biotopkomplexe: Feucht-Komplex südlich Gadernheim (Biotopkomplex-Nr. 39), Streuobst östlich Gadernheim (Biotop-Nr. 958) und Gehölz-Komplex nordwestlich Kolmbach (Biotopkomplex-Nr. 19). Ob durch die vorliegende Bauleitplanung eine wesentliche Betroffenheit besteht, und ob die Flächen aktuell noch dem Biotopschutz unterliegen, wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Ggf. sind die baulich nutzbaren Flächen in diesen Bereichen zur Entwurfsplanung nochmals etwas zurückzunehmen.

Ökokontoflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ nicht tangiert.

Im Plangebiet befinden sich jedoch Kompensationsflächen mit dem Sachstand „in Durchführung“ zur Neuanlage von Streuobst (Maßnahme-Nr. H\_AD\_062362). Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen (wird zum Entwurf ergänzt). Es handelt sich hier um im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Änderungsplanung neu zu bestimmen bzw. hinsichtlich der Ausgleichsverpflichtung zurückzunehmen sind, da die Flächen nicht mehr Teil der Gewerbeentwicklung sein sollen und der Gewerbeflächenzuwachs mit der Änderungsplanung wesentlich reduziert, bzw. verändert wird.

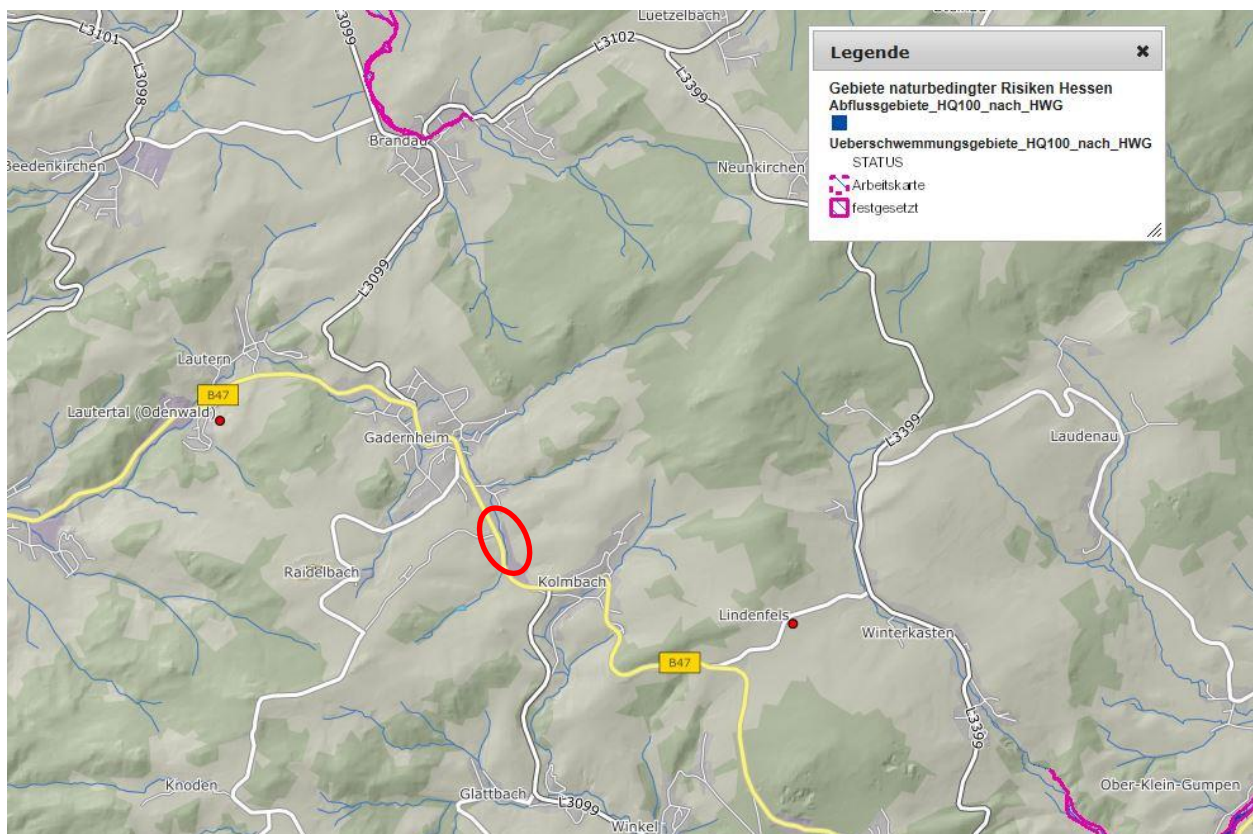
Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse im Plangebiet sind bislang nicht bekannt. Jedoch wird zum Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) auf die späteren Darstellungen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (ist zur Entwurfsplanung als Anlage zu ergänzen) bzw. im Umweltbericht verwiesen. Die Flächen des Plangebiets werden hierzu durch ein Fachbüro detailliert untersucht, um mögliche Artenschutzkonflikte zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

#### I.1.4.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Modau in einer Entfernung von über 2,7 km im Norden, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche) der Gersprenz liegt ca. 4 km östlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.



Abbildung<sup>o</sup>7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 25.06.2019 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Nachdem die Planänderung gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan mit einer Minderung der baulich nutzbaren Flächen verbunden ist, werden auch keine Hochwasserrisiken für Unterlieger im Verlauf der Lauter durch die Planung ausgelöst.

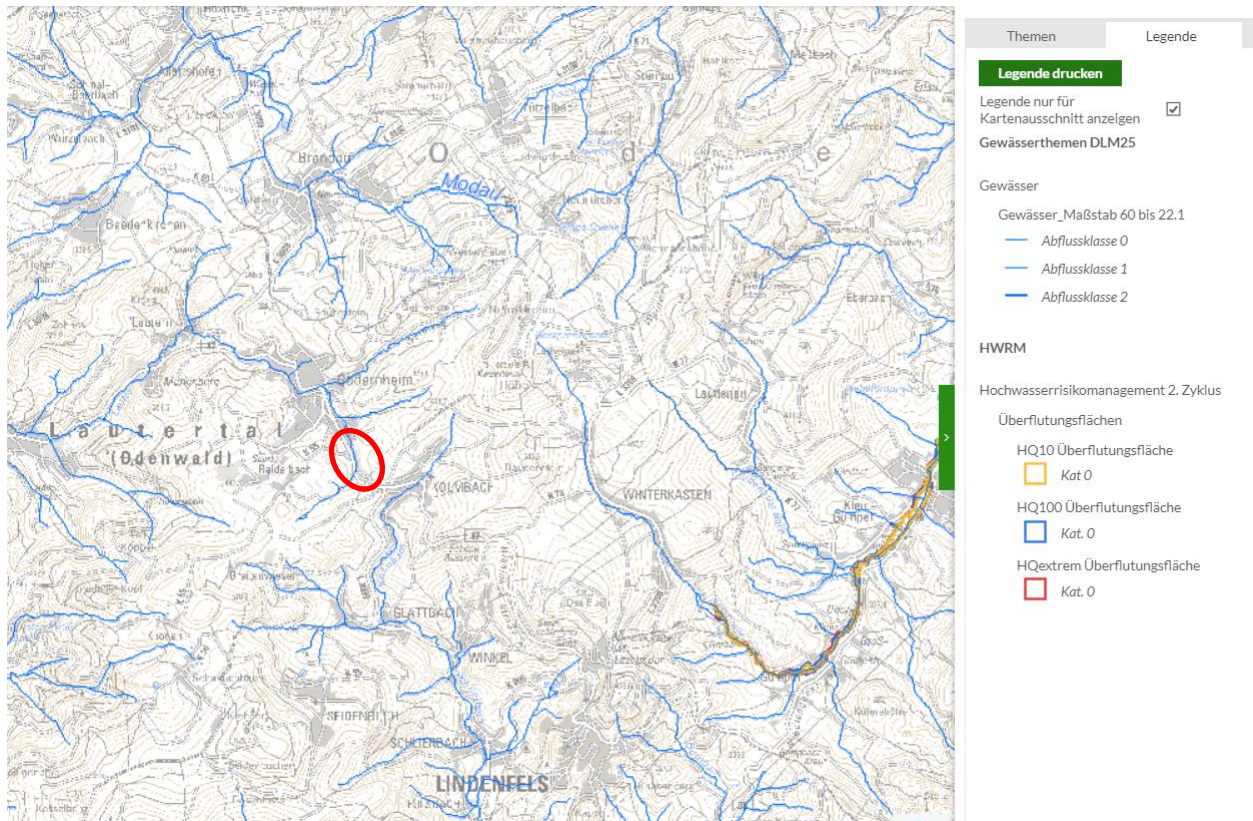
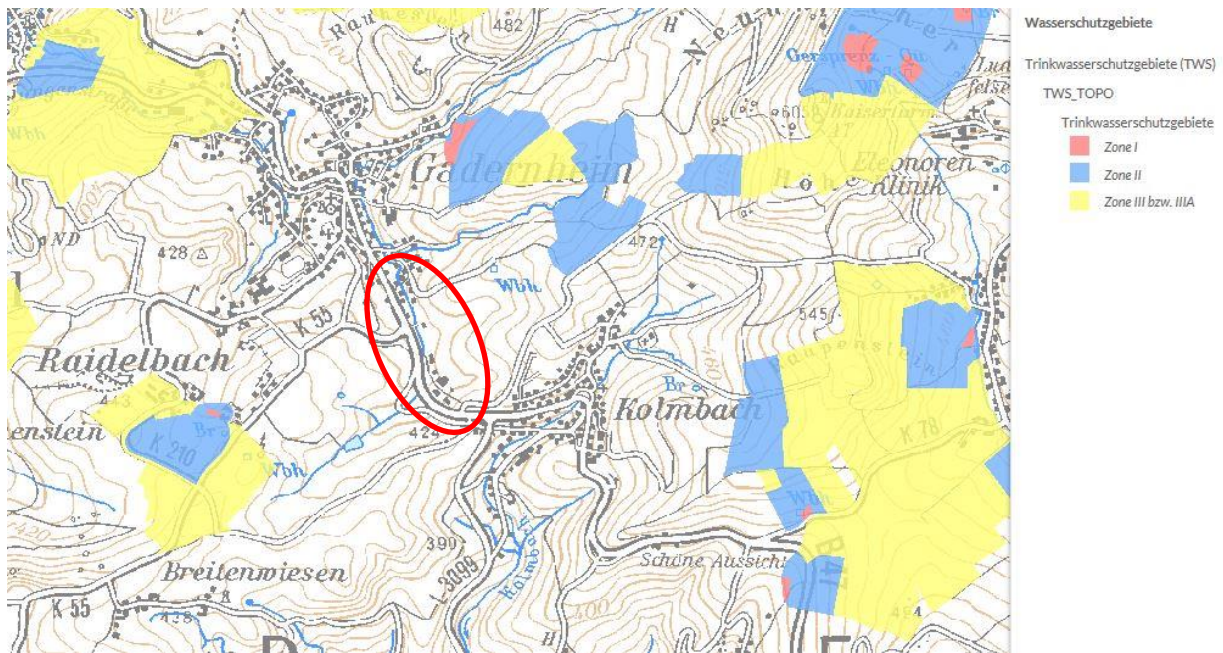


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 07.10.2021 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

#### 1.1.4.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Quellen Neunkirchner Straße und Ziegelhüttenweg“ (hier: die Schutzzone II, WSG-ID 431-003) beginnt in einer Entfernung von ca. 400 m nördlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Weitere Trinkwasserschutzgebiete befinden sich im Tal der Lauter in Fließrichtung unterhalb des vorliegend überplanten Gewerbegebiets. Nachdem die Planung auch der Vorbereitung einer geordneten Erschließung der Bestandsgewerbeflächen dient, erwartet die Gemeinde eine Verbesserung hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes. Auch die Reduzierung der Ausdehnung des Gewerbegebiets wirkt sich eher günstig auf die Belange des Grundwasser- und Oberflächenwasserschutzes aus. Aufgrund der Funktion der Lauter als Vorfluter der oberflächennahen Grundwasservorkommen erscheint eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das in der Lauter ablaufende Oberflächenwasser ohnehin sehr unwahrscheinlich. Die vorliegende Planung stellt in jedem Fall im Vergleich zur rechtswirksamen Ursprungsplanung keine weitergehende Beeinträchtigung der betreffenden Schutzgüter dar.



Abbildung°9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 25.06.2019 unter <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

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

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist nach Einschätzung der Gemeinde 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, bzw. werden noch im weiteren Planungsverlauf durch die Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

#### I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Gadernheim in Lautertal und liegt überwiegend östlich der Nibelungenstraße (Bundesstraße 47). Das Plangebiet ist größtenteils beplant und wird teilweise auch seit Jahrzehnten baulich genutzt. So befinden sich im Plangebiet unter anderem ein natursteinverarbeitender Betrieb, ein Fliesenfachhandel sowie ein Hersteller von Expeditions-Lkw. Bei der Teilfläche westlich der Nibelungenstraße handelt es sich um bislang unbeplanten Innen- und Außenbereich. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt und weist einigen Gehölzbestand auf.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen unbeplanten Innenbereich an, der den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets aufweist. Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Lindenfelser Stadtteil Kolmbach. Für den angrenzenden Bereich in Kolmbach ist ebenfalls die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen in der Diskussion. Im Westen wird das Plangebiet überwiegend durch die Nibelungenstraße begrenzt. Westlich der Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Im Plangebiet sind in verschiedenen Bereichen Gehölzbestände bzw. Sträucher zu verzeichnen. Hierzu erfolgt im Rahmen des Umweltberichts noch eine detaillierte Bestandsaufnahme.

Das Ortsbild ist in der Nähe des Plangebiets überwiegend durch Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Flachdächern geprägt. Die Dachfarben variieren dabei zwischen roten bis rotbraunen und hell-grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen.

Durch das Plangebiet verläuft außerdem der Bach „Im Salztrog“, der im weiteren Lauf dann in die Lauter übergeht. Dieser Bachlauf ist überwiegend als verrohrter Graben vorzufinden. Nur im Bereich des im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebeckens sowie im Bereich der nördlichsten MU-Fläche verläuft der Bach in einem offenen Querschnitt. In diesen Bereichen ist der Gewässerrandstreifen von 5,0 m zu berücksichtigen und von baulichen Nutzungen freizuhalten.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 08.12.2021 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

### 1.1.6 Erschließungsanlagen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gadernheim“ (Rechtskraft am 02.03.1999) sieht eine bogenförmige Erschließung, beginnend in Gegenlage zur Einmündung der Krehbergstraße, vor. Diese ist aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht realisierbar. Die geplante Erschließungsstraße würde zunächst im Bereich des Lagerplatzes von 386 mNN auf bis zu 395 mNN ansteigen, um dann wieder in Richtung der Firma Excap abzufallen. Dort endet die geplante Erschließungsstraße dann in einem Wendehammer. Die der Erschließung dienende Feldweganbindung muss aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes geschlossen sowie zurückgebaut werden. Anschlüsse und Leitungen wären in die geplante Erschließungsstraße zu verlegen.

Gemäß §9 Abs.°1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gilt für bauliche Anlagen an Straßen folgendes: „Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen“.



*ßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.“* Die derzeitige Zufahrt in das Gewerbegebiet Gadernheim als Feldweg, die von den Bestandsbetrieben genutzt wird, ist durch die Straßenbauverwaltung Hessen Mobil nicht genehmigt und wird lediglich geduldet. Im Rahmen der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung soll die verkehrliche Erschließung des südlichen Teils des Plangebiets nach Absprache mit Hessen Mobil über eine Zu- und Abfahrt aus Richtung Lindenfels sowie einer Abfahrt an der Stelle der Einmündung des derzeitigen Feldweges erfolgen. Eine entsprechende Einmündung mit Linksabbieger für die Zufahrt aus Lindenfels in das Plangebiet ist in Höhe der Firma Groer & Möhler bereits vorhanden. Die Abfahrt der geplanten Erschließungsstraße auf die Nibelungenstraße ist dann ausschließlich als Rechtsabbieger in Fahrtrichtung Norden (Reichenbach, Bensheim) zulässig. Um die Ausfahrt in Richtung Lindenfels sicherzustellen, ist an der Erschließungsstraße eine entsprechende Wendefläche vorgesehen. Auf Höhe des Wendehammers ist außerdem eine Abzweigung der Erschließungsstraße in Richtung Osten geplant, um auch die innere Erschließung des östlichen Plangebietsbereichs sicherzustellen. Die Erschließungsstraße mündet dort in einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg.

Die südliche Fortsetzung der Erschließung verläuft über die Gemarkung Kolmbach und soll dort durch einen separaten Bebauungsplan der Stadt Lindenfels entsprechend festgesetzt werden.

Zur Gewährleistung der inneren Erschließung des nördlichen Teils des Plangebiets ist ein Anschluss von der Nibelungenstraße an den Ziegelhüttenweg geplant. Mit der entsprechenden Anbindung kann der im südlichen Teilabschnitt sehr schmale Ziegelhüttenweg in der Engstelle zur Einbahnstraße erklärt werden, wodurch die Verkehrssicherheit und Erschließungsqualität dort wesentlich verbessert werden kann. Die neue Straße zwischen geplantem Wohngebiet und geplantem Feuerwehrstandort mit Anbindung an die Bundesstraße ist in ausreichender Breite für den Zweirichtungsverkehr vorgesehen.

Der Teilbereich des Plangebiets westlich der Nibelungenstraße ist durch die Nibelungenstraße selbst sowie einer von der Krehbergstraße in das Plangebiet hineinreichenden Stichstraße erschlossen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Verkehrsflächen werden ihrer Nutzung entsprechend sowie zur Klarstellung ihrer Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der im Osten des Plangebiets geplante Weg wird zur Sicherung der Erschließung der umliegenden Landwirtschaftsflächen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

Die entlang der Fahrbahn der Nibelungenstraße an die Straßenparzelle angrenzend gelegene Bankette wird gemäß ihrer Funktion als öffentliches Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

In der Nibelungenstraße, der Krehbergstraße sowie dem Ziegelhüttenweg sind Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden, die über die innere Erschließungsstraße in das Gebiet hinein erweitert werden sollen. Die geplanten Gebäude sind an die neu herzustellenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Es ist vorgesehen, dass in einem neu geplanten Wohngebiet in Kolmbach anfallende Abwasser über das Gewerbegebiet Gadernheim an die Kläranlage Bensheim anzuschließen. Dafür soll die Frischwasserversorgung des Gewerbegebiets Gadernheim von dem Ortsnetz Kolmbach aus erfolgen, da die Wasserversorgung insbesondere auch hinsichtlich des Betriebsdrucks des Leitungsnetzes von dort besser gewährleistet ist als über das Gadernheimer Trinkwassernetz. Einzelheiten sind im Zuge der Erschließungsplanung zwischen den Nachbarkommunen und mit der Kommunalwirtschaft mittlere Bergstraße (KMB) zu regeln.

Die an der Nibelungenstraße (B 47) befindliche Trafostation wird zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität als entsprechende Versorgungsfläche zeichnerisch festgesetzt.

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. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen 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.

### **I.1.7 Baugrund sowie Grundwasser- und Bodenschutz, Erdbebengefährdung**

Eingriffe in den Boden sind in einem Gewerbegebiet unvermeidbar; durch die vorliegende Planung werden diese gegenüber den bereits bestehenden Baurechten aber nicht nennenswert zunehmen. Gewerbliche Bauten und insbesondere Gewerbehallen werden üblicherweise nicht unterkellert, sodass sich die Eingriffe in den Untergrund wahrscheinlich überwiegend auf die erforderlichen Gründungen beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Lautertal keine allgemeine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Nur im Bereich des Urbanen Gebiets nördlich der Industriestraße, der als möglicher Standort für die Feuerwehrstandort in Frage kommt, erfolgte eine Baugrunduntersuchung, deren Ergebnisbericht dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. 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. Es ist davon auszugehen, dass Hang- und Schichtenwasser auch sehr oberflächennah anstehen kann.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Es wird zudem auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.

Der Gemeinde Lautertal liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen) über den aktuellen Bestand an Gewerbeflächen hinaus vor. Zudem liegen keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet 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 Arbeitsschutz und 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.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen sind. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird ebenfalls 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 abzuschieben.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0\* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, 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.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse R) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen (<http://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrdung.html>).

## **I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **I.1.8.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser soll überwiegend aus dem bestehenden Versorgungsnetz der Stadt Lindenfels im Stadtteil Kolmbach erfolgen. Die dazu erforderlichen Wasserleitungen sind in dem Plangebiet zu verlegen. Erforderliche Hausanschlüsse sind durch die Gewerbebetriebe respektive Immobilieneigentümer zu veranlassen. Der Trinkwasserverbrauch wird aufgrund teilweise bereits vorhandener Bebauungen nur geringfügig zunehmen und es ist davon auszugehen das er durch das Versorgungsnetz der Nachbarkommune Lindenfels gedeckt werden kann. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets kann an das Trinkwassernetz im Bereich der Straße „Ziegelhüttenweg“ angeschlossen werden. Die dort bestehende Trinkwasserleitung wurde im Bereich der neu festgesetzten Straße an der Feuerwehrläche durch Handschachtung aufgesucht und im Bestand eingemessen. Die Straße wurde über die bestehende Wasserleitung geplant. Der Trinkwasserbedarf der Wohnbebauung kann wie folgt abgeschätzt werden: ca. 20 Wohnungen je 2,5 Bewohner je 150 l/d x 365 d/a = ca. 2.750 m<sup>3</sup>/a. Der Mehrverbrauch des Wohngebiets kann voraussichtlich durch die Minderverbräuche des Gewerbegebiets infolge des geplanten Anschlusses an Kolmbach kompensiert werden.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Da ein ausreichender Trinkwasserverbrauch die Stagnation von Trinkwasser im Leitungsnetz verhindert, wird eine entsprechende Brauchwassernutzung nicht zwingend festgesetzt.

### **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 zu beachten sind.

### **I.1.8.3 Löschwasserversorgung, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr**

Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebiets gemäß den Anforderungen 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 nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 48°m<sup>3</sup>/h und für die Urbanen Gebiete sowie die Gewerbegebiete 96 m<sup>3</sup>/h jeweils über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei einem Fließüberdruck von mindestens 2,5 bar. Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der kommunalen Feuerwehr abzustimmen. Nach Angaben der Stadt Lindenfels ist zur Sicherung des Löschwasserbedarfs im Stadtteil Kolmbach eine Löschwasserzisterne erforderlich, die interkommunal beiden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen kann. Über die Lage und Größe dieser Löschwasserzisterne ist im Rahmen der interkommunalen Abstimmung noch eine Regelung zu treffen. Aus Gründen der Druckverhältnisse erscheint ein Zisternenstandort in Kolmbach geeigneter.

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

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 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.4.5 und Abbildung<sup>7</sup>). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Modau in Brandau in einer Entfernung von ca. 2 km im Nordosten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (vgl. Kapitel I.1.4.5 und Abbildung 8). Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche) der Gersprenz liegt über 8 km südöstlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (vgl. Kapitel I.1.4.6 und Abbildung<sup>9</sup>). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet beginnt in einer Entfernung von ca. 260 m westlich des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

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

#### **I.1.8.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Mit der Änderung und Erweiterung des bisherigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gadernheim“ (am 02.03.1999 in Kraft getreten) ist keine signifikante Erweiterung der Bruttofläche des Gewerbegebiets verbunden. Im Gegenteil werden Gewerbeflächen abgeplant bzw. teilweise durch eine neue Gewerbefläche westlich der B 47 ersetzt. Die Bruttofläche des Gewerbegebiets östlich der Nibelungenstraße wird gegenüber der des bisherigen Bebauungsplanes deutlich reduziert. Im östlichen Randbereich des Plangebiets werden im Rahmen der vorliegenden Planung stattdessen „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Im Zuge der Erweiterungsplanung wird jedoch im Teilbereich westlich der Nibelungenstraße die Bodenversiegelung zunehmen, da der Bereich derzeit noch vollständig unbebaut ist. Die bisher schon zulässigen Grundflächenzahlen werden teilweise übernommen. Im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung „GE1“), der im Rahmen der vorliegenden Planung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird die Grundflächenzahl von ursprünglich 0,5 im Sinne einer aufgelockerten Bebauung mit größeren Grünflächenanteilen an der Fläche des Nettobaulands auf 0,35 reduziert. Für die Gewerbegebietsflächen mit der Kennzeichnung „GE1“ des ursprünglichen Bebauungsplanes, die im Rahmen der vorliegenden Planung ebenfalls als Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung „GE1“ festgesetzt werden, wird die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 angehoben, um eine maßvolle Nachverdichtung dieser kleinteiligen Gewerbegebietsflächen zuzulassen und den ortsansässigen Betrieben hiermit Erweiterungsmöglichkeiten auf eigenem Grundstück zu ermöglichen. Für die Industriegebietsflächen mit der Kennzeichnung „G11.1“ und „G11.2“ des ursprünglichen Bebauungsplanes, die im Rahmen der vorliegenden Planung als Gewerbeflächen mit der Kennzeichnung „GE1“ und „GE2“ festgesetzt werden, werden die Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,5 aus den gleichen Gründen auf jeweils 0,6 angehoben.

Um die Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) sind.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten. Zuvor ist die Eignung des Untergrunds für die Versickerung zu überprüfen. Die Gemeinde geht hier aufgrund von Erfahrungen nicht von für die Versickerung geeigneten Bodenverhältnissen aus. Nachdem die Gewerbefläche insgesamt

gegenüber dem bisherigen B-Plan reduziert wird, ist mit der vorliegenden Änderungsplanung keine grundsätzliche Zunahme des zu erwartenden Abwasser- und Niederschlagswasserabflusses verbunden. Die Dimensionierung der entsprechenden Kanäle und Bauwerke hat im Rahmen der späteren Erschließungsplanung zu erfolgen.

Aufgrund des zu erwartenden hydraulischen Erfordernisses ist im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier ein Regenrückhaltebecken, festgesetzt. Dieses dient auch dem Zweck, eine wesentliche hydraulische Gewässerbelastung durch eine Pufferung und Drosselung der Ableitung auszuschließen. Belastetes Niederschlagswasser ist an den Schmutzwasserkanal und ablaufendes Löschwasser im Fall eines Löscheinsatzes ist entsprechend über ein Rückhaltebecken mit Havarieverschluss abzuleiten. Niederschlagswasser kann in einem Rückhaltebecken durch eine Absetzwirkung und ggf. durch Schilfbewuchs vorgereinigt und durch eine geeignete Drosselung verzögert an den Vorfluter abgeleitet werden. Durch Havarie- oder Brandfälle belastetes Niederschlags- oder Löschwasser kann im Rückhaltebecken durch eine technische Absperrvorrichtung zurückgehalten werden und muss dann gesondert unschädlich entsorgt werden. Die örtlichen Rettungsdienste sowie die Mitarbeiter des Bauhofs der Gemeinde Lautertal sind in die Funktionsweise des Beckens und die Möglichkeiten zu dessen Absperrung einzuweisen. Im Havarie- oder Brandfall ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu informieren.

Auch die zulässige 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 sinnvoll. 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 Benennung dieser Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der vorgenannten Festsetzung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet.

Es wird an dieser Stelle auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den durch das Plangebiet verlaufenden Graben bzw. der Bach „Salztrog“ sowie in der Fortsetzung die Lauter kann ebenfalls unter der Voraussetzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis grundsätzlich zugelassen werden.

#### **I.1.8.6 Abwasser**

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Abwasseranlagen der Gemeinde Lautertal anzuschließen. Der Abwasseranfall wird durch die vorliegende Planung ansteigen, kann aber nach bisherigem Kenntnisstand durch freie Kapazitäten der Abwasseranlagen der Gemeinde aufgenommen werden. Ein Großteil des Plangebiets verfügt bereits über die entsprechenden Baurechte, womit das Abwasser damit faktisch auch heute schon anfallen könnte. Da das Plangebiet schon teilweise bebaut ist, werden die Abwassermengen tatsächlich nur entsprechend der Neubebauungen zunehmen.

#### **I.1.8.7 Oberirdische Gewässer**

Durch Teile des Plangebiets verläuft der Bach „Im Salztrog“. Dieser ist teilweise als verrohrter Graben vorzufinden. Das geplante Rückhaltebecken mit Havarieverschluss wird an den Vorfluter angeschlossen.

### I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Lautertal keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 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 hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

### I.1.10 Immissionsschutz

Es werden mit der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung auch weiterhin insbesondere die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesstraße B 47) und ist somit einer Immissionsvorbelastung ausgesetzt. Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet selbst sollen aufgrund der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung (Urbanes Gebiet sowie Allgemeines Wohngebiet) durch eine überschlägige Überprüfung der Lärmimmissionswerte ermittelt und bewertet werden.

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 Wohngebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn die Werte im Inneren des Gebiets 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 Wohngebiets 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.*

Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte an dem der Bundesstraße B 47 nächstgelegenen Baufenster im Bereich der Urbanen Gebiete sind die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, eingehalten oder liegen im abwägungsfähigen Rahmen, sodass eine detailliertere Überprüfung nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde mit dem „Online-Lärm-Rechner“ durchgeführt, der vom „VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.“ zur Verfügung gestellt wird (Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>).

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) am zur B 47 nächstgelegenen Baufenster mit 66,9 dB(A) überschritten (siehe Abbildung 11). Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) mit 59,6 dB(A) ebenfalls überschritten. Diese Überschreitungen liegen jedoch innerhalb des zuvor geschilderten Abwägungsspielraumes.

Die für die Berechnung verwendete durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 8.140 Kfz in der Ortsmitte Gadernheims ist der „Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015“ entnommen (siehe Abbildung 12), welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird. Die tatsächliche Verkehrsmenge im Bereich des Plangebiets ist voraussichtlich jedoch geringer, da die Abzweigung nach Raidelbach bei der verwendeten Verkehrsmenge nicht berücksichtigt ist. Innerhalb der geschlossenen Ortschaft beträgt die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h.

Insgesamt liegen die Ergebnisse des „VCD-Rechners“ auf der sicheren Seite gerechnet, da die lärmabschirmende Wirkung durch vorhandene Gebäude und Gehölze in der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt sind.



### Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90 (Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	<input type="text" value="8140"/>	<input type="text" value="68.4"/> dB(A)
Straßengattung:	Bundesstraßen <span style="font-size: small;">▼</span>	
Höchstgeschwindigkeit	<input type="text" value="50"/> km/h	<input type="text" value="-3.5"/> dB(A)
Straßenoberfläche:	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone <span style="font-size: small;">▼</span>	<input type="text" value="0"/> dB(A)
Steigung / Gefälle:	<input type="text" value="3"/> %	<input type="text" value="0"/> dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	<input type="text" value="20"/> m	<input type="text" value="2.4"/> dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	<input type="text" value="6,5"/> m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		<input type="text" value="-0.4"/> dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T <input type="text" value="66.9"/> dB(A) N <input type="text" value="59.6"/> dB(A)		<input type="button" value="Berechnen"/>
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input type="text" value="91"/> m einsehen können!		<input type="button" value="Drucken"/>
		<input type="button" value="Schließen"/>

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 11: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Bereich des nächstgelegenen Baufensters im Urbanen Gebiet (Bildquelle: Internetabruf am 08.12.2021 unter [https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang\\_dtv.htm](https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm))

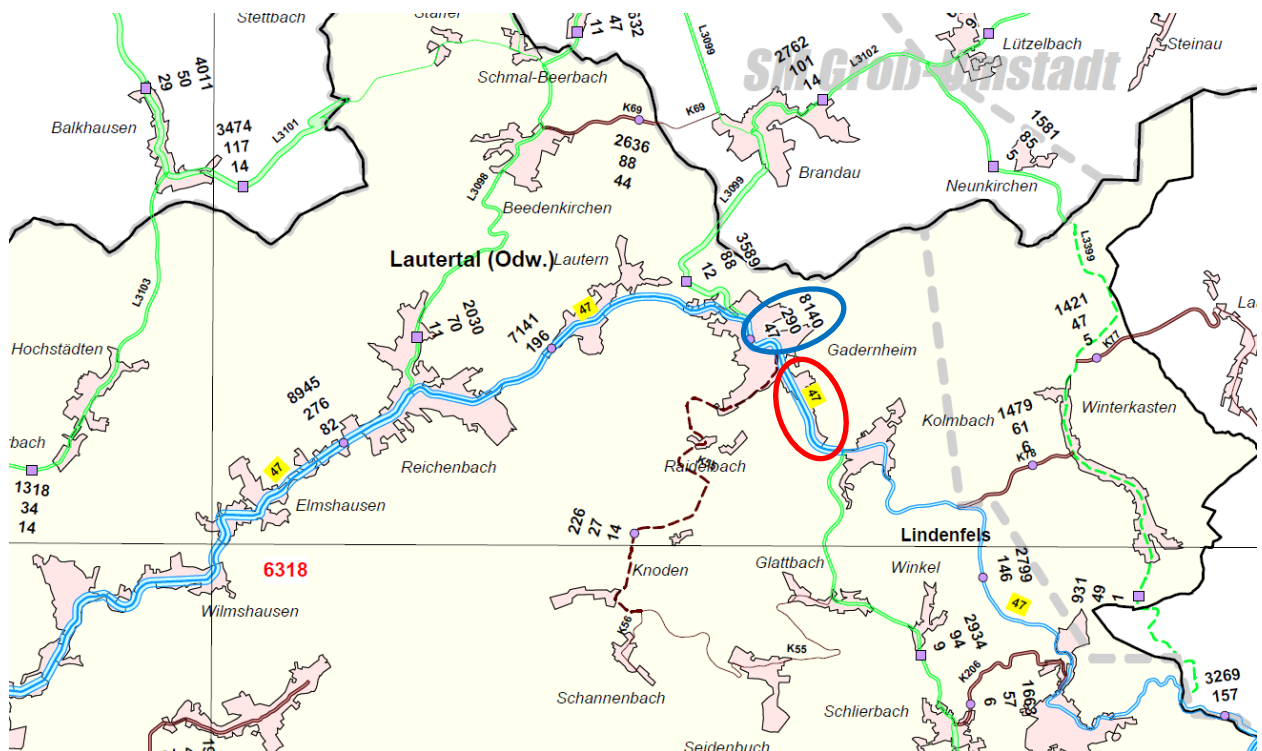


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015; die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

Dasselbe Vorgehen wurde auch bei einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte im Bereich des allgemeinen Wohngebiets östlich der Nibelungenstraße durchgeführt. Auch hier sind die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, eingehalten oder liegen im abwägungsfähigen Rahmen, sodass eine detailliertere Überprüfung nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde ebenfalls mit dem „Online-Lärm-Rechner“ durchgeführt, der vom „VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.“ zur Verfügung gestellt wird (Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>).

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am zur B 38 nächstgelegenen Baufenster mit 56,3 dB(A) überschritten (siehe Abbildung 13). Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) mit 48,9 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten. Auch diese Überschreitungen liegen innerhalb des zuvor geschilderten Abwägungsspielraumes.

Auch hier wird nochmal insbesondere darauf hingewiesen, dass die bestehende lärmabschirmende Wirkung durch vorhandene Gebäude und Gehölze in der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt sind. Es ist also davon auszugehen, dass die tatsächlichen Lärmeinwirkungen deutlich geringer ausfallen.

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**  
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	<input type="text" value="8140"/>	68.4 dB(A)
Straßengattung: <input type="text" value="Bundesstraßen"/>		
Höchstgeschwindigkeit	<input type="text" value="50"/> km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche:	<input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	<input type="text" value="3"/> %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	<input type="text" value="95"/> m	-4.8 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	<input type="text" value="6,5"/> m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-3.8 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T <input type="text" value="56.3"/> dB(A) N <input type="text" value="48.9"/> dB(A)		<input type="button" value="Berechnen"/> <input type="button" value="Drucken"/> <input type="button" value="Schließen"/>
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input type="text" value="327"/> m einsehen können!		
Copyright©2001 Reimer Paulsen		

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im allgemeinen Wohngebiet östlich der Nibelungenstraße (Bildquelle: Internetabruf am 08.12.2021 unter [https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang\\_dtv.htm](https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm))

Zuletzt wurde auch eine überschlägige Überprüfung der Lärmimmissionswerte für das geplante Wohngebiet westlich der Nibelungenstraße durchgeführt. Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets westlich der Nibelungenstraße mit 71,3 dB(A) deutlich überschritten (siehe Abbildung 14). Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von

45 dB(A) mit 64,0 dB(A) ebenfalls deutlich überschritten. Auch hier sind die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) zwar auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, jedoch ist die Höhe der Überschreitung der Lärmimmissionswerte nicht vernachlässigbar, weshalb eine detaillierte Überprüfung erforderlich scheint. Im weiteren Planverfahren soll daher eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms beauftragt werden.

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**  
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	<input type="text" value="8140"/>	<input type="text" value="68.4"/> dB(A)
Straßengattung:	<input type="text" value="Bundesstraßen"/>	
Höchstgeschwindigkeit	<input type="text" value="50"/> km/h	<input type="text" value="-3.5"/> dB(A)
Straßenoberfläche:	<input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>	<input type="text" value="0"/> dB(A)
Steigung / Gefälle:	<input type="text" value="3"/> %	<input type="text" value="0"/> dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	<input type="text" value="6,0"/> m	<input type="text" value="6.4"/> dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	<input type="text" value="6,5"/> m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		<input type="text" value="0"/> dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T <input type="text" value="71.3"/> dB(A) N <input type="text" value="64"/> dB(A)		<input type="button" value="Berechnen"/>
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input type="text" value="39"/> m einsehen können!		<input type="button" value="Drucken"/>
		<input type="button" value="Schließen"/>

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 14: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im allgemeinen Wohngebiet westlich der Nibelungenstraße (Bildquelle: Internetabruf am 19.08.2022 unter [https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang\\_dtv.htm](https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm))

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) i.d.R. bis zur Höhe des obersten Geschosses der zu schützenden Nutzung auszuführen sind, stellt dies keine städtebaulich vertretbare Lösung dar. Schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume und Schlafräume) in dem allgemeinen Wohngebiet westlich der Nibelungenstraße sind daher passiv vor Lärm zu schützen. Im Vorgriff auf die noch ausstehende schalltechnische Untersuchung wurden bereits entsprechende Festsetzungen vorgesehen, die im Verfahrensfortschritt zu konkretisieren sind.

Mit den genannten und in der schalltechnischen Untersuchung sowie der Textfestsetzung noch konkreter zu begründenden Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets westlich der Nibelungenstraße sichergestellt. Innerhalb des übrigen Plangebiets sind auch ohne entsprechende Festsetzungen bereits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Bebauung im Plangebiet ist im Wesentlichen bereits vorhanden, weshalb diesbezügliche Festsetzungen nicht geboten erscheinen. Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gadernheim“ (in Kraft getreten am 02.03.1999) bereits Baurecht vorhanden. Die Abstufung des Bebauungsplanes von Gewerbegebiet zu Urbanem Gebiet und Wohngebiet entspricht dem Trennungsprinzip nach § 50 BImSchG und erfordert auch innerhalb des Gebiets keine gesonderte Betrachtung der Immissionsthematik. Mit der vorliegenden Planung wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets zwischen dem Wohngebiet im nördlichen Teil des

Plangebiets und dem weiter südlichen Gewerbegebiet eine Art „Puffer“ geschaffen, damit die im Gewerbegebiet anfallenden Immissionen nicht unmittelbar auf das Wohngebiet einwirken. Die innerhalb eines Urbanen Gebiets zulässigen Immissionen stellen grundsätzlich auch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicher. Aus demselben Grund wird das Gewerbegebiet westlich der Nibelungenstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. es sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der benachbarten Wohnbebauungen Rechnung getragen. Die Anforderungen des Immissionsschutzes nach BImSchG gelten für das Plangebiet im Übrigen auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind zwingend einzuhalten.

Die Gemeinde empfiehlt grundsätzlich, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie die Außenwohnbereiche auf der von der lärmbelasteten Straße (Bundesstraße B 47) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung). Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Lautertal auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) an der B°47 oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Zum Schutz vor Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

Sonstige Immissionskonflikte (Geruch, Staub, Erschütterungen) sind aufgrund des Fehlens entsprechender Emittenten in der Planumgebung nicht zu erwarten. In Bezug auf andere Immissionsarten außer Lärm besteht aus Sicht der Gemeinde daher kein Untersuchungsbedarf.

### **I.1.11 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 aktuell eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung zur späteren Entwurfsplanung als Anlage beigefügt wird soll beurteilen, ob unter der Voraussetzung noch festzulegender Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen bei einer Art oder mehreren Arten eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG eintritt. Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden zur Entwurfsplanung ergänzt.

Die im Artenschutzbeitrag zu benennenden und dann im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen und Empfehlungen werden im Planungsfortschritt an dieser Stelle der Begründung aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im noch zu erstellenden Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Im Sinne des Artenschutzes werden im Textteil des Bebauungsplanes bereits im Vorfeld zur noch ausstehenden Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Rodung sowie das auf den Stock setzen von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.
- Bauvorbereitende Arbeiten (hier vor allem die Entfernung der Vegetationsdecke und die Baustelleneinrichtung) müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Als Ausnahme können die Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung außerhalb des vorgenannten Zeitraumes zugelassen werden, sofern diese zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sind, sodass auch dann ein zügiger Planvollzug möglich ist. In diesem Ausnahmefall ist allerdings eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten bzw. die Baustelleneinrichtung ist bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.
- Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten.
- Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna sowie zur Energieeinsparung wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeckeffekten für Insekten zulässig sind.
- Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetieren und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Zudem werden im Sinne einer Anstoßwirkung bezüglich des Artenschutzes folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- 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 der §§ 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.
- Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, für Fledermäuse Quartiermöglichkeiten (Fledermauskästen oder Fledermausbretter integriert am Gebäude) zu schaffen.
- 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. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfohlen.
- 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 Planung einfließen können.

#### **I.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

*Wird ergänzt.*

#### **I.1.11.2 CEF-Maßnahmen**

*Wird ergänzt.*

#### **I.1.11.3 FCS-Maßnahmen**

*Wird ergänzt.*

#### **I.1.11.4 Kompensationsmaßnahmen**

*Wird ergänzt.*

#### **I.1.11.5 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz**

*Wird ergänzt.*

#### **I.1.11.6 Empfohlene Maßnahmen**

*Wird ergänzt.*

### **I.1.11.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen**

*Wird ergänzt.*

### **I.1.11.8 Ergebnis der Artenschutzprüfung**

*Wird ergänzt.*

### **I.1.12 Klimaschutz und Energiewende**

Die Gemeinde Lautertal geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung eines bestehenden Bebauungsplanes 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.

Sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens (ggf. mit Überleitungsvorschriften) einer weiteren Novellierung des GEG für das Bauvorhaben im Plangebiet noch keine Baugenehmigung erteilt wurde, gelten die Bestimmungen des neuen GEG automatisch auch für das Plangebiet. Gleiches gilt für künftige Fortschreibungen des GEG, die für alle bis dahin nicht realisierten Vorhaben gelten. Auch künftige bauliche Veränderungen sind an den jeweils geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen auszurichten. Einer besonderen Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf es hierzu nicht. Die ständige an wechselnde Rahmenbedingungen angepasste Fortschreibung der Energie- und Klimagesetze macht Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung zumeist entbehrlich. Im Gegenteil könnten Festsetzungen eines Bebauungsplanes, z.B. zur Gebäudeheizung, Energieverwendung oder Anforderungen an die Wärmedämmung, zu Konflikten mit künftigen gesetzlichen Regelungen führen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Darüber hinaus werden die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten oder regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

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

### **I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

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

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtetes soll 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 bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal stellt im Bereich „Gewerbegebiet Gadernheim“ den Planbereich größtenteils als „gewerbliche Baufläche“ dar. Diese Darstellung wird teilweise übernommen. Im Norden ist ein geringer Teil des Plangebiets als „Gemischte Baufläche - Bestand“ und im Westen ist ein Teilgebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. als „Sumpf, Bruchgebüsch im Offenland“ dargestellt. Diese Darstellungen sind entsprechend in einem parallelen Änderungsverfahren an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Für den neu geplanten Feuerwehrstandort erfolgt eine entsprechende Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, um die beabsichtigte Nutzung durch die Feuerwehr bauleitplanerisch vorzubereiten.

Weiter hat die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Darstellung als „Wohnbaufläche (W)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. „Gemische Bauflächen (M)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und „gewerbliche Baufläche (G)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zum Inhalt.

Innerhalb des Plangebiets wird östlich der Nibelungenstraße im Bereich der bestehenden Oberflächengewässer eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ für das geplante Rückhalte- und Havariebecken festgesetzt.

Der bislang als Gewerbefläche dargestellte Bereich am östlichen Rand des Plangebiets, wird gemäß seiner tatsächlichen aktuellen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit überlagerter Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind auf der Landwirtschaftsfläche keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Erhalt der dort bestehenden Gehölze dient jedoch der Eingrünung des Siedlungsgebiets und somit dem Landschaftsbild.

Der im Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Weg sowie die Erschließungsstraßen werden nicht dargestellt. Entsprechend schmale Flächen können im Flächennutzungsplan aufgrund des Maßstabes kaum dargestellt werden und entsprechen auch im Übrigen nicht dem üblichen Detaillierungsgrad von Flächennutzungsplänen. Auch der FNP der Gemeinde Lautertal stellt nur die klassifizierten Straßen (Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen und innerörtliche Hauptverkehrsstraßen mit entsprechender Signatur dar. Das übrige gemeindliche Straßennetz geht in den Flächendarstellungen der Siedlungsflächen unter.

## 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 werden.

### I.3.1 Art der baulichen Nutzung

#### I.3.1.1 Gewerbegebiet

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche mit den Bezeichnungen „GE1“ und „GE2“ werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen



- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung).

Anlagen für sportliche Zwecke sind in dem Ortsteil Gadernheim an anderen Stellen in ausreichendem Umfang vorhanden und werden vorliegend ausgeschlossen, um einen maximalen Flächenanteil des Plangebiets für Gewerbenutzungen und damit einhergehend die Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern.

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Die Gemeinde berücksichtigt hier vor allem das Gefährdungspotential für den unmittelbar am Plangebiet verlaufenden wasserführenden Graben bzw. in der Fortsetzung der Lauter.

Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und insbesondere auch des Ortsbildes werden Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Hier sollen entsprechende Flächen der Eigenwerbung der anzusiedelnden Betriebe dienen und nicht in Konkurrenz zu diesen treten.

In dem zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution. Der Ausschluss erfolgt zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten sowie aufgrund des in der Nähe befindlichen Schulstandorts (Mittelpunktschule Gadernheim).

Innerhalb der Gewerbegebiete mit den Kennziffern „GE1“ und „GE2“ ist zudem Einzelhandel unzulässig. Der Ausschluss erfolgt zur Sicherung des dort ansässigen Handwerks, das vor einer Verdrängung durch Einzelhandel geschützt werden soll. Weiterhin wäre die Erreichbarkeit für die Bevölkerung mit dem Umweg über Kolmbach verbunden. Auch nach den Zielen des Regionalplanes ist Einzelhandel in den im Regionalplan an dieser Stelle dargestellten Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe nicht zulässig. Die Festsetzung dient damit dem Angleichen der gemeindlichen Planung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung. In der Fläche „GE<sub>E</sub>“ kann Einzelhandel zugelassen werden, da diese Fläche erheblich besser erreichbar ist. Großflächiger Einzelhandel (Einkaufsmärkte über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist allerdings auch auf dieser Fläche nicht zulässig.

Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme auch in den Teilflächen mit den Kennziffern „GE1“ und „GE2“ zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne §34 Abs.3 BauGB zu erwarten sind. Hierdurch soll vor allem Handwerksbetrieben ein Direktverkauf ihrer Produkte ermöglicht werden. Bestehende Verkaufsflächen des Natursteinhandels sind auch weiterhin zulässig.

Folgende nach §8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen bzw. unmittelbar in den Wohngebieten vorteilhaft und werden im Plangebiet daher ausgeschlossen. Nicht zuletzt zur Belebung der Ortszentren und der Wohnquartiere sind die entsprechenden Anlagen an anderer Stelle im Ortsteil sinnvoller.

Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und vor allem um „Trading-down-Effekte“ in einer ansonsten von hochwertigen Gewerbenutzungen geprägten Umgebung zu vermeiden.

### **I.3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

In einem Teilbereich des Plangebiets mit der Kennzeichnung „GE<sub>E</sub>“ wird als Art der baulichen Nutzung für die zeichnerisch entsprechend festgesetzte Fläche „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE<sub>E</sub>) bestimmt.

Von den nach §8 Abs.°2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden gemäß §1 Abs.°5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.°9 BauNVO die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung).

In dem nach § 8 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinsichtlich der Begründung der entsprechenden Nutzungsausschlüsse wird auf die Begründung zur Festsetzung der Gewerbegebiete mit den Kennzeichnungen „GE1“ und „GE2“ verwiesen, die für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung „GE<sub>E</sub>“ gleichermaßen gilt.

Darüber hinaus sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der benachbarten Wohnbebauungen Rechnung getragen. Von der Festsetzung des Teilbereichs als Mischgebiet wird abgesehen, da auf Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet verzichtet werden soll.

### **I.3.1.3 Urbanes Gebiet**

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Teilbereich mit der Bezeichnung „MU“ wird gemäß §6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt.

Von den nach §6a Abs.°2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß §1 Abs.°5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.°9 BauNVO innerhalb des Urbanen Gebiets unzulässig:

- Einzelhandel,
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

Folgende nach §6a Abs.°3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß §1 Abs.°6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne §34 Abs.°3 BauGB zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Begründung der entsprechenden Nutzungsausschlüsse wird auf die Begründung zur Festsetzung der Gewerbegebiete verwiesen, die für das Urbane Gebiet gleichermaßen gilt.

### **I.3.1.4 Allgemeines Wohngebiet**

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Teilbereich mit der Bezeichnung „WA“ wird gemäß §4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Von den nach §4 Abs.°2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß §°1 Abs.°5 BauNVO i.V.m. §°1 Abs.°9 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets unzulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Die nach §4 Abs.°3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenso ausgeschlossen, da hier vorwiegend eine Wohnnutzung angestrebt wird. Der Ausschluss der anderen Nutzungen erfolgt zudem im Sinne einer Minimierung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Ziegelhüttenweg, da dieser zumindest in Teilstrecken nur eine sehr schmale Zufahrt ermöglicht. Die bestehenden Wohngrundstücke entlang des Ziegelhüttenwegs sollen möglichst nicht durch wesentlichen zusätzlichen Verkehr belastet werden.

Hinsichtlich der Begründung der entsprechenden Nutzungsausschlüsse wird außerdem ebenfalls auf die Begründung zur Festsetzung der Gewerbegebiete verwiesen, die für das Allgemeine Wohngebiet gleichermaßen gilt.

### **I.3.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch bestimmte Fläche wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind sämtliche der Feuerwehr dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. In der betreffenden Fläche soll der neue Standort der örtlichen Wehr entstehen. Erste Überlegungen galten mal dem Standort nördlich der Industriefläche, der gegenwärtig als kommunale Lagerflächen genutzt wird. Da der finale Flächenbedarf der Feuerwehr noch nicht exakt feststeht und befürchtet wurde, dass die besagte Fläche unter Umständen nicht ausreichen könnte, wurde als Alternative der Standort westlich der Nibelungenstraße und südlich der Krehbergstraße festgesetzt. Von dort aus liegen gute Voraussetzungen für die Einhaltung der Rettungsfristen vor. Am bisherigen Feuerwehrstandort ist eine moderne und den Anforderungen der Feuerwehr entsprechende Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen nicht möglich.

### **I.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der bestehenden sowie umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Entwicklung des Planbereichs. Die Grundflächenzahl wird unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,6 bestimmt. Der baulich nicht durch Hauptnutzungen nutzbare Grundstücksteil beträgt somit mindestens 40% der Grundstücksflächen und steht für die Durchgrünung und randliche Eingrünung des Gebiets aber auch für bauliche Nebenanlagen und Stellplätze zur Verfügung. Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind jedoch aufgrund einer entsprechenden Festsetzung zu begrünen. In den Gewerbegebieten mit der Kennzeichnung „GE1“ und „GE2“ wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Auch wenn diese Festsetzungen bei üblicherweise eingeschossigen Gewerbehallen ohne Bedeutung sind, so haben sie jedoch hinsichtlich mehrgeschossiger Bürogebäude eine Relevanz, was wiederum für den Schutz des Landschaftsbildes von Interesse ist.

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse werden im Übrigen nach bisherigem Baurecht übernommen. Entsprechend sind maximal zwei Vollgeschosse im gesamten Plangebiet zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird im Sinne einer aufgelockerten Bebauung mit größeren Grünflächenanteilen an der Fläche des Nettobaulands eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die bauliche Dichte wird auch über die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen und die festgesetzte GFZ von 0,6 sowie die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Hier wird ebenfalls mit den festgesetzten Werten eine Angleichung an die bestehende Bebauung des Ortsteils im Sinne eines harmonischen Ortsbildes verfolgt. Bei unveränderter Bodenversiegelung könnte nach §17 BauNVO mit einem höheren Wert für die Geschossflächenzahl bei mehr Geschossen eine größere Wohnfläche erzielt werden. Dies wird am Ortsrand aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes aber nicht verfolgt. Die Zweigeschossigkeit stellt einen angemessenen Kompromiss aus dem Anspruch der Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und dem möglichst dichten baulichen Nutzung in Bezug auf das Schutzgut Fläche und Boden dar.

Für die Flächen des Urbanen Gebiets wird ebenfalls im Sinne einer aufgelockerten Bebauung die Grundflächenzahl unterhalb der Orientierungswerte nach §17 BauNVO mit 0,5 festgesetzt. Um eine angemessene Angleichung zwischen den Wohnbauflächen und den Gewerbeflächen zu gewährleisten, wird in den Bereichen der Flächen des Urbanen Gebiets eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Aus diesem Grund werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes) beziehen. So wird in den Gewerbegebieten eine maximal zulässige Traufwandhöhe von 9,00 m sowie 12,00 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt. In den Flächen des Urbanen Gebiets wird eine maximal zulässige Traufwandhöhe von 7,00 m sowie 11,00 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Traufwandhöhe von 6,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen sind an die Umgebung angepasst und sichern das Einfügen der Bebauung des Plangebiets in die örtliche bauliche und topographische Situation.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die jeweiligen Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind zu beachten und über Fußnoten zur Nutzungsschablone klar definiert. Um sich möglichst optimal an die anstehende Topographie anzupassen, ist die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe des natürlichen Geländes in Gebäudemitte. Obwohl in diesem Bereich Höhenlinien im Planteil nachrichtlich dargestellt sind, ist mit den Bauanträgen oder Bauantragsunterlagen eine Höhenbestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen, um die genaue Höhe im Gebäudeschwerpunkt zu ermitteln.

Die zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 1,00 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 zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionschutzrechtes ergibt.

### **I.3.3 Überbaubare sowie nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Um eine größtmögliche Planungs- und Gestaltungsfreiheit der Bauherren nach ihren nutzerspezifischen Anforderungen zu gewährleisten, wird von einzelnen kleinen Baufenstern abgesehen und stattdessen großflächige Baufenster festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich und wäre wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschiedener Betriebe auch unzweckmäßig.

Im gesamten Geltungsbereich wird im Sinne der nachbarschützenden Belange sowie zur Gewährleistung einer lockeren Bebauung ausschließlich eine offene Bauweise zugelassen, da eine geschlossene Bauweise nicht ortstypisch ist und als verdichtete Bauweise eher in der Kerngemeinde oder im Ortskern des Ortsteils unterzubringen wäre. Die somit unter Einhaltung von Gebäudeabständen zu errichtende Bebauung kann durch bodennahe Luftströmungen durchflossen werden, so dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der örtlichen klimatischen Verhältnisse ergeben dürften. Im Rahmen der offenen Bauweise ist die maximal zulässige Länge von Gebäuden auf 50m begrenzt. Um den Anforderungen der Gewerbebetriebe Rechnung tragen zu können wird als Ausnahme für die Gewerbegebietsflächen auch eine Gebäudelänge bis zu 80 m zugelassen, wobei auch dann die Gebäude- und Grenzabstände nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) einzuhalten sind.

### **I.3.4 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und können im Rahmen der bauaufsichtlichen verfahren auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Die Gemeinde sieht hier keinen weitergehenden Steuerungsbedarf.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal.

### **I.3.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf den noch zu bearbeitenden Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin ermittelten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet werden im weiteren Planungsverlauf als verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

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.1.11) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Die als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzten Flächen sind als Grünland zu bewirtschaften. Auf den Flächen bestehende Gehölze sind zu erhalten und soweit erforderlich (Obstbäume) durch Formschnitt gesund zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) angepflanzt werden. Mit dieser Festsetzung soll die Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft und auch der Erhalt des bestehenden ökologischen Werts der Wiesenflächen gesichert werden. Ein Umbruch des Grünlands in Ackerfläche ist an dieser Stelle aus topografischen Gründen nicht sinnvoll und auch ohne Bebauungsplan nicht ohne Weiteres genehmigungsfähig.

- Um die Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten und eine Mindestquantität an Pflanzungen zu erhalten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung von einem Laubbaum-Hochstamm je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche bedeutet, dass bis zu einer Baugrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 501 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> mindestens zwei Laubbäume und fortlaufend so weiter zu pflanzen sind. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.
- Im Sinne einer optischen Abgrenzung (z.B. Straßenbegleitgrün) sowie der Erhaltung der bereits vorhandenen Durchgrünung werden für die entsprechend gekennzeichneten Teilflächen Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Zur Wahrung des Landschafts- bzw. Ortsbildes werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zum Erhalt festgesetzt.
- Zur optischen Abgrenzung werden zudem im Bereich des Gewerbegebiets „GE“ westlich der Nibelungenstraße das Anpflanzen von drei Bäumen zwischen den Gewerbeflächen und der Krehbergstraße festgesetzt.
- Zum Schutz der Umwelt, insbesondere zum Schutz von Insekten, sowie zur dauerhaften Durchgrünung des Plangebiets sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten wird 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.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu setzen, wird empfohlen, Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen. Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird.
- 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.
- Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind mindestens 20% der Grundstücksfläche (= Kappungsgrenze nach § 19 BauNVO) von baulichen Anlagen freizuhalten und zu begrünen.

### **I.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, §9° Abs. 4 BauGB**

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

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes werden im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Urbanen Gebieten Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer als zulässige Dachformen festgesetzt, wobei weitere Dachformen als Ausnahme zugelassen werden können. Somit können architektonisch interessante Gestaltungsentwürfe mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden. Die Dachneigung ist jeweils auf maximal 45° festgesetzt. In den Gewerbegebieten sind die Dachformen und -neigungen freigestellt.

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. Aus diesem Grund sind stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind dagegen zulässig, sofern sie keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen. Die zulässige Farbspanne von Rot bis Braun und Grau bis Anthrazit gewährleistet bei geneigten Dächern immer noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Darüber hinaus wird aus ökologischen Gründen die Errichtung von begrünten Dächern zugelassen.

Ebenfalls aus Gründen der Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des angrenzenden Straßenverkehrs sowie zur Minimierung der Fernwirkung des Gewerbegebiets sind Werbeanlagen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen und unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass von Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgehen darf. Die Einhaltung des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) – Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen – ist zu beachten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Beleuchtungsanlagen innerhalb der Bauverbotszone Nachweise zur Blendfreiheit in Bezug auf den Verkehr der Bundesstraße zu führen sind.

Ferner wird festgesetzt, dass in die freie Landschaft gerichtete Werbeanlagen mit intensiver Leuchtkraft oder mit Lichteffekten im Plangebiet unzulässig sind, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren. Unbeleuchtete Werbeanlagen sollen allerdings zur Präsentation der Firmen zulässig sein. Aufgrund der zwischen den Gewerbeflächen und der freien Landschaft befindlichen stark befahrenen Bundesstraße sind Werbeanlagen gerade in dieser Orientierung besonders wirkungsvoll.

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

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus Gründen des Sicht- und Geruchschutz einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

#### **I.3.6.3 Gestaltung von Einfriedungen**

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Mauern, Wände und Gabionenwände sind wegen des gewünscht offenen Gesamteindrucks unzulässig. Als Ausnahme können Stützmauern und Gabionen zur Herstellung von Geländehöhenversprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) bis zu 1,50 m Höhe zugelassen werden, die sich wahrscheinlich im Rahmen der Garten- und Freiflächengestaltung bei der sehr bewegten Topographie nicht völlig vermeiden lassen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

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

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

#### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Zur Bodenordnung im Plangebiet bietet sich die Durchführung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens an, das zu gegebener Zeit durch die Gemeinde einzuleiten ist. Künftige Grundstücksveränderungen können im Übrigen auch notariell und durch Teilungsvermessung veranlasst werden.



## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Einleitung**

Der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gadernheim“ sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Gadernheim“ ist nach § 2 a 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.

Ein entsprechender Bericht wird im weiteren Verfahrensforgang erstellt. Der entsprechende Bericht soll sich hierbei an den nachfolgenden Gliederungspunkten orientieren.

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 die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

Für den Umweltbericht ist die nachfolgende Gliederung vorgesehen.

#### **II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung**

*Wird noch ergänzt.*

#### **II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)**

*Wird noch ergänzt.*

#### **II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

*Wird noch ergänzt.*

#### **II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

*Wird noch ergänzt.*

#### **II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden**

*Wird noch ergänzt.*

#### **II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.2 Boden und Altlasten**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.3 Klima**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.4 Grundwasser**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.5 Oberflächengewässer**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.6 Flora und Fauna**

### **II.2.6.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation und Biotoptypen**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.7 Schutzgut Landschaft**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.9 Schutzgut Mensch**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **II.3.1 Schutzgut Boden**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.2 Schutzgut Klima**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.3 Schutzgut Grundwasser**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.5 Schutzgut Landschaft**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.7 Schutzgut Mensch**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.7 Zusammenfassung**

*Wird noch ergänzt.*

### III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 08.09.2022 die 1.°Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gadernheim“ sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Gadernheim“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 17.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planverfahren werden mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger haben hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde Lautertal zu erörtern. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung werden hierzu in der Zeit vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.10.2022 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 18.10.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung 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 25.11.2022 gegeben.

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

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 Begründung wird während des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben. Die zunächst für die Änderung des FNP sowie den Bebauungsplan gemeinsam aufgestellte Begründung wird im Verfahrensfortschritt spätestens zum Satzungsbeschluss getrennt. Die zunächst gemeinsame Begründung dient der Verfahrensvereinfachung und der Einsparung von Ressourcen.