



# Gemeinde Lautertal (Odw.)

Ortsteil Elmshausen

Bebauungsplan

**„Grubenberg“**

---

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**- Entwurf -**

**Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.09.2021**

## **0. INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	3
2.	Ziele und Zweck der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Plangebiets.....	3
3.1	Räumliche Lage .....	3
3.2	Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation .....	4
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Überörtliche Fachplanungen .....	6
4.4	Sonstige rechtliche Vorgaben.....	6
4.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a/b BauGB .....	6
5.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange .....	7
<b>II.</b>	<b>PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
1	Allgemeines.....	10
2	Begründung der Planfestsetzungen .....	10
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.4	Zahl der Wohnungen .....	11
2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten.....	12
2.6	Verkehrsflächen.....	12
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
2.8	Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	12
2.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO .....	12
<b>III.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>13</b>
1.	Einleitung.....	13
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	13
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang.....	13
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	14

1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	14
1.5	Ermittlung der betroffenen Umweltbelange .....	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	18
2.1.1	Fauna und Flora .....	18
2.1.2	Boden.....	19
2.1.3	Wasser .....	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	19
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	19
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	19
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen .....	21
<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>22</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
2.	Soziale Auswirkungen .....	22
3.	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	22
4.	Verkehrliche Auswirkungen.....	23
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>23</b>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	23
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen .....	23
3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	24
<b>VI.</b>	<b>ABWÄGUNG.....</b>	<b>24</b>

## **ANLAGE**

1. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse; Baader Konzept GmbH, N7, 5-6, 68161 Mannheim; Stand: 7. Juni 2021.

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Flurstück 34/3 in der Flur 7, Gemarkung Elmshausen grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elmshausen Flur 1+7“ von 1964 an. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Insofern ist das Grundstück planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

In der Örtlichkeit grenzen am nordwestlichsten Bereich des Grundstücks sowohl westlich als auch nördlich Wohnbebauungen an und das Grundstück ist bereits über die Hochstädter Straße vollständig erschlossen ist. Dieser Grundstücksteil bietet sich somit für eine Abrundung des Ortsrandes im Sinne der Innenentwicklung an.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

### **2. Ziele und Zweck der Planung**

Planziele sind:

- Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR)
- Sicherung der Einbindung in das städtebauliche Umfeld durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Eingrünung des Grundstücks.

Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses und die Abrundung der Ortslage.

### **3. Beschreibung des Plangebiets**

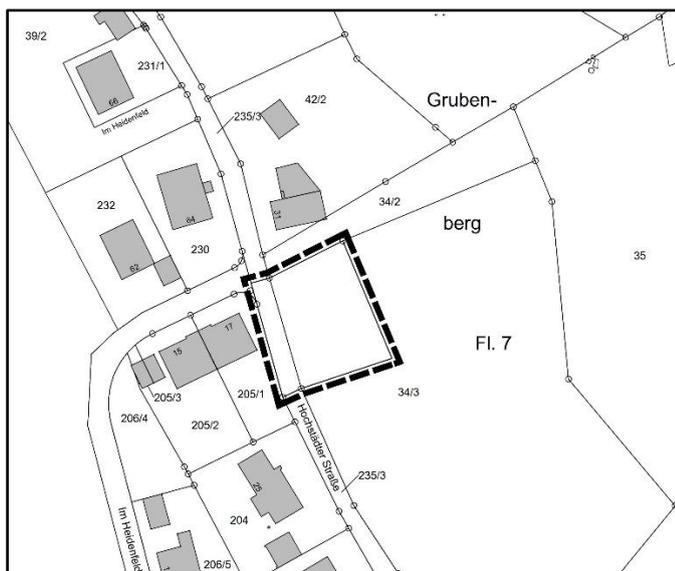
#### **3.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand des Ortsteils Elmshausen. Westlich grenzt die Wohnbebauung „Im Heidenfeld“ an. Das Grundstück liegt an der „Hochstädter Straße“. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, nördlich liegt die bewaldete Juppe des Grubenberges.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets (© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

### 3.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 34/3 teilweise und 235/3 teilweise (Hochstädter Straße) in der Flur 7, Gemarkung Elmshausen mit einer Größe von ca. 851 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück 34/3 ist in Privateigentum, das Flurstück 235/3 (Straße) ist im Eigentum der Gemeinde Lautertal.

**Abbildung 2:** Geltungsbereich

### 3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

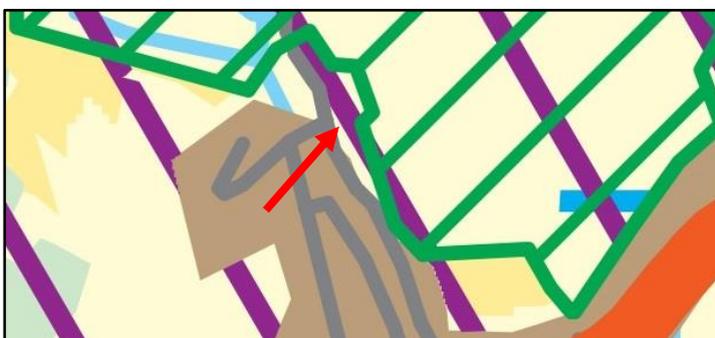
Das Grundstück steigt von der Hochstädter Straße (ca. 197 m üNN) nach Osten bis auf ca. 206 m üNN steil an. Zur Hochstädter Straße hin befindet sich eine ca. 2 m hohe Böschung. Das Gelände ist mit einem Weidezaun umgeben und wird als beweidetes Grünland sowie als Lagerplatz für Holz genutzt. Es befinden sich keine baulichen Anlagen oder Gehölze auf dem Grundstück.



**Abbildung 3:** Bestandssituation 2020 (Luftbild: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

## 4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) festgelegt. Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Auf Grund der geringen Größe der Siedlungserweiterung sind regionalplanerische Belange voraussichtlich nicht betroffen. Durch die Planung (max. zwei zusätzliche Wohneinheiten) ergibt sich erkennbar keine Änderung des Dichtewertes im Quartier Heidenfeld / Hochstädterstraße. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 4.2 Flächennutzungsplan



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Dabei handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang, bei dem die bisherige Darstellung des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine den Darstellungsmöglichkeiten des FNP gemessen entsprechende (W = Wohnbaufläche) ersetzt wird.

## 4.3 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungsstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

## 4.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-, Natur-, Landschafts- und Überschwemmungsgebieten. Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

## 4.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a/b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Grubenberg“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Nach § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren auch für Flächen mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen, angewendet werden.

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB. Die zulässige Grundfläche liegt bei 280 m<sup>2</sup> und durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Weiterhin schließt sich der Plan an die vorhandene Ortslage an.

Kumulativ sind auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB zu erfüllen:

- Durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auf Grund der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

## **5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft. In der folgenden Tabelle 1 sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange. Die Tabelle dient zur Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
<b>1.</b>	<b>Soziale, demographische, kulturelle Belange</b>		
1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer		<input checked="" type="checkbox"/>
1.7	Bildungswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.8	Sport, Freizeit, Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur</b>		
2.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	Baukultur		<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege		<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze		<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>3.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen</b>		
3.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
3.1.1	Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.2	Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.3	Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.4	Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.5	Schutzgut Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.6	Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.7	Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG, Ü-Gebiet, Wasserschutzgebiet)		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie		
3.4.1	Lärm		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.2	Luft		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.3	Schwingungen / Erschütterungen		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.4	Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.5	Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.6	Altlasten, Kampfmittel		<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabelle 1:** Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
3.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>
3.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere		
3.8.1	Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.2	Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.3	Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>
3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>
3.11	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Ökonomische Belange</b>		
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten (Planungsschaden)		<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Anforderungen kostensparenden Bauens		<input checked="" type="checkbox"/>
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		<input checked="" type="checkbox"/>
4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.6	Landwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.7	Forstwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen		<input checked="" type="checkbox"/>
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung</b>		
5.1	Post- und Telekommunikationswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	Versorgung mit Energie und Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>
5.3	Entsorgung, insbesondere Abwasser und Abfall		<input checked="" type="checkbox"/>
5.4	Personenverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.5	Güterverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.7	Sonstige Verkehrsarten (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)		<input checked="" type="checkbox"/>
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>6.</b>	<b>Sonstige Belange</b>		
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus		<input checked="" type="checkbox"/>
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabelle 1:** Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
6.5	Städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen		<input checked="" type="checkbox"/>
6.6	Belange des Hochwasserschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>
6.7	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden		<input checked="" type="checkbox"/>
6.8	Belange von Nachbargemeinden		<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabelle 1:** Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

## II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

### 1 Allgemeines

Das überplante Grundstück kann an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen für zwei zusätzliche Wohneinheiten ist nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Hochstädter Straße aus.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das zusätzliche Baugrundstück berücksichtigen die bebauten Umgebung und gewährleisten somit die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die umgebende Bebauung sowie die Landschaft.

Zur gesicherten Erschließung wird die angrenzende Straße als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen, so dass ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt.

### 2 Begründung der Planfestsetzungen

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück wird die zulässige Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese aufgrund der Kleinflächigkeit des Grundstücks nicht realisierbar sind, weiteren Flächenbedarf z.B. für Parkplätze sowie zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen würden und dies dem Charakter des faktischen Wohngebietes widersprechen würde.

Zulässig sind demnach ausschließlich Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Für die Berufsausübung dürfen nicht alle Räume und somit das Gebäude als Ganzes in Anspruch genommen werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Bestandsbebauung und gewährleisten somit die Einbindung des neuen Gebäudes in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Eine GRZ von 0,4 bedeutet, dass 40% der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks bebaut werden darf, also max. 280 m<sup>2</sup>. Als Zubehör zu den Hauptbaukörpern können grundsätzlich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Geräteschuppen, Terrassen, Mauern u.Ä. sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und auch unterirdische bauliche Anlagen zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche kann durch die genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50%, also bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je qm Baugrundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der Hauptbaukörper ermittelt, Nebengebäude werden somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Die Geschossfläche ist nur für Vollgeschosse (gemäß Definition der Hessischen Bauordnung) zu ermitteln.

Zur Einbindung des Gebäudes in die umgebende Bebauung wurde eine Höhenaufnahme des Geländes durchgeführt. Dabei wurden auch die Firsthöhen der benachbarten Häuser aufgenommen. Diese liegen bei 210,1 m ü.NN (Hochstädter Straße 31) bzw. 203,7 m ü.NN (Im Heidenfeld 17). Als max. Höhe für das geplante Gebäude wird eine NN-Höhe von 212 m ü.NN festgesetzt.

## **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf Grund der bestehenden offenen Bebauung mit Einzelhäusern in der Umgebung wird diese Bauweise auch für das Plangebiet festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen ausnahmsweise bis zu max. 1,5 m überschritten werden dürfen (Konkretisierung von § 23 BauNVO).

## **2.4 Zahl der Wohnungen**

Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet.

Eine Wohnung muss

- baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
- einen abschließbaren Zugang haben,
- eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschegelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Hierdurch wird gewährleistet, dass der gewünschte Charakter des Baugebietes nicht durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt wird. Zudem werden hierdurch die Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr im Gebiet minimiert.

## **2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten**

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 7 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt. Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt, damit bei der Detailplanung genügend Spielraum für die Festlegung dieser Anlagen bleibt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

## **2.6 Verkehrsflächen**

Zur gesicherten Erschließung wird die Hochstädter Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

## **2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (siehe Kapitel III Umweltbelange).

## **2.8 Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird eine der Ortsrandlage angemessene Eingrünung der Bebauung gewährleistet. Die Maßnahme dient in erster Linie der Eingriffsminimierung und der Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

## **2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO**

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Dachlandschaft der Umgebung ist von klassischen Satteldächern geprägt. Damit auch moderne Gebäude errichtet werden können, werden auch Flach-, Pult- und Walmdächer zugelassen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird aus Klimaschutzgründen ausdrücklich zugelassen. Auf Grund des stark hängigen Geländes werden Stützmauern zur Absicherung ausdrücklich zugelassen.

Mit dem Ausschluss von vegetationsfreien oder begrünten sogenannten „Schottergärten“ soll ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

### III. UMWELTBELANGE

#### 1. Einleitung

Auch bei einem Verzicht auf die Umweltprüfung (vgl. Kapitel I.4.5) sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

##### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses auf einem bereits erschlossenen Grundstück am Rand der Ortslage von Elmshausen geschaffen werden.

##### 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan wird ein Reines Wohngebiet sowie eine Straßenverkehrsfläche (Bestand) festgesetzt. Der Standort des 851 m<sup>2</sup> großen Plangebiets liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Elmshausen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Bebauungsplan getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen.

Festsetzung	Art	Umfang
Reines Wohngebiet (WR)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	702 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ 0,4) mit Überschreitung	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	280 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	149 m <sup>2</sup>

**Tabelle 2:** Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 851 m<sup>2</sup>, wovon 702 m<sup>2</sup> als neues Bauland ausgewiesen werden.

### 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Maßvolle Nachverdichtung - Dachbegrünung - Gehölzpflanzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Maßvolle Nachverdichtung
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Maßvolle Nachverdichtung - Dachbegrünung - Gehölzpflanzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung

**Tabelle 3:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche - Abrundung des Ortsrandes
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Artenschutzrechtliche Prüfung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche - Abrundung des Ortsrandes
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Dachbegrünung - Begrenzung der überbaubaren Fläche
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Im Rahmen der Umweltprüfung

**Tabelle 3:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert (vgl. Kapitel I.4.1).

### 1.5 Ermittlung der betroffenen Umweltbelange

Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Prüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren. Ziel der Prüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen **erheblichen** Umweltauswirkungen der Planung.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Belange sind unmittelbar zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Biotopstrukturen durch Bebauung eintreten.
Fläche		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung wird eine planungsrechtlich im Außenbereich gelegene Fläche in Anspruch genommen, jedoch ist stellt dies auf Grund der geringen Größe keinen erheblichen Verlust an Fläche dar.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einem erhöhten Verlust von Boden kommen.
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung und Versiegelung kommen.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Errichtung eines Wohnhauses ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Kleinklimas im Gebiet zu rechnen.
Landschaft		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Errichtung eines Wohnhauses im Anschluss an bereits bestehende Bebauung und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

**Tabelle 4:** Ermittlung der betroffenen Umweltbelange

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Da lediglich eine geringe Fläche in Anspruch genommen wird, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet insgesamt zu rechnen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf den Menschen zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Kultur- oder wichtige Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses mit max. 2 Wohneinheiten kommt es nicht zu einer erheblichen Zunahme an Emissionen oder Abfällen/Abwässern. Durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz wird eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird zudem auf die bestehenden und stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Keine speziellen landschaftsplanerischen Ziele vorhanden.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Für die Planung eines Wohnhauses nicht von Belang.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.

**Tabelle 4:** Ermittlung der betroffenen Umweltbelange (Fortsetzung)

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan werden keine störenden Nutzungen festgesetzt. Auch sind in der Umgebung keine störenden Nutzungen vorhanden oder geplant. Schwere Unfälle oder Katastrophen auf Grund der zulässigen Bebauung sind nicht zu erwarten.

**Tabelle 4:** Ermittlung der betroffenen Umweltbelange (Fortsetzung)

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränken sich im Folgenden auf die in Kapitel III.1.5 (Tabelle 4) ermittelten Umweltbelange, welche erheblich beeinträchtigt werden können.

#### 2.1.1 Fauna und Flora

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt lediglich der Biotop- und Nutzungstyp 06.210 „Extensiv genutzte Weide“ vor.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht (Anlage 1). In der Umgebung des Plangebiets können insbesondere gehölz- und gebüschbrütende Arten, wie z.B. Buchfink, Mönchsgrasmücke, Haussperling, Grünfink, Stieglitz, Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Meisen oder Ringeltaube vorkommen. Diese Arten nutzen den Geltungsbereich als Nahrungshabitat. Bei diesen Arten handelt es sich durchgehend um verbreitete und häufige sowie ungefährdete Arten, die sich jährlich neue Nester bauen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen (Mosaik aus offenen, besonnten Arealen mit Sträuchern sowie Steinhäufen und grabbarem Bodensubstrat) ist ein Vorkommen streng geschützter Reptilien in den Randbereichen der untersuchten Fläche, hier der Zaun- und Mauereidechse nicht vollständig auszuschließen. Im Rahmen der Begehung wurden keine allerdings Tiere gesichtet. Für beide Arten finden sich relevante Habitatstrukturen (offene, grabbare Bodenflächen, Ast- und Steinhäufen, Brombeersträucher) überwiegend in den Randbereichen im Untersuchungsgebiet. Das Baugebiet selbst ist mit hoher Wahrscheinlichkeit frei von Eidechsen, da aufgrund der überwiegend dichten Vegetation geeignete Sonnenplätze fehlen.

### **2.1.2 Boden**

Auf Grund der geringen Inanspruchnahme von Boden (max. 420 m<sup>2</sup>) und der Lage im direkten Anschluss an die Bebauung wird auf eine genauere Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden gemäß der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verzichtet.

Im Plangebiet befindet sich im Kristallinen Odenwald, es kommen Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit sauren Gesteinsanteilen (Braunerden) vor.

Das Grundstück ist bislang völlig unversiegelt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) sind nicht bekannt.

### **2.1.3 Wasser**

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Daten über Grundwasserstände liegen nicht vor.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

### **2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus beschränken sich im Wesentlichen auf die üblichen vorübergehenden Emissionen (insbesondere Lärm, Staubentwicklung) während der Bauzeit. Diese sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt ist. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich.

### **2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei den Säugetieren (exklusive Fledermäuse) ist gemäß Artenschutzprüfung (Anlage 1) für die relevanten Arten Wildkatze, Luchs, Fischotter, Feldhamster, Birkenmaus und Baumschläfer aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen und der Lebensraumansprüche der genannten Arten ein Vorkommen auf der beplanten Fläche auszuschließen, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Vorkommen von Haselmäusen kann ebenfalls vollständig ausgeschlossen werden, da von einem Fachbüro in den Vegetationsbeständen entlang der Hochstädter Straße Haselmaus-Tubes ausgebracht und bislang keine Nachweise dieser Art bestätigt wurden.

Quartiere für Fledermäuse befinden sich nur außerhalb der vom Vorhaben beanspruchten Fläche, so dass auch hier Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Bäume bzw. Gehölze mit Brutpotenzial vorhanden sind, können auch hinsichtlich der Gruppe der Vögel Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Somit werden für die Artengruppe der Vögel keine vorhabenbedingten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

Artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten sind im Vorhabenbereich nicht zu erwarten.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten aus den Artengruppen Käfer, Tag- und Nachtfalter erscheinen im Vorhabenbereich aufgrund der wenigen und überwiegend artenarmen Vegetationsbestände sehr unwahrscheinlich. Die vorhandenen kleineren Bäume und Gebüsche am Randbereich sind überwiegend vital und weisen augenscheinlich keine größeren Schäden bzw. tiefere Baumhöhlen auf. Die Totbäume in nordöstlichen Bereich weisen keine charakteristischen Bohrlöcher auf, so dass Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter xylobionter Käfer im Vorhabenbereich nicht zu erwarten sind. Des Weiteren gibt es bei den Heuschrecken und Wildbienen keine artenschutzrechtlich relevanten Vertreter (Anhang IV der FFH-Richtlinie).

Da Wasserlebensräume im Geltungsbereich nicht vorhanden sind, können für wasserbewohnende Artengruppen (Libellen, Muscheln, Fische, Krebse) artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände vollständig ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlich geschützten Vertreter der Flechten, Farne, Pilze und Moose kommen im Vorhabenbereich nicht vor, bzw. finden hier keine entsprechenden Habitate, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Bei den höheren Pflanzen wurden keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

Da ein Vorkommen von Reptilien (Zaun- oder Mauereidechse) in den Randbereichen der untersuchten Bereiche aufgrund geeigneter vorhandener Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann, ist der betreffende Bereich vor Baubeginn noch einmal hinsichtlich möglicher Vorkommen zu überprüfen. Sollten keine Tiere nachgewiesen werden, können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Bei Nachweisen von Zaun- oder Mauereidechse sind allerdings Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG anzunehmen. Daher müssen dann geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindern.

Eine Verlagerung dieser Prüfung auf die Ebene des Bauantrages ist zulässig. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Planung bzw. deren Umsetzung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft (BVerwG 25.8.1997 - 4 NB 12/97). Ihre eigentliche Bedeutung erlangen sie nach der gesetzlichen Regelung des § 44 BNatSchG jedoch erst in dem Zeitpunkt, in dem ihre tatsächliche Verwirklichung droht, also die Tathandlung erfolgt (OVG Koblenz, Urt. v. 13.2.2008, 8 C 10368/07, OVG Münster, Urt. v. 30.1.2009, 7 D 11/08.NE.). Nach ständiger Rechtsprechung ist demnach eine Nachverlagerung der erforderlichen Maßnahmen auf ein nachgeschaltetes (Baugenehmigungs-)Verfahren durchaus zulässig und begründet.

Vgl. hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 21.04.2015, Az.: 10 D 21/12.NE:

„Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind, haben sie für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den verbotenen Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Zulassungsebene statt.“

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ergibt sich für das Baugrundstück eine maximale mögliche Neuversiegelung von rund 420 m<sup>2</sup> (gemäß festgesetzter GRZ + Überschreitung). Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Ein direkter Ausgleich in Form von Entsiegelungsmaßnahmen ist nicht möglich, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die max. mögliche Bebauung in der Regel nicht ausgeschöpft wird und Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden müssen. Zudem müssen Flachdächer begrünt werden.

Insofern werden die Beeinträchtigungen im Wesentlichen durch Minderungsmaßnahmen begrenzt. Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf dem Grundstück bzw. begrünte Dachflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

### **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen**

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Beschränkung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer GRZ
- Beschränkung der Gebäudehöhe
- Gehölzpflanzungen
- Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen.

Hinsichtlich des Boden- und Wasserschutzes wird auf die gesetzlichen Grundlagen verwiesen, welche unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Der Schutz des Mutterbodens ist in § 202 BauGB rechtlich gesichert, zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz.

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase getroffen werden. Diese können im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, sind aber zum Teil im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Bodenhaushalt erfolgt die Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und Gehölzpflanzungen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im Kapitel III ermittelt und bewertet.

### **2. Soziale Auswirkungen**

Die Planung besitzt positive Auswirkungen hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie der Eigentumsbildung. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen (z.B. hinsichtlich sozialer Einrichtungen der Stadt) zu erwarten.

### **3. Infrastrukturelle Auswirkungen**

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde Lautertal zu erwarten, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Die Energieversorgung und Abwasserentsorgung sind durch die bestehenden Leitungsnetze gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist im Gebiet bereits sichergestellt, es ergibt sich hier kein Ausbauerfordernis.

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Ertüchtigung der Hochstädter Straße im Bereich des geplanten Baugrundstücks. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

#### 4. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses ist nicht mit einer merklichen Zunahme des Gesamtverkehrs in den umgebenden Straßen zu rechnen.

### V. VERFAHREN

#### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2021 bis __.__.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	__.__.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

**Tabelle 6:** Verfahrensübersicht (Fortsetzung)

#### 2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

**Tabelle 7:** Übersicht des Beteiligungsverfahrens

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### **3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Folgenden werden Hinweise der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Die Hinweise betreffen in der Regel die nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik. Daher werden diese Hinweise nicht in den Textteil des Bebauungsplans übernommen, wodurch auch eine Überfrachtung der Planzeichnung verhindert und die Lesbarkeit des Plans verbessert wird.

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## **VI. ABWÄGUNG**

Die von der Planung betroffenen Belange wurden im Kapitel I.5 ermittelt und im Rahmen der Planung weitestgehend berücksichtigt.

An dieser Stelle wird der Abwägungsvorgang hinsichtlich der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen dargelegt.

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*