

GEMEINDE LAUTERTAL (ODENWALD) ORTSTEIL ELMSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „KINDERTAGESSTÄTTE“



ENTWURF - BEGRÜNDUNG

PROJEKT: S 775/20
STAND: Februar 2024

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Lautertal

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Geltungsbereich	6
4.	Vorgaben Regionalplan Südhessen	7
5.	Ausweisung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes	9
6.	Standortauswahl / Alternativenprüfung	11
6.1	Beurteilung aus städtebaulichen Gesichtspunkten	11
6.2	Beurteilung aus artenschutzrechtlichen Aspekten und hinsichtlich des Landschaftsbildes	12
6.3	Gesamtabwägung	13
7.	Bestandsanalyse	15
7.1	Topografie	15
7.2	Bebauung	15
7.3	Verkehr	16
7.4	Ver- und Entsorgung	17
7.5	Grünordnung	18
7.6	Schutzgebiete	18
7.7	Lärmschutz	19
8.	Planungsziele und Darstellungen	20
8.1	Übergeordnete Planungsziele	20
8.2	Darstellungen der FNP-Änderungen	20
9.	Umweltbericht	22

Anlagen

Anlage 1	Planzeichnung Planergruppe ASL, Frankfurt, Stand: November 2023	
Anlage 2	Artenschutzbeitrag (Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG), Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, 64678 Lindenfels, Stand 20.12.2021, ergänzt 21.06.2023	
Anlage 3	Vegetationskartierung im Planungsgebiet des Bebauungsplans Naturprofil, Dipl. Ing. M. Schaefer, 61169 Friedberg, Stand: Juni 2021	
Anlage 4	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kindertagesstätte" Gemeinde Lautertal, OT Elmshausen DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, 64297 Darmstadt, Stand: 06.06.2023	
Anlage 5+6	Gemeinde Lautertal, Konzept Kita Neubau in Lautertal, Energiegenossenschaft Odenwald eG, Stand: 24.05.2023 und Zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zum Konzept für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde 64686 Lautertal, Energiegenossenschaft Odenwald eG, Stand: 23.06.2023	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat am 21.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte“ für den Ortsteil Elmshausen und die diesbezügliche Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

In der Gemeinde Lautertal besteht ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesstätten. In einer Studie der Energiegenossenschaft Odenwald vom Mai 2023 wurden Erweiterungsmöglichkeiten in bestehenden Standorten sowie Neubauten auf alternativen Baugrundstücken untersucht. Im Ergebnis wurde ein Standort im Bereich der Straße am Schiffersacker „B“ im Ortsteil Elmshausen empfohlen. Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt an diesem Standort den Bau einer großen Kindertagesstätte mit bis zu 6 Gruppen für Kinder über 3 Jahre und bis zu 3 Gruppen für Kinder unter 3 Jahren.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Gewerbegebietes „Elmshausen“ und ist über die B 47 sehr gut an das übergeordnete Straßennetz, bzw. die anderen Lautertaler Ortsteile angebunden. Nordöstlich des Standortes befindet sich die Lautertalhalle. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur der Lautertalhalle, z.B. Parkplatz und Erschließung, ergibt sich für diesen Standort ein Synergieeffekt, der u.a. zu einem kostengünstigeren Bauen beitragen wird.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich ist. Die FNP-Änderung soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

2. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen sind für den Flächennutzungsplanänderung maßgeblich.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Nibelungenstraße (B 47) im östlichen Bereich des Ortsteils Elmshausen. Die Zufahrt von der Nibelungenstraße zum Geltungsbereich erfolgt über die Straße Am Schiffersacker. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet einen Teilabschnitt des Zufahrtsweges zur Lautertalhalle sowie die nach Süden angrenzende Flächen, die als landwirtschaftliche Wiese genutzt wird.

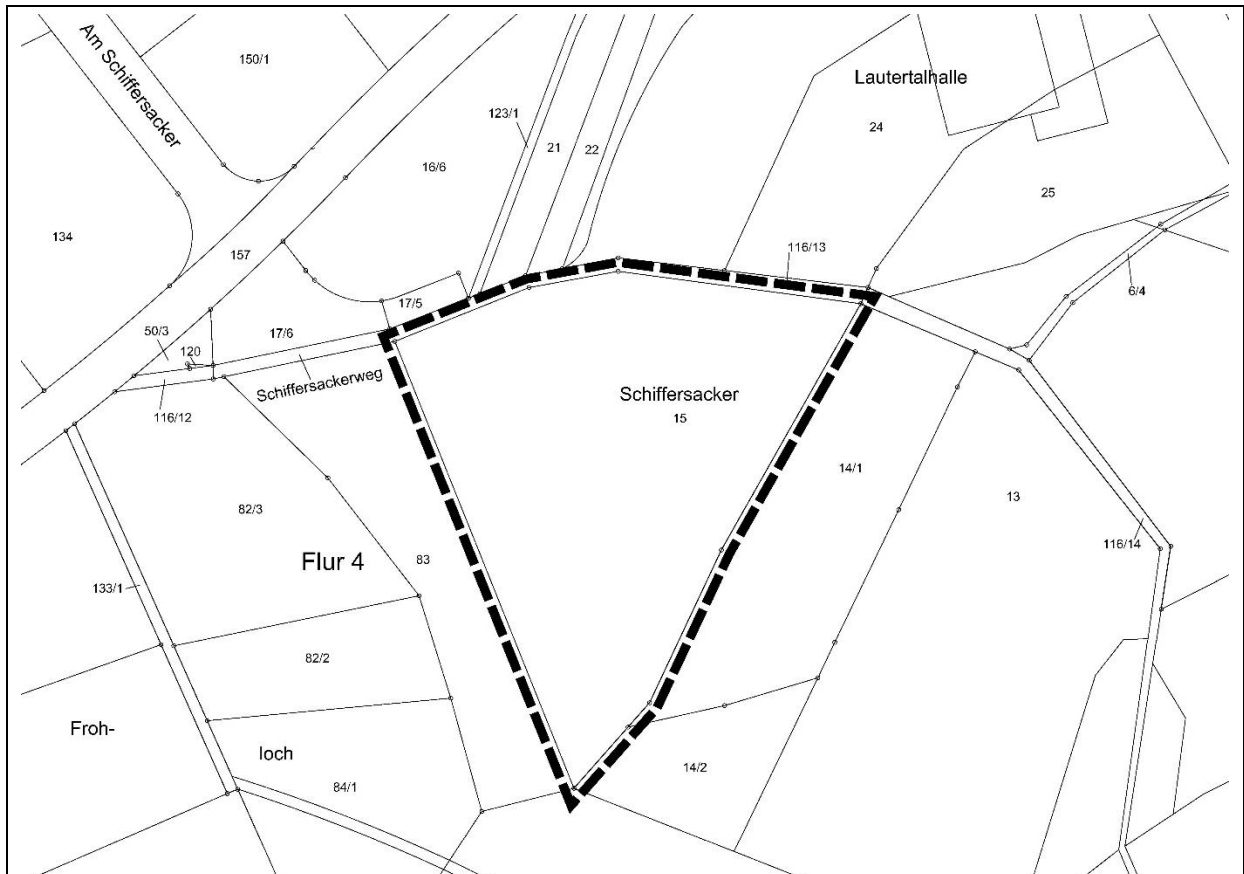


Abb. 1: Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung o. M., Planergruppe ASL, Stand Mai 2023

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgendes Flurstück in der Gemarkung Elmshausen:

Flur 4 Flurstück 15

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

4. Vorgaben Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) (Lit.1), bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011), ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Bezüglich der Darstellung im Regionalplan Südhessen als landwirtschaftliche Fläche ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet, nach Aussage der Regionalplanung, sowohl um ein „Vorranggebiet“ wie auch um ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ handelt. Seitens des Regierungspräsidiums wird in der Stellungnahme vom 25.05.22 zudem festgestellt, dass es sich im Sinne der Regionalplanung aufgrund der geringen Größe um keine raumbedeutende Planung handelt. Insofern widerspricht die Planung nicht den Zielen der Regionalplanung.

Bezüglich der Darstellung im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ist festzustellen, dass das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet Zone III liegt. In einer solchen Schutzzone ist eine Bebauung durch eine Kindertagesstätte zulässig.

Im Norden und Nordwesten schließt ein „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand“ an, ansonsten ist der Geltungsbereich umgeben von Flächen, die als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ gekennzeichnet sind. Im Südwesten, Süden und Südosten grenzen an das Plangebiet das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Im Süden weist der Plan auf den Verlauf einer Rohrfernleitung (ab 300 mm Durchmesser) hin.



Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, o. M.

5. Ausweisungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

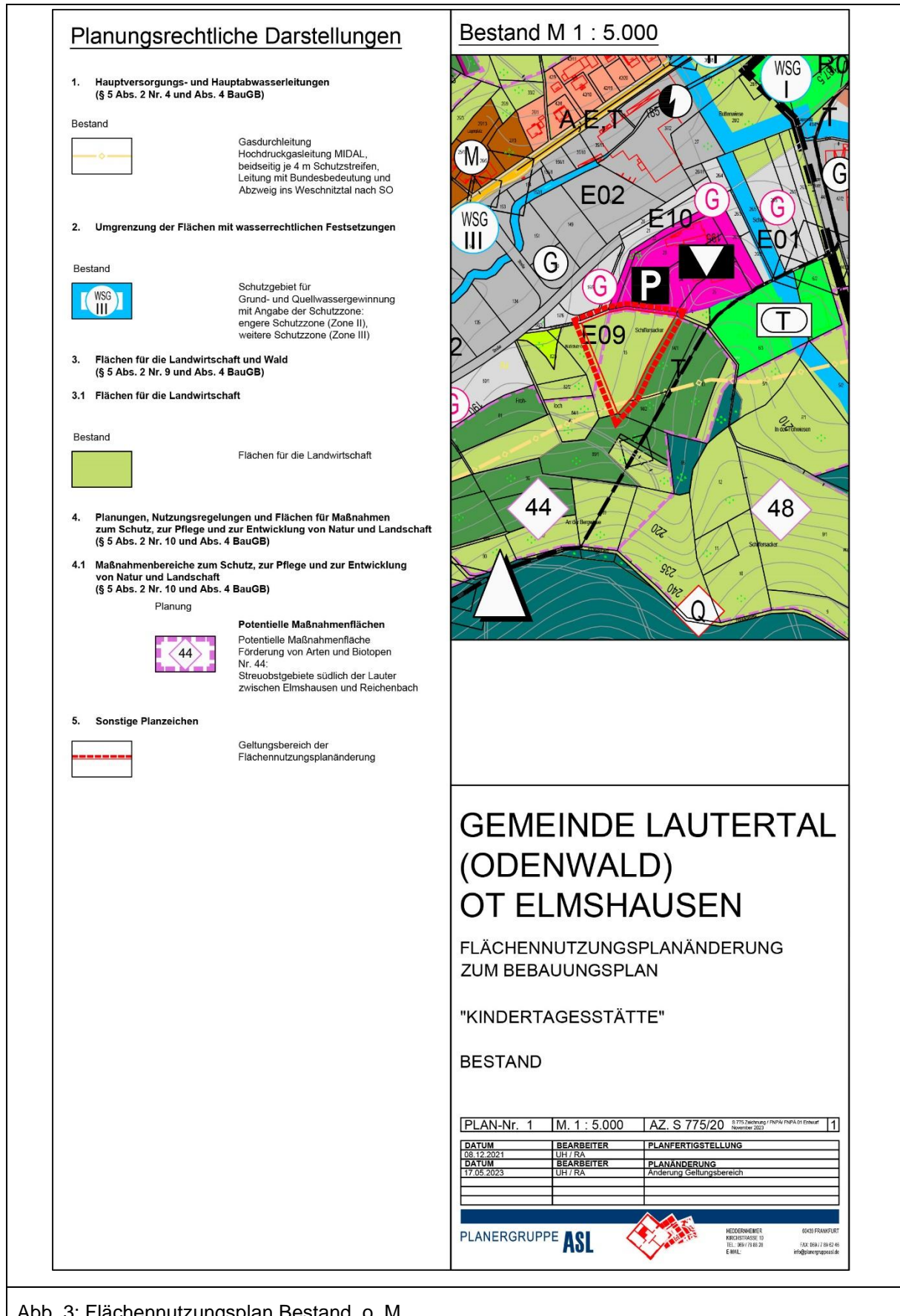


Abb. 3: Flächennutzungsplan Bestand, o. M,

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal aus dem Jahre 2010 (Lit.2) stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Der kleine nordwestliche Teil des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche Planung mit dem informellen Planzeichen der Nummer E 09 (geplante gewerbliche Baufläche „Südlich Gewerbe Elmshausen Mitte“ 0,3 ha) ausgewiesen und bleibt weiterhin so im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Der verbleibende südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der südlichen Spitze des Plangebietes verläuft die Kennzeichnung einer Gasdruckleitung (Hochdruckgasleitung MIDAL, beidseitig je 4 m Schutzstreifen, Leitung mit Bundesbedeutung und Abzweig ins Weschnitztal nach SO). Des Weiteren durchquert die Fläche für die Landwirtschaft eine Signatur für potenzielle Maßnahmenflächen mit der Nr. 44 (Handlungsbedarf nachrangig – Standort: Streuobstgebiete südlich der Lauter zwischen Elmshausen und Reichenbach – Maßnahmenbeschreibung: Streuobsterhaltung, Obstbaumschnitt, Mahd mit Mähgutabfuhr, maßvolle Düngung, stellenweise Ergänzungspflanzungen, Pflege, Entwicklung – Umsetzungsmöglichkeit: HIAP (Hess. integriertes Agrarumweltprogramm ist 2014 ausgelaufen und wurde 2015 durch das neue Hessische Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflegemaßnahmen (HALM) ersetzt), Ausgleichsmaßnahme).

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III, WSG Quellen und Brunnen Elmshausen – Lautertal. Festgelegt ist der Bereich als Fläche mit Umgrenzung mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone: weitere Schutzzone (Zone III).

6. Standortauswahl / Alternativenprüfung

6.1 Beurteilung aus städtebaulichen Gesichtspunkten

Dem Aufstellungsbeschluss vorausgegangen ist eine Untersuchung zur Standortfindung durch die Energiegenossenschaft Odenwald.

Näher betrachtet wurden folgende Standorte:

Teilfläche 1 – Am Schiffersackerweg „B“

Teilfläche 2 – Destag-Gelände

Teilfläche 3 – Weidefläche, In den vier Morgen

Teilfläche 4 – Am Schiffersackerweg „A“

Teilfläche 5 – Bisheriger Standort, Knodener Straße, Reichenbach

Teilfläche 6 – Bisheriger Standort, Löserweg, Lautern

Insgesamt wurden acht verschiedene Bewertungskriterien herangezogen. Themen waren die Infrastrukturanbindung, die innerörtliche Verkehrssituation, die Topografie, die modulare Erweiterbarkeit, das Standortimage, die Einbindung in die Städteplanung, das Altlastenrisiko und die Zusatzaufwände für die Verkehrsführung.

Nach Ermittlung des Flächenbedarfes ist die Teilfläche 5 (Bisheriger Standort, Knodener Straße, Reichenbach) aufgrund einer nicht ausreichenden Grundstücksgröße herausgefallen. Ebenso ist die Teilfläche 3 (Am Schiffersackerweg „A“) inzwischen aus der Auswahl entfallen, da dieses Grundstück für die Sportvereine SSV Reichenbach und TSV Reichenbach reserviert bleiben soll. Dies vor dem Hintergrund der Fusion beider Vereine und der damit einhergehenden Flächenerweiterung für den Sportbetrieb.

Im Ergebnis wurden zwei Flächen (Weidefläche, In den vier Morgen und Bisheriger Standort, Löserweg, Lautern) in der Gesamtbewertung mit geringer Punktzahl bewertet. Die gewählte Teilfläche 4 - Am Schiffersackerweg „B“ erhielt mit 4,5 Punkten den Vorzug vor den sog. Destag-Flächen.

Nach der Untersuchung verfügt der gewählte Standort (B-Plangebiet) über eine sehr gute Verkehrsanbindung, insbesondere auch für den auf den auf den in Richtung Bensheim ausgerichteten Berufsverkehr. Weiterhin ist die vorhandene Infrastruktur, in Hinblick auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und auch im Hinblick auf die Synergieeffekte mit den öffentlichen Nutzungen in der Lauterbachhalle als sehr positiv zu bewerten. Die Berücksichtigung der stadtplanerischen Rahmenbedingungen ist insgesamt hoch. Dies betrifft

auch die städtebauliche Einfügung in das bauliche Umfeld sowie die bauliche Flexibilität auf dem Grundstück. Zur Einbindung in die Topografie ist eine begrenzte (maximal zweigeschossige) baulichen Höhenentwicklung mit einem parallel zum Hang geführten flachgeneigten und begrünten Pultdach vorgesehen, sodass nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt bleiben.

6.2 Beurteilung aus artenschutzrechtlichen Aspekten und hinsichtlich des Landschaftsbildes

In einem Behördentermin am 24.10.22 u. A. mit dem Regierungspräsidium und der Kreis Bergstraße wurde die Fragestellung im Rahmen eines Behördentermins erörtert. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde die Alternativenprüfung noch über die Themen Artenschutz und Landschaftsbild erweitert.

Die Ergebnisse finden ihre Würdigung in der überarbeiteten Standortüberprüfung „Konzept zum Kita Neubau in Lautertal“, erarbeitet von der Energiegenossenschaft Odenwald eG mit Stand vom 24.05.2023 (siehe Anlage 5).

Die Überprüfung umfasst 6 Standorte mit dem Ergebnis, dass der Standort des Bebauungsplanes (=Teilfläche 1: Am Schiffersacker „B“) gegenüber den anderen 5 geprüften weiter zu priorisieren ist.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte betreffen alle Standorte. Der Fachgutachter, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, stellt in seiner Artenpotenzialanalyse aus dem Jahr 2023 fest:

„Die artenschutzrechtliche Vorprüfung bzw. Potenzialanalyse ergab das Erfordernis der Berücksichtigung der Naturschutzgesetzgebung bei allen 6 Standortalternativen. Erkennbar ist bereits jetzt, dass bei Einhaltung/Umsetzung von u.a. noch zu ermittelnden Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ersatzmaßnahmen) die artenschutzrechtlichen Belange bei keinem der Standorte zu einem Planungshindernis führen werden. Bei einer Betroffenheit der Feldlerche innerhalb bzw. im Wirkraum der beiden Teilflächen 3+4 und/oder der Betroffenheit des Steinkauzes bei Teilfläche 3 (Wirkraum) kann sich die Suche nach Ersatzmaßnahmen schwierig gestalten, wird aber nicht als unlösbar angesehen, da der Gemeinde voraussichtlich ausreichend Maßnahmenflächen im Eigentum zur Verfügung stehen.“

Hinsichtlich der Einbindung der Baulichkeiten an den verschiedenen Standorten in das Landschaftsbild kommt die Planergruppe ASL in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2023 zu folgendem Ergebnis:

„Fazit:

Hinsichtlich der Bewertung der Einflüsse auf das Landschaftsbild ergibt sich, geringst zuerst, folgendes Ranking:

1. *Teilfläche 2– Destag*
2. *Teilfläche 5 – Kita Reichenbach Knodener Straße und Teilfläche 6 – Kita Lautern*
3. *Teilfläche 4 – GWG & FG Schiffersacker*
4. *Teilfläche 1 – Südwestlich GWG & FG Schiffersacker und Teilfläche 3 – In den vier Morgen“.*

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist ähnlich wie beim Alternativstandort 4 Morgen nicht unerheblich. Im Hinblick auf die Gesamtstruktur von Elmshausen, in einem engen Talraum mit bewegter Topografie, kann jedoch nicht von einer Zerstörung des Landschaftsbildes oder Zersiedelung der Landschaft gesprochen werden, zumal die östlich befindliche Tennisanlage und der Steinmetzbetrieb mit ähnlicher Entfernung zur Lauter in gleicher Weise in die Landschaft eingreifen. Zu Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan zudem eine zweigeschossige Bebauung mit einem flachgeneigten extensiv begrünten Dach vor.

6.3 Gesamt abwägung

Für den Standort des Bebauungsplanes (=Teilfläche 1: Am Schiffersacker „B“) wurde zusätzlich, zu den Aspekten der Standortauswahl aus städtebaulichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sowie hinsichtlich des Landschaftsbildes, die Auswirkung auf das Klima durch die bauliche Maßnahme beurteilt und aufgrund der nördlich angrenzenden Baustrukturen als sehr gering eingestuft. Der Kaltluftabfluss entlang der Lauter wird durch die bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt.

In der zusammenfassenden gutachterlichen Stellungnahme zum Konzept für den Neubau einer Kindertagesstätte (Stand 23.06.2023) ergibt sich laut der Energiegenossenschaft Odenwald beim gewählten Standort des Bebauungsplanes ein Bewertungsvorsprung von 4,1 gegenüber 3,9 des zweitplatzierten Standorts auf dem Destag-Gelände. Der im Ranking zweitplatzierte Standort des Destag-Geländes verfügt über den Nachteil, dass eine Bebauung eine planungsrechtlich schwierige Verlegung eines verrohrten Bachabschnittes erforderlich machen würde. Weiterhin besteht in absehbarer Zeit keine Zugriffsmöglichkeit auf die im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke, sodass eine zeitnahe Bedarfsdeckung nicht gewährleistet werden kann. Dies steht im Widerspruch zu einer möglichst zeitnahen Befriedigung des Bedarfs an Kita-Plätzen bzw. einer raschen Umsetzung des Projekts.

Die Energiegenossenschaft Odenwald kommt zu dem Schluss:

„Wir empfehlen daher, das Gelände an der Lautertalhalle, Schiffersacker „B“ mit einer Größe von ca. 6.200 m² für den Neubau der Kindertagesstätte vorzusehen, wengleich der Einfluss bzw. die Beinträchtigung des Landschaftsbildes hier größer ist als innerorts. Umso mehr wird es darauf ankommen, neben entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durch Bauweise und Architektur ein Gebäude zu schaffen, welches sich in die Topographie und das Landschaftsbild harmonisch einfügt.

Hier das Ergebnis der Bewertung:“

Nr.	Bewertungskriterien	Informationen	Gewicht (G)	Destag-Flächen		Weidefläche, Vier Morgen		Löserweg, Lautern		Schiffersacker "B"	
				P	W	P	W	P	W	P	W
1.	Infrastrukturbindung		10	5	0,5	4	0,4	5	0,5	5	0,5
2.	Innenörtlicher Verkehrssituation		15	4	0,6	2,5	0,4	2	0,3	5	0,8
3.	Topographie		10	4	0,4	2	0,2	1	0,1	4	0,4
4.	Modulare Erweiterbarkeit		10	2	0,2	5	0,5	2	0,2	4	0,4
5.	Standortimage		10	4	0,4	3	0,3	1	0,1	5	0,5
6.	Einbindung in Städteplanung		10	5	0,5	4	0,4	2	0,2	4	0,4
7.	Altlastenrisiko		5	1	0,1	4	0,2	4	0,2	4	0,2
8.	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse		10	4	0,4	2	0,2	4	0,4	4	0,4
9.	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		10	4	0,4	2	0,2	3	0,3	2	0,2
10.	kein Zusatzaufwand Verkehrsführung		10	4	0,4	2	0,2	3	0,3	3	0,3
Der Anbieter mit dem höchsten Summenwert entspricht Ihren Anforderungen am besten.			Summe		3,9		3,0		2,6		4,1

Prüfung der Gewichte: 100 (Die Summe der Gewichte muss 100 ergeben.)

Legende	
P	Punkte von 0 bis 5
	0 bedeutet, ein Kriterium ist nicht erfüllt
	5 bedeutet, ein Kriterium ist bestmöglich erfüllt
W	Wert (P x G)

Projekte, die bei einem der Kriterien 0 Punkte erzielen, werden ausgeschlossen.

Die Projekte mit dem höchsten Summenwert entspricht den Anforderungen am besten.
Projekte die über 3,0 Punkte sind werden geprüft

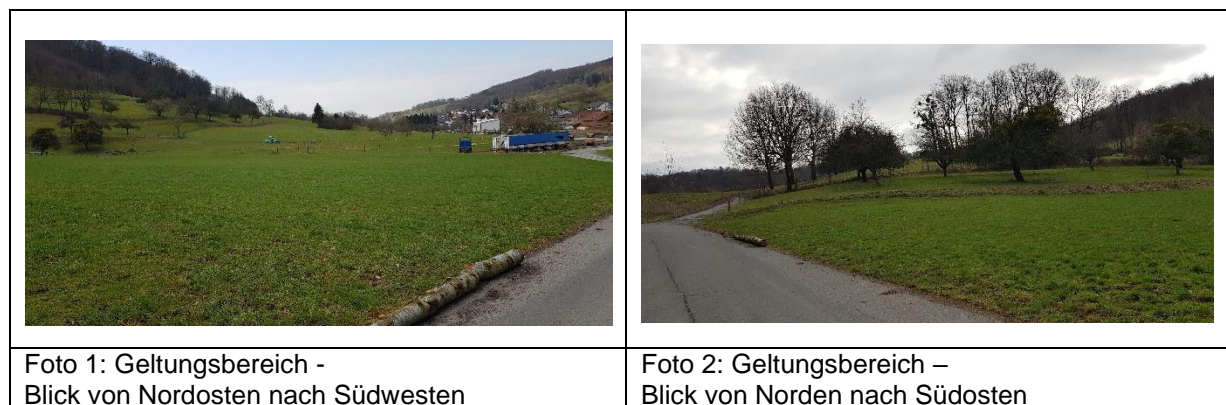
(s. Konzept, Seite 27)

In der Gesamtabwägung werden daher dem Bedarf an Kindergartenplätzen Priorität gegenüber einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild und der Vermeidung von einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich eingeräumt.

7. Bestandsanalyse

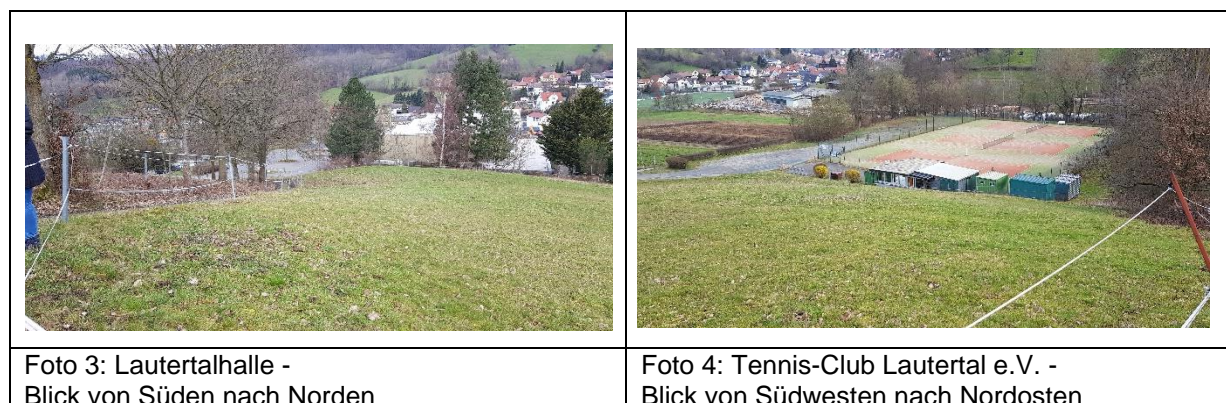
7.1 Topografie

Das Plangebiet steigt vom westlichsten Punkt des Flurstückes Nr. 15 nach Osten um ca. 10 m, von 188 m ü. NN im Westen auf 198 m ü. NN im Osten, an. Die Steigung von Westen nach Osten beträgt ca. 5 %. Der südlichste Punkt des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe von ca. 194 m ü. NN.



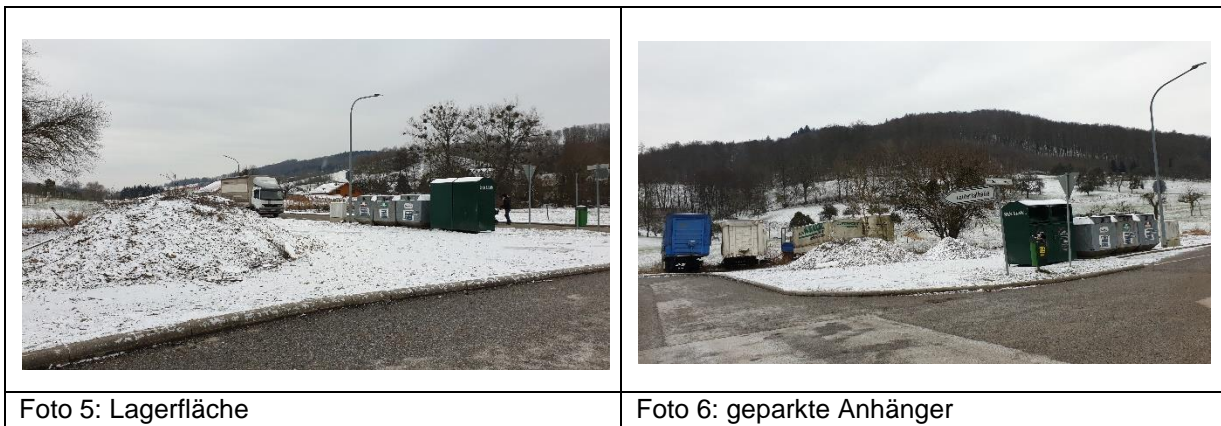
7.2 Bebauung

Im Plangebiet selbst sind keine baulichen Strukturen vorhanden. Im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt die Lautertalhalle und weiter im Osten grenzt die Anlage des Tennis-Clubs Lautertal an. Im Norden und Nordwesten befindet sich das Gewerbegebiet „Elmshausen“, welches zum Teil mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bestanden ist.



Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes grenzt eine unbefestigte Fläche, die als Lagerplatz genutzt wird, an. Dort stehen 3 Altglas Container sowie zwei Altkleidersammelbehälter. Auf dem kleinen Platz befinden sich Aufschüttungen von Erdaushub o.ä. zeitweilig werden auf der

Fläche und auf dem anliegenden Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches auch LKW-Anhänger o.ä. abgestellt.

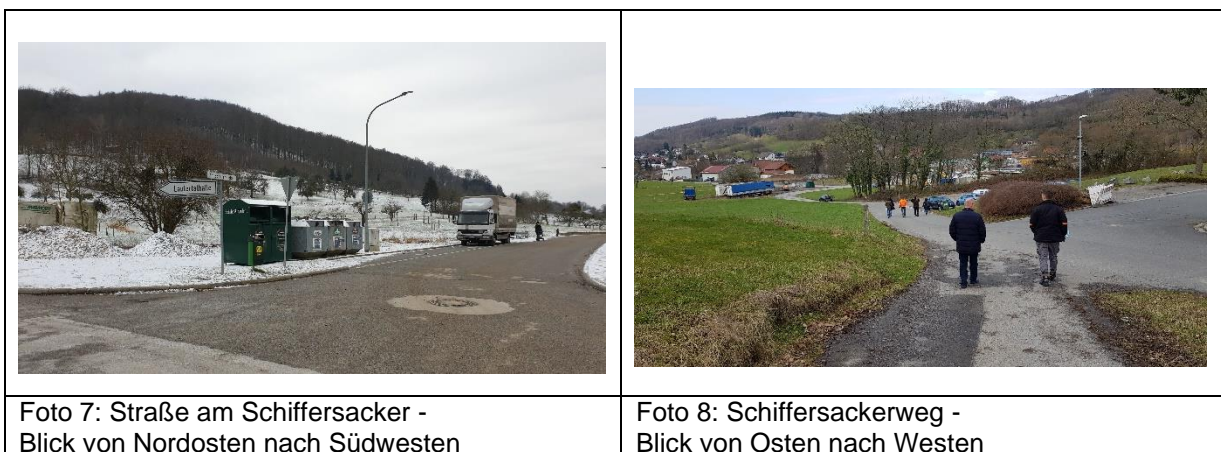


7.3 Verkehr

7.3.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Am Schiffersacker erreichbar. Sie zweigt am östlichen Ortsrand von Elmshausen von der B47 (Nibelungenstraße) ab und führt nach ca. 125 m Länge an die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze. Von hier aus knickt Sie in Form eines befestigten Weges Richtung Osten und führt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Lautertalhalle bzw. zu den Tennisanlagen. Die Zuwegung Am Schiffersacker ist im Westen mit einer Breite von ca. 6,30 m asphaltiert; im weiteren Verlauf nach Osten verengt sich die Straßenbreite auf ca. 3 m.

Das Plangebiet ist über die B 47 aus den Ortsteilen Lautertals gut erreichbar und liegt aufgrund des Abstandes zur Bundesstraße und des nur geringen Gewerbeverkehrsaufkommens dennoch vom Verkehr wenig belasteten Bereich.



7.3.2 ÖPNV

In der Nibelungenstraße (B 47) befinden sich, in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet, zwei Bushaltestellen. Hier halten die Buslinien 665 und 664 aus Richtung Bensheim sowie Gadernheim.

In der Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße Fachbereich ÖPNV zum Bebauungsplan heißt es:

„Auf der Linie 664 sind ausschließlich Schülerverkehrsleistungen zu den Schulstandorten Bensheim, Lautertal-Reichenbach und Lautertal-Gadernheim hinterlegt.

Das Verkehrsangebot der Linie 665 (Bensheim — Lautertal — Lindenfels/Reichelsheim) sieht an Werktagen ein halbstündliches Taktangebot vor, das in Bensheim mit dem weiterführenden SPNV-Angebot verknüpft ist. Samstags und an Sonn- und Feiertagen finden Fahrten im stündlichen Rhythmus statt.

Seit dem 25.04.2022 hat man auf Höhe der Parkfläche vor der Lautertalhalle die Endhaltestelle der "neuen" Buslinie M02 Reinheim — Modautal — Beedenkirchen — Reichenbach eingerichtet. Die an Werktagen stündlich bediente Linie ist zunächst für einen zweijährigen Probezeitraum eingerichtet. Über die Fortführung der Linie entscheidet die tatsächliche Nachfrage.“

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Abwasser

In der Parzelle des Schiffsackerweges verläuft ein Mischwasserkanal (DN 250), der das Abwasser der Lautertalhalle aufnimmt. In der Straße Am Schiffersacker verläuft ein Regenwasserkanal (DN 600). Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden.

7.4.2 Gasleitung

In ca. 7 m Entfernung von der südlichen Spitze des Geltungsbereiches verläuft eine Gasdruckleitung (Hochdruckgasleitung, Leitung mit Bundesbedeutung) der WINGAS TRANSPORT GmbH das Plangebiet. Die erforderlichen Abstände (Schutzstreifen) sind einzuhalten.

7.5 Grünordnung

Bei der Fläche auf dem die Kindertagesstätte errichtet werdenden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche. In einem kleineren Teilbereich im Süden, (Gasleitung) liegt eine extensive Wiesennutzung vor. Die Straßen und Wege sind asphaltiert (siehe hierzu Anlage 1 Bestandsplan - Planergruppe ASL und Anlage 3 Vegetationskartierung im Planungsgebiet des Bebauungsplans - Naturprofil).

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist eine Streuobstwiese, die gemäß Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand März 2021 (Version 4.2.3) Aktualitätsstand der Daten: 15.03.2021 (Internetabfrage 27.05.21) als Fläche mit Hinweise als gesetzlich geschütztes Biotop eingeschätzt wird. (Lit. 3).

6218B0156, Erfassungsjahr 1994

TK-Nr. 6218

Biotop-Nr.

Biotopname

Biototyp

Biototyp-Nr.

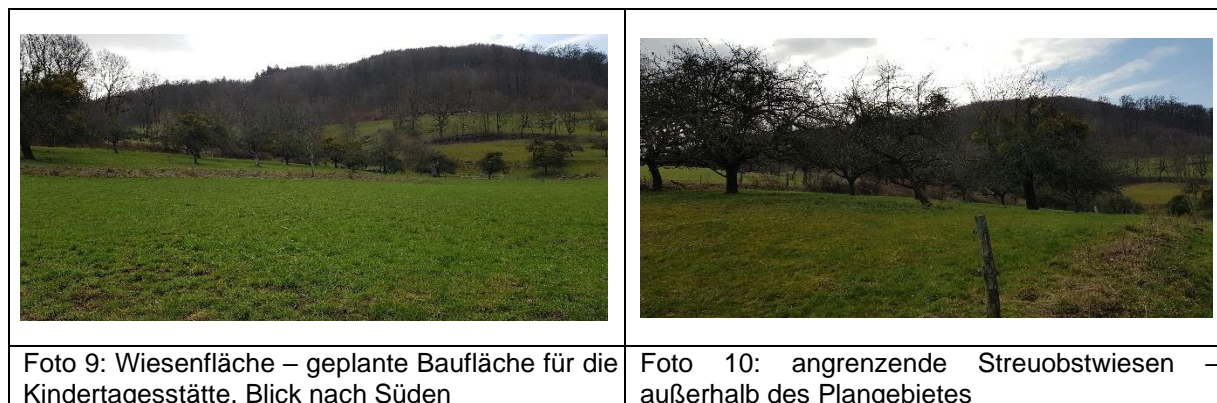
156

Streuobstbestand östl. Elmshausen

Streuobst

03.000

Diese Gehölzstrukturen haben eine hohe Bedeutung in Hinblick auf ihre Erholungsfunktion und auf das Mikroklima.



7.6 Schutzgebiete

Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Februar 2021 (Version 4.2.2), Internetabfrage 17.02.2021 (Lit. 3) liegt der Geltungsbereich in keinem Schutz, Vogelschutz- oder FFH Gebiet oder sonstige Schutzgebiet.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergstraße – Odenwald.

Die Fläche liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 431-009, Schutzzone III, Kurzname WSG Quellen und Brunnen Elmshausen, Lautertal.

7.7 Lärmschutz

Eine Schalltechnische Untersuchung der DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, vom März 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Kindertagesstätte keine Restriktionen bestehen (siehe Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kindertagesstätte" Gemeinde Lautertal, OT Elmshausen).

8. Planungsziele und Darstellungen

8.1 Übergeordnete Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs in der Gemeinde Lautertal. Die Maßnahme macht zudem einen Ausbau des vorhandenen Weges zur Lauterbachhalle notwendig.

Die Absicht eine Kindertagesstätte zu errichten, macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Teil der Fläche für die Landwirtschaft ist in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen umzuwidmen. Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

8.2 Darstellungen der FNP-Änderungen

Geltungsbereich Baugebiet

Die überwiegende Fläche ist entsprechend des Planungsziels als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2. Nr. 2 BauGB) dargestellt.

Die Planung erfordert artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (s. Anlage 2 Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG-, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie). Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage von Reptilienhabitaten vorgesehen, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme dargestellt sind.

An der südlichen Spitze des Plangebietes verläuft weiterhin die Kennzeichnung einer Gasdruckleitung (Hochdruckgasleitung MIDAL, beidseitig je 4 m Schutzstreifen, Leitung mit Bundesbedeutung und Abzweig ins Weschnitztal nach SO).

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III, WSG Quellen und Brunnen Elmshausen – Lautertal. Festgelegt ist der Bereich als Fläche mit Umgrenzung mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone: weitere Schutzzone (Zone III).

Planungsrechtliche Darstellungen

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Bestand



Fläche für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: K Kindergarten

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Bestand



Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (Eidechsenhabitat)

3. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Bestand



Gasdurchleitung Hochdruckgasleitung MIDAL, beidseitig je 4 m Schutzstreifen, Leitung mit Bundesbedeutung und Abzweig ins Weschnitztal nach SO

4. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Bestand



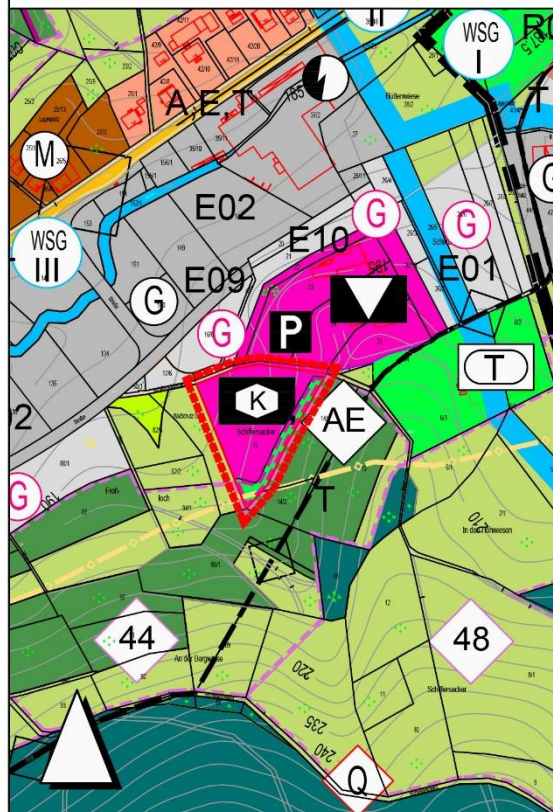
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone: engere Schutzzone (Zone II), weitere Schutzzone (Zone III)

5. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Planung M 1 : 5.000



GEMEINDE LAUTERTAL (ODENWALD) OT ELMSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN

"KINDERTAGESSTÄTTE"

PLANUNG - ENTWURF

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 5.000	AZ. S 775/20	0.775 Zeichnung / FNPA/FNPA 01 Entwurf November 2021	1
------------	--------------	--------------	---	---

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
09.12.2021	UH / RA	PLANÄNDERUNG
05.01.2022	UH / RA	Ausgleichsfläche
17.05.2023	UH / RA	Änderung Geltungsbereich

PLANERGRUPPE **ASL**



HEIDENHEIMER
KIRCHSTRASSE 10
TEL.: 0931 736 18 20
E-MAIL:

ROBERT FRANKL
FAX: 0931 736 40 48
info@planergruppe.de

Abb. 4: Flächennutzungsplanänderung Planung, o. M,

9. Umweltbericht

Bezüglich des Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Literatur

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Lautertal, 2010
- (Lit. 3) Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Februar 2021 (Version 4.2.2) und Stand März 2021 (Version 4.2.3)