



# GEMEINDE LAUTERTAL

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Heidenäcker“

Begründung

Satzung

September 2019

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	10
2.3	Aufstellungsverfahren	11
2.3.1	<i>Verfahrenswahl</i> .....	11
2.3.2	<i>Verfahrensdurchführung</i> .....	12
2.3.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i> .....	13
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	16
3.1	Erschließungsanlagen	16
3.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i> .....	16
3.1.2	<i>Verkehrsanlagen</i> .....	17
3.2	Umweltschützende Belange	18
3.2.1	<i>Bestandssituation</i> .....	18
3.2.2	<i>Artenschutz</i> .....	19
3.2.3	<i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</i> .....	21
3.2.4	<i>Bodenschutz</i> .....	24
3.2.5	<i>Altlasten</i> .....	25
3.2.6	<i>Denkmalschutz</i> .....	25
3.2.7	<i>Immissionsschutz</i> .....	25
3.2.8	<i>Energiewende und Klimaschutz</i> .....	27
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	29
3.3.1	<i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i> .....	29
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i> .....	29
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	30



4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	30
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	32
4.1.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	32
4.1.5	Grünflächen .....	32
4.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	33
4.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	33
4.2	Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	34
4.3	Hinweise	35
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	36
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	36
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	36
6	Flächenbilanz	36
7	Bestandteile der Bauleitplanung	37
7.1	Bestandteile	37
7.2	Anlagen	37

### Übersichtslageplan



# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt die planungsrechtlichen Festsetzungen für den nördlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heidenäcker“ zu ändern, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

Für das vorliegende Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der im Jahr 2002 seine Rechtskraft erlangte. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich in weiten Teilen Gewerbegebiet (GE) sowie im nördlichen Bereich Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung fest. Weiterhin ist im rechtskräftigen Bebauungsplan, von Norden nach Süden verlaufend, eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



**Abbildung 1:** Gegenüberstellung: Links - Luftbild (Quelle: Google.Maps) und rechts - rechtskräftiger Bebauungsplan „Heidenäcker“ (Quelle: Kreis Bergstraße), Kennzeichnung Plangebiet (rot strichlierte Umgrenzung)

Die tatsächliche Situation innerhalb des Plangeltungsbereiches sieht jedoch anders aus. Die damals festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wurde lediglich im südlichen Bereich gebaut. Im nördlichen Bereich werden die Grundstücke über die Modaustraße und über private Wege erschlossen, sodass die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bestand nicht mehr





benötigt wird. Außerdem hat sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits betriebszugehörige Wohnnutzung insoweit etabliert, dass die Wohnnutzung keine Ausnahme mehr darstellt. Gründe für diese Entwicklung ist unter anderem der stetige Wandel der Betriebs- und Nutzungsstruktur, beispielsweise geprägt durch den Generationenwechsel auf Inhaberebene, Betriebsaufgaben oder Umnutzungen.

Aus Sicht der Gemeinde Lautertal als Plangeberin ist nun die Notwendigkeit für die vorliegende Bauleitplanung erwachsen, da seitens der Grundstückseigentümer der Wunsch geäußert wurde die derzeit noch öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen einer Umlegung den angrenzenden Grundstücken zuzuschlagen. Da dies jedoch nicht dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplanes entspricht, wird zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen die Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Weiterhin soll das, im Norden des Geltungsbereiches gelegene, Mischgebiet um die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke erweitert werden, um so die derzeit nicht bebauten Grundstücke auch als Mischgebiet nutzen zu können. Aufgrund bereits eingeleiteter Umstrukturierungsprozesse innerhalb des Gewerbegebietes und der bestehenden Grundstückszuschnitte ist nicht davon auszugehen, dass sich weitere Gewerbebetriebe vor Ort ansiedeln.

Mit der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen somit der planungsrechtliche Zustand an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst werden. Das Ziel ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung - auch unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage - zu gewährleisten und zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

**Städtebauliche Zielsetzung** der Gemeinde als Plangeberin ist dabei, bestehende Gewerbegebiete (GE) und auch die in der Örtlichkeit vorhandenen Gewerbebetriebe umfeldverträglich und planungsrechtlich innerhalb eines Gewerbegebietes (GE) im Sinne des § 8 BauNVO zu sichern sowie, im Falle eines verträglichen Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung, Bereiche mit bereits mehrfach bestehenden Wohnnutzungen fortan als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festzusetzen. Hierdurch soll verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung begünstigt werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen **bestandsregelnden Bebauungsplan**, welcher die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung vor Ort vorfindet. Darüber hinaus wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Baurecht innerhalb des gesamten vorliegenden Plangebietes durch den Bebauungsplan „Heidenäcker“ geregelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zum einen, weil sich in Realität vor allem der nördliche Teilbereich entgegen der einstigen Planungsabsicht entwickelt hat und sich vermehrt Wohnnutzung eingestreut hat. Daher soll diese bestehende Situation durch den Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden. Diese Entwicklung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes die Nachfrage nach Wohnraum bereits vor Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorhanden war. Des Weiteren soll die Ausnutzbarkeit der bestehenden und bereits bebauten Grundstücke optimiert werden. Aufgrund des bestandsregelnden Charakters des Bebauungsplanes gehen mit der Inkraftsetzung der 2. Änderung nicht gleichzeitig neue bauliche Eingriffe im Geltungsbereich einher, da das Gebiet bereits bebaut und genutzt ist.

Ein Zielkonflikt zwischen der jetzigen Festsetzung als „Gewerbegebiet“ und der Erweiterung des Mischgebietes sowie der auch weiterbestehenden Mischgebiete und teilweise der weiter-



bestehenden Gewerbenutzung innerhalb des Gebietes ist aufgrund der bereits im Ursprungsbebauungsplan verbindlich geregelten Abstufung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet, welche dem Trennungsgrundsatz entspricht, nicht zu erwarten.

## **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

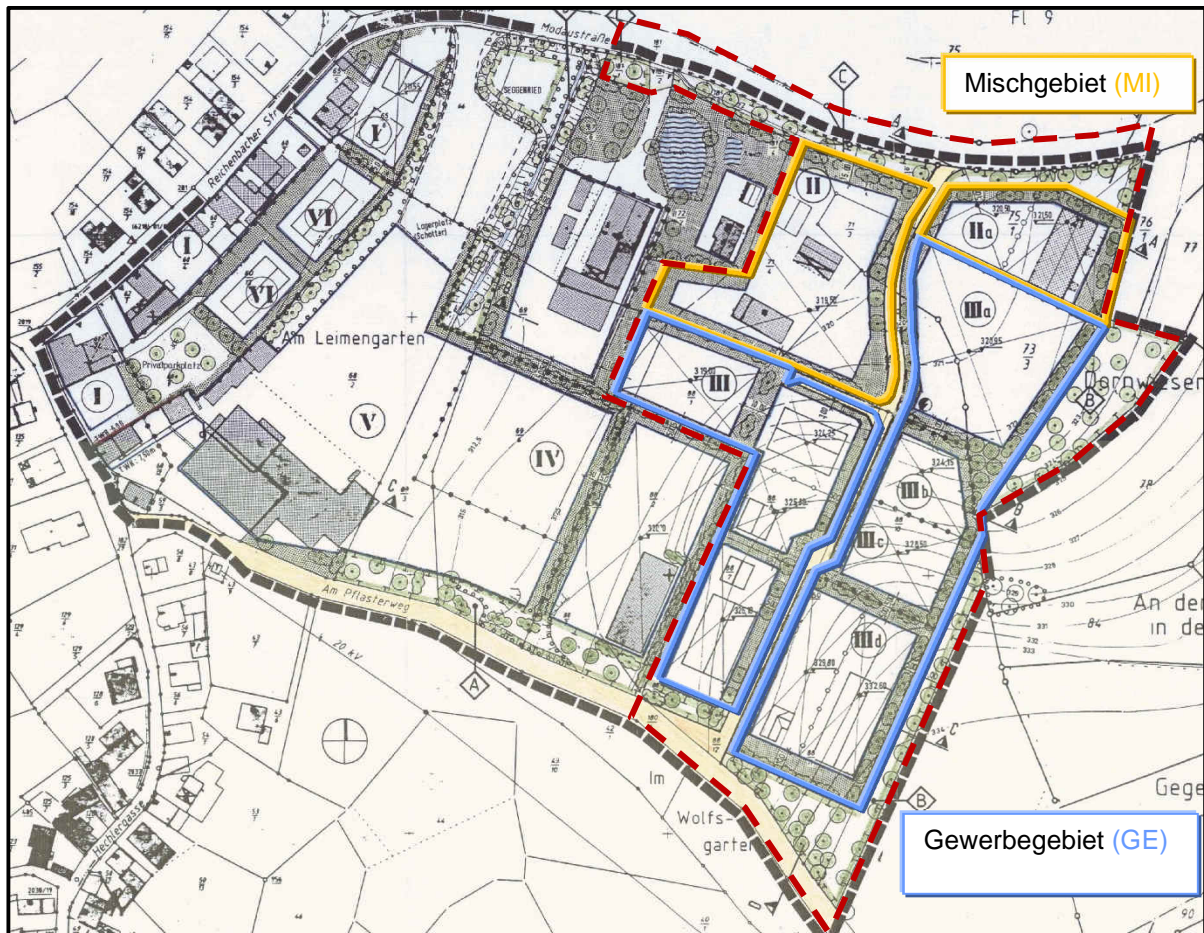
Im stadträumlichen Bezug befindet sich das Plangebiet im Nordosten des Ortsteils Beedenkirchen und umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Beedenkirchen Flur 6 Nr. 71/6, 71/8, 75/4 - 75/8, 88/14, 88/19 - 88/22, 88/24 - 88/27, 88/30, 88/31, 181/12, 181/ 14 sowie Flur 9 Nr. 151/1 teilweise. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung „Heidenäcker“ wird begrenzt durch

- die freie Flur sowie Grünflächen im Norden, Osten und Süden
- dem Gewerbegebiet im Westen.

## **1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Beedenkirchen und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heidenäcker“. Somit wird die städtebauliche Ordnung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sowie des westlich angrenzenden Gewerbegebietes durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heidenäcker“ geregelt. Dieser stellt den gesamten Plangeltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie den nördlichen Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dar. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes von 2002 sind schlank gehalten. Neben der Festsetzung der Gewerbegebiete, werden zwei verschiedene Mischgebiete im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung festgesetzt. Diese unterscheiden sich in der Zulässigkeit der Bauweise sowie der Gebäudehöhen.











KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAUL. NUTZUNG		DACHFORM/-NEIGUNG MATERIAL/ FARBE
			ZAHL DER VOLLGESCH.	GRZ GFZ	
I	MI MISCHGEBIET	O OFFEN	MAX. 2	0,4 0,8	SATTEL 30°-50° ZIEGEL/ROT-ROTBRAUN
II	MI MISCHGEBIET	O OFFEN	MAX. 2	0,25 0,6	SATTEL 30°-50° ZIEGEL/ROT-ROTBRAUN
IIIa	MI KG od. EG ZWINGEND GEBIETL. NUTZUNG	O OFFEN	MAX. 2 1)	0,25 0,6	SATTEL 20°-45° ZIEGEL/ROT-ROTBRAUN
VI	GE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET 5)	O OFFEN	MAX. 2	0,4 0,8	SATTEL 30°-50° ZIEGEL / ROT-ROTBRAUN
MAX. FIRSTHOHE TRAFENWÄNDHOHE					
III	GE GEWERBEGEBIET	MAX. BAU-KÖRPERLÄNGE 80m	$\frac{1}{2}$ 1) 2)	BMZ 3,0	MAX. 30° 3) 4)
IIIa	GE GEWERBEGEBIET	MAX. BAU-KÖRPERLÄNGE 60m	$\frac{1}{2}$ 1) 2)	BMZ 3,0	MAX. 30° 3) 4)
IIIb	GE GEWERBEGEBIET	MAX. BAU-KÖRPERLÄNGE 40m	$\frac{1}{2}$ 1) 2)	BMZ 3,0	MAX. 30° 3) 4)
IIIc	GE GEWERBEGEBIET	MAX. BAU-KÖRPERLÄNGE 40m	$\frac{1}{2}$ 1) 2)	BMZ 3,0	MAX. 30° 3) 4)
IIId	GE GEWERBEGEBIET	MAX. BAU-KÖRPERLÄNGE 60m	$\frac{1}{2}$ 1) 2)	BMZ 3,0	MAX. 30° 3) 4)
IV	GE GEWERBEGEBIET	MAX. BAU-KÖRPERLÄNGE 60m	$\frac{1}{2}$ 1) 2)	BMZ 9,0	MAX. 30° SWED-DACH ZUL-DACHNEIGUNG FREI 3) 4)
V	GE GEWERBEGEBIET	MAX. BAU-KÖRPERLÄNGE 80m	$\frac{1}{2}$ 1) 2)	BMZ 6,0	MAX. 30° 3) 4)

Abbildung 2: Planbild zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Heidenäcker“, ergänzt durch eigene Darstellungen



Weiterhin wird, im rechtskräftigen Bebauungsplan, innerhalb der Mischgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie innerhalb der Gewerbegebiete ein Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 festgesetzt. Die einzelnen Teilbereiche unterscheiden sich zudem in der Bauweise sowie der Bestimmung der Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen, welche sich direkt auf den Grundstücken befinden und in m.ü.NN angegeben sind.



- |   |                             |   |   |
|---|-----------------------------|---|---|
|  | wohnbauliche Nutzung        |  | untergenutzte Bereiche                              |
|  | Garage                      |  | Satteldach  |
|  | Büronutzung                 |  | Flachdach   |
|  | weitere gewerbliche Nutzung |  | vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern |
| <b>W</b>  | zusätzliche Wohnnutzung     |   |   |
| <b>B</b>  | durch Büronutzung geprägt   |   |   |

**Abbildung 3:** Bestandserhebung, eigene Darstellungen sowie Überlagerung mit einem Luftbild aus Google Maps



Der Plangeltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ist überwiegend geprägt durch freistehende Gewerbegebäude, aber auch durch Wohnnutzung (betriebszugehöriges Wohnen), die überwiegend mit Satteldächern in roten, grauen und braunen Farbtönen ausgestattet sind. Während im Süden des Geltungsbereiches der Grad der Bodenversiegelung relativ stark ausgeprägt ist, nimmt dieser in Richtung Norden zugunsten eines stärker ausgeprägten Grünanteils stark ab. Zudem befinden sich im nördlichen Geltungsbereich Grundstücke, die derzeit gar nicht bebaut sind. Aufgrund des bestehenden Grundstückszuschnitts ist nicht davon auszugehen, dass die Grundstücke durch neue Gewerbebetriebe genutzt werden. Allerdings eignen sich diese Bereiche zur Erweiterung der bestehenden Nutzung bzw. durch neue Wohnbebauung. Hierdurch kann die innerörtlich vorhandene Fläche besser ausgenutzt werden. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

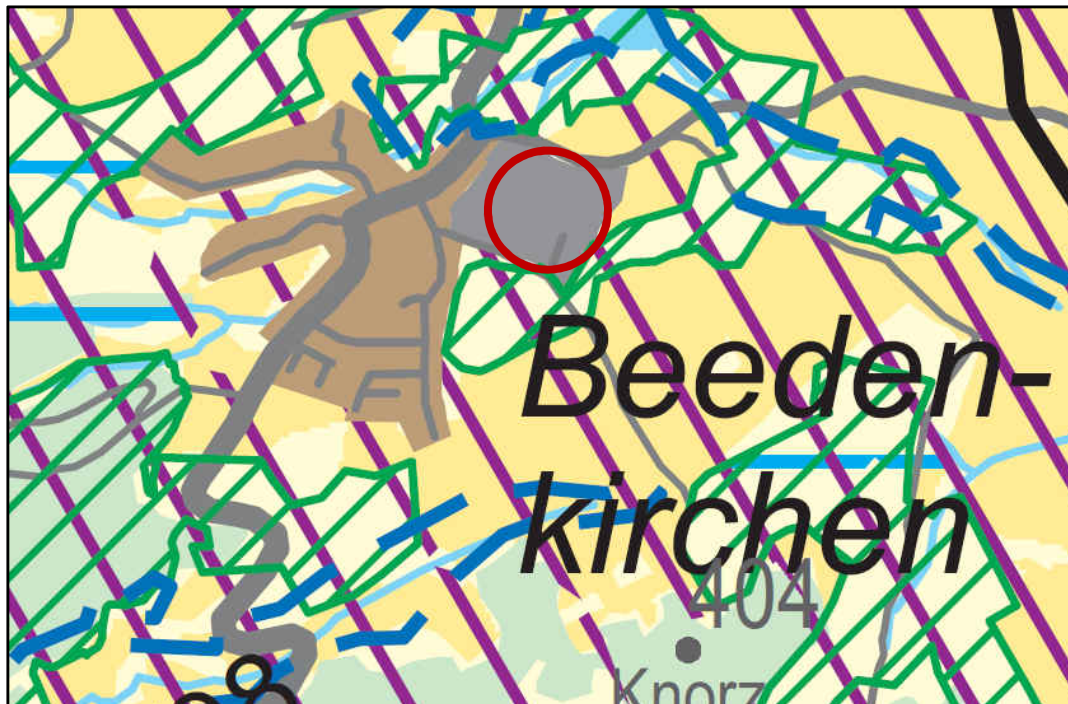


Abbildung 4: Planansatz aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

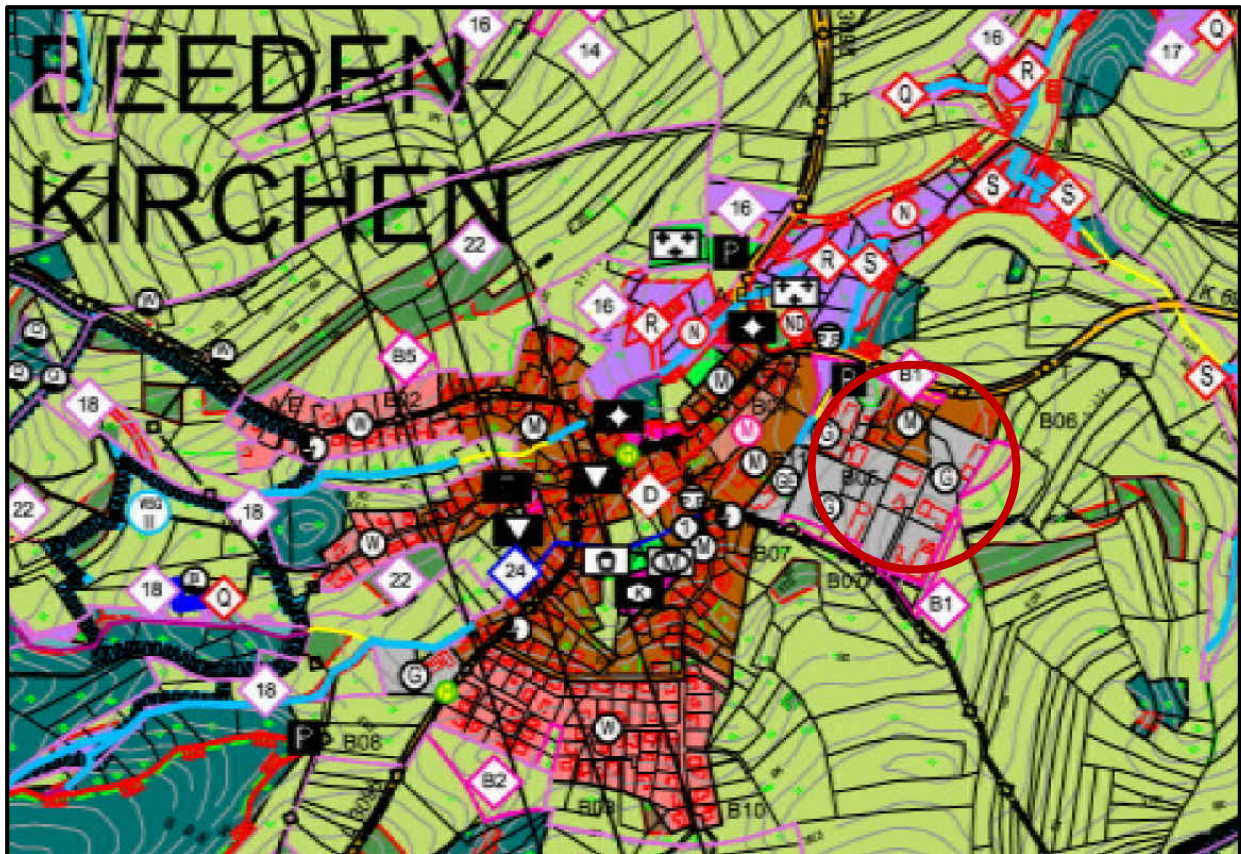
Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS integraler Bestandteil eines „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“. Der nördliche Teilgebarungsbereich, welcher als Mischgebiet festgesetzt ist, hat eine Flächengrößen unter 5 ha und ist als eine kleinteilige Entwicklung anzusehen, bei der davon auszugehen ist, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung steht. Der südliche Teil des vorliegenden Plangebungsbereiches ist jedoch als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich steht die vorliegende Bauleitplanung nicht im Widerspruch mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal aus dem Jahr 2010 stellt die Fläche des Plangebiets überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Teil des Plangebungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan Mischgebiet dar.

Da der Bebauungsplan als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, im nördlichen Teilbereich um die Erweiterung des Mischgebietes geringfügig, im Wege der Berichtigung, anzupassen.



**Abbildung 5:** Geltungsbereich innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans





## 2.3 Aufstellungsverfahren

### 2.3.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Dies trifft vorliegend zu.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen (bei über 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heidenäcker“ setzt für Teile des Geltungsbereichs „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und





Landschaft“ (§ 9, (1) Nr. 20 BauGB) fest, die als Kompensationsflächen für den durch den Ursprungsbebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft dienen. Sie beinhalten die Anlage von Streuobstwiesen im Ortsrandbereich und entlang der Landesstraße 3098 (Modaustraße) sowie den Rückbau des straßenparallelen Fußweges. Auch wenn der Wegerückbau bei fehlendem Bürgersteig an der Modaustraße ebenso fachlich zu hinterfragen ist wie die Anlage von Streuobstwiesen auf verkehrsbegleitenden Grünflächen, sind die Kompensationsflächen dennoch als planrechtlicher Bestand und Abwägungsgrundlage für den Ursprungsbebauungsplan zugrunde zu legen. Um eine vorhabenbedingte erhebliche Umweltbeeinträchtigung auszuschließen, wird daher im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans eine Neuordnung von Kompensationsflächen vorgenommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich aus dem Ursprungs-Bebauungsplan ist somit in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Im Ergebnis kann sodann festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

### **2.3.2 Verfahrensdurchführung**

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den kommunalen Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst.

- 08.12.2016:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung „Heidenäcker“ (Aufstellungsbeschluss).
- 08.12.2016** Anerkennung und Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes 2. Änderung „Heidenäcker“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.
- 27.01.2017** Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlussfassungen.
- 06.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 27.01.2017** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich **01.03.2017** aufgefordert.
- 07.02.2019** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen.



**In diesem Zuge wurden ebenfalls Änderungen am Entwurf (als geänderter Entwurf zum Bebauungsplan „Heidenäcker“, 2. Änderung) beschlossen. Hierdurch wird die Durchführung einer erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.**

- 07.02.2019** Anerkennung und Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes 2. Änderung „Heidenäcker“ als geänderter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.
- 14.03.2019** Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlussfassungen.
- 25.03.2019** bis einschließlich **08.04.2019** Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB.
- 22.03.2019** Anschreiben im Rahmen der erneuten förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich **08.04.2019** aufgefordert.
- 15.08.2019** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

### **2.3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)



Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB, vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

#### Planzeichnung:

- Das Grundstück Nr. 75/8 wurde fortan als private Grünfläche festgesetzt
- Die zeichnerische Abgrenzung (Planzeichen zur „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen / Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen innerhalb eines Baugebietes“) des GE3a und des GE3b wurde angepasst
- In der Planzeichenerklärung wurde die Zweckbestimmung für die privaten Grünflächen fortan als „Frei- und Gartenflächen“ zu bezeichnet

#### Textteil zum Bebauungsplan:

- Der Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen wurde ergänzt.
- Der Hinweis zur Empfehlung der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung als Nachweis zu Bauvorhaben wurde ergänzt.
- Ergänzung eines Hinweises im Teil C zur Empfehlung der Durchführung von Versickerungsversuchen im Vorfeld der Realisierung von Bauvorhaben
- Ergänzung eines Hinweises auf das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ im Abschnitt C, Nr. 9.1
- Anpassung des Hinweises Nr. C.4 „Bodenschutz“
- Ergänzung der Festsetzung im Abschnitt A, Nr. 8 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, um die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan
- Die Festsetzung Nr. A. 5.2 wurde gestrichen
- Die Festsetzung Nr. A. 2.6 wurde gestrichen
- Anpassung der Festsetzung Nr. 1.3.1 im Abschnitt A zur Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbe
- Anpassung / Konkretisierung der Festsetzung zur Bauweise im Abschnitt A, Nr. 3.1.2 und Nr. 3.1.3 sowie 3.1.4
- Konkretisierung der Festsetzung zu Nebenanlagen im Abschnitt A, Nr. 5.1
- Anpassung der Festsetzung zu privaten Grünflächen im Abschnitt A, Nr. 6.2
- Konkretisierung der Festsetzung zu Werbeanlagen im Abschnitt B, Nr. 3.2 sowie der Festsetzung zur Dachform im selben Abschnitt, Nr. 1.2
- Ergänzung einer Festsetzung zu Rodungs- und Abrissarbeiten im Abschnitt A, Nr. 7
- Ergänzung der Festsetzung zur Ausführung von Maßnahmen innerhalb der „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Abschnitt A, Nr. 9 sowie einer Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im selben Abschnitt, Nr. 9.2

#### Begründung zum Bebauungsplan:

- Ergänzung des Kapitels 3.2.7 „Immissionsschutz“ um Ausführungen zum Trennungsgrundsatz





- Konkretisierung des Kapitels 1.1 „Anlass und Planungserfordernis“ zur städtebaulichen Zielsetzung sowie zum Thema bestandsregelnder Bebauungsplan
- Ergänzung einer Bilanzierung und Ausführungen zur Eingriffs- / Ausgleichsplanung hinsichtlich entfallener Kompensationsflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan
- Korrektur einer Grundstücksbezeichnung auf Seite 14 der Begründung
- Anpassung der Begründung im Kapitel 3.3.1 zum Thema Versickerung von Niederschlagswasser

Die vorliegende Bauleitplanung wurde um eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung, für die aus dem Ursprungsbebauungsplan „Heidenäcker“ entfallenen Kompensationsflächen, ergänzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 07.02.2019 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen behandelt und hierüber einen Beschluss gefasst. In diesem Zuge wurden die o.g. Änderungen am Entwurf (als geänderter Entwurf zum Bebauungsplan „Heidenäcker“, 2. Änderung) beschlossen, die zum Teil materiell-rechtlicher Art waren. Hierdurch wurde die Durchführung einer erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13 a BauGB, vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

#### Planzeichnung:

- Die Sortierung der Bezeichnungen MI2b und GE3b wurde geprüft und redaktionell berichtigt.
- Redaktionelle Korrektur der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen zwischen den Teilflächen der GE3a und GE3b
- In der Nutzungsschablone wurde die Bedeutung des Sternchen-Symbols (\*) ergänzt

#### Textteil zum Bebauungsplan:

- Ein Verweis zur Verortung der Naturstein-Blockhalde wurde in der Festsetzung A.7.3 redaktionell ergänzt.

#### Begründung:

- Ergänzung von Ausführungen zur privaten inneren Erschließung im Kapitel 3.1



- Redaktionelle Korrektur der Ausführungen im Kapitel Nr. 3.2.7 zur Angrenzung der Teilbereiche zum Mischgebiet aus dem Ursprungsbebauungsplan
- Anpassung der Abbildung 1
- Klarstellung und Verweis zum Maßnahmenblatt von Hessen Forst im Kapitel 3.2.3 zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Die Begründung zum Erhalt der Naturstein-Blockhalde im Kapitel 4.1.6 wurde ergänzt
- Die städtebauliche Begründung der jeweiligen Festsetzungen wurde geprüft und entsprechend ergänzt

### **3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Erschließungsanlagen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen ausreichend vorgegeben. Die innere Erschließung wird von den privaten Grundstückseigentümern durch private Wegeflächen hergestellt. Die private Erschließung sowie deren Gestaltung und Ausbau ist auf den einzelnen privaten Grundstücken, unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ-Überschreitung (Textteil zum Bebauungsplan, Nr. A.2.1), herzustellen. Diese Flächen sind innerhalb der festgesetzten Misch- sowie Gewerbegebiete zulässig und werden, aufgrund des vorliegenden Charakters des Bebauungsplans als sog. Angebotsbebauungsplan, nicht zeichnerisch festgesetzt. Daher wird dieses Thema auch im Rahmen des gestalterischen Spielraums für die zukünftigen Bauherren größtenteils offen gelassen. Lediglich die private Erschließungsfläche ist innerhalb des Mischgebietes, in geradliniger Form und von Nordosten nach Südwesten verlaufend, festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine grobe Gliederung des Mischgebietes in zwei Teilbereiche.

Die derzeit bestehenden privaten Wegeflächen befinden sich innerhalb der privaten Grundstücke. Demnach werden diese nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die beiden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 88/25 und 88/22 sind zum jetzigen Zeitpunkt an die Parzelle 88/27 angeschlossen und werden auch hierüber befahren. Sollte sich zukünftig an der Situation etwas ändern, so müsste gemäß der Anregung der unteren Bauaufsicht eine Baulast eingetragen werden.

Von der Festsetzung weiterer Erschließungsanlagen kann somit abgesehen werden.

##### **3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

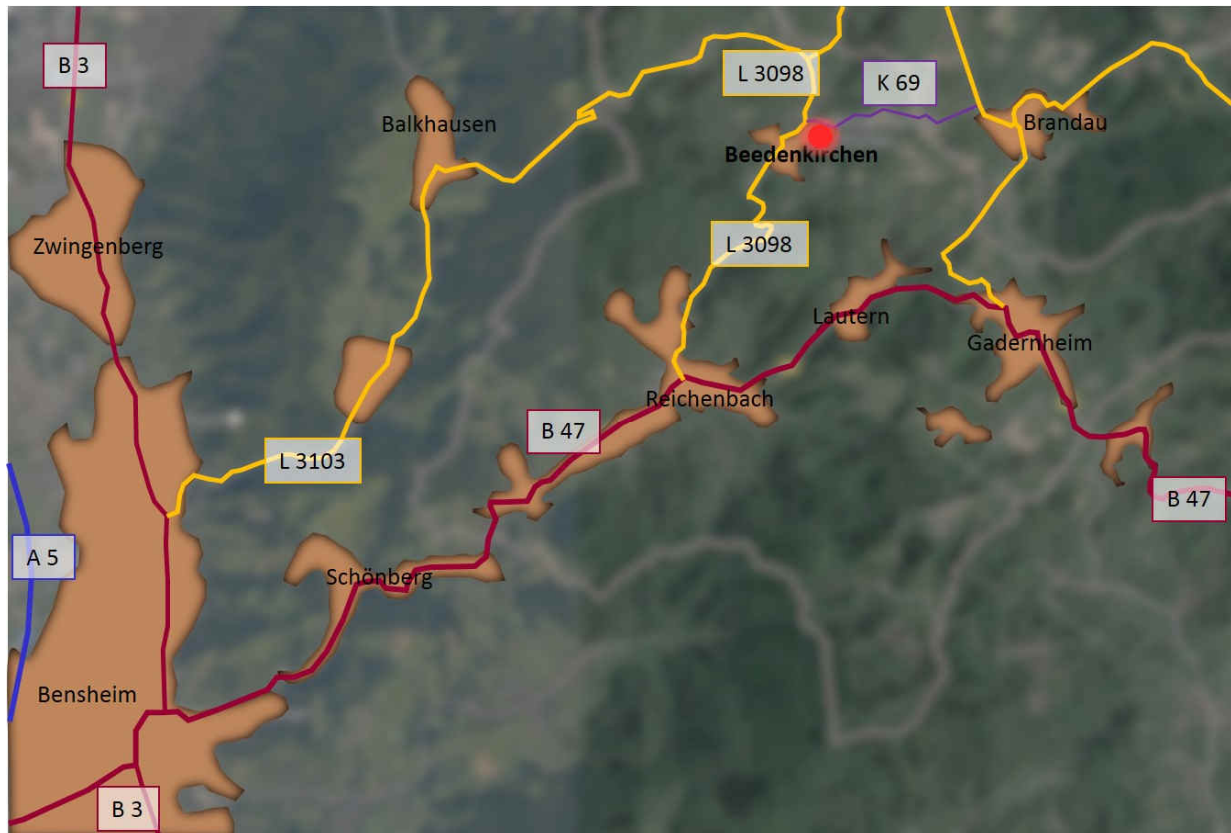
Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Ver-

kehrflächen gesichert. Das Abwasser kann somit in das bestehende Kanalisationsnetz zugeführt werden. Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation ist bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 71 Hessisches Wassergesetz zu beantragen.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

### 3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Modaustraße im Norden sowie über den Weg „Am Pflasterweg“ im Süden. Im Gebietsinneren werden die Grundstücke im Süden durch die Stichstraße „In den Heidenäckern“ sowie die Grundstücke im Norden durch private Wege erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes an das überregionale Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs ist als positiv zu bewerten. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die K 69 „Modaustraße“ an. Über diese Verbindung ist die L3098 in Richtung Bensheim und weiterhin die Autobahn A 5 oder die L 3098 in Richtung Reichenbach erreichbar.



**Abbildung 6:** Darstellung: Anbindung des Plangebietes an das überregionale Verkehrsnetz, roter Punkt = Kennzeichnung des Plangebietes (eigene Darstellung)





Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gesichert, da sich die nächste Bushaltestelle „Beedenkirchen Ortsmitte“ in ca. 300 m Entfernung, westlich des Plangebietes, in der Reichenbacher Straße befindet. Hierdurch ist eine Anbindung nach Bensheim sowie nach Gadernheim gegeben.

### **3.2 Umweltschützende Belange**

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Im vorliegenden Fall ist sie für Teilflächen des Geltungsbereichs, die dem Ursprungsbebauungsplan „Heidenecker“ als Kompensationsflächen zugeordnet sind, dennoch anzuwenden, denn bei einer ersatzlosen Überplanung wären die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (das Fehlen erheblicher Umweltauswirkungen) nicht mehr gegeben und die Umweltbelange in der Abwägung nicht mehr angemessen Rechnung getragen.

#### **3.2.1 Bestandssituation**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet vorrangig eine gewerbliche Nutzung statt, jedoch findet man auch mehrfach wohnbaulich genutzte Grundstücke vor. Es handelt sich hierbei um betriebszugehöriges Wohnen. Dies führt dazu, dass innerhalb des Geltungsbereiches ein relativ hoher Anteil an gärtnerisch gestalteten Grünflächen mit einigem Baum- und Strauchbestand vorzufinden ist.

Das Gebiet lässt sich in zwei Teilbereiche untergliedern. Der nördliche Teilbereich wird rein über private Wege erschlossen, diese sind zum größten Teil mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Kies) befestigt. Im nordöstlichen Teil befindet sich ein Bauunternehmen. Dieses nutzt einen Teil des Grundstücks, um Maschinen und Baumaterial zu lagern.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich drei größere Freiflächen, welche einer Bebauung zugeführt werden können. Die beiden Flächen, welche sich im Westen und im zentralen Bereich befinden, werden als Mähwiese genutzt. Die westliche Fläche wird nach Osten hin durch eine Böschung mit Gabionenmauer begrenzt. Die Fläche im zentralen Bereich wird nach Süden hin ebenfalls durch eine Böschung begrenzt, die vorwiegend mit Fichten bestanden ist und nach Norden ausgerichtet ist. Im Nord-östlichen Bereich befindet sich eine weitere Freifläche. Diese wird gärtnerisch gepflegt und weist einigen Baumbestand auf (Linden, Fichten).



Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Modaustraße begrenzt. Diese weist beiderseits einen Grünstreifen auf. Auf der südlichen Seite befindet sich eine Baumreihe aus Fichten (östlicher Bereich), sowie eine Baumreihe aus Birken und Fichten (westlicher Teil). Im westlichen Teil, befindet sich südlich der Modaustraße eine Parzelle die sich im Eigentum der Gemeinde Lautertal befindet. Durch diese Parzelle führt ein teilbefestigter Wirtschaftsweg, der durch eine weitere Birkenreihe gegliedert wird. Im Bereich der Modaustraße und der gemeindlichen Parzelle sieht der Bebauungsplan keine Eingriffe vor.

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes wird über die öffentliche Straße „In den Heidenäckern“ erschlossen. Hier findet man insgesamt weniger Freiflächen, die sich für eine Nachverdichtung anbieten. Die Grünflächen beschränken sich hier auf gärtnerisch gepflegte Flächen, welche überwiegend den hier vorhandenen Wohnnutzungen zugeordnet werden können. Eine größere Freifläche mit Nachverdichtungspotenzial befindet sich nördlich auf Flurstück 88/22. Der Baumbestand setzt sich hier vorwiegend aus Fichten und Birken zusammen. Eine weitere größere Grünfläche befindet sich im Süden auf Flurstück 88/31. Hier setzt der vorliegende Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Erhaltungs- und Pflanzfestsetzungen fest.

Im Süden wird das Plangebiet vom Pflasterweg begrenzt, welcher zu beiden Seiten mit alten Eichen- und Kirschbaumbeständen gesäumt wird. Ein Eingriff ist hier nicht vorgesehen.

### **3.2.2 Artenschutz**

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterrungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,



3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

### **Mögliche betroffene Arten:**

**Vögel:** Im gesamten Plangebiet gibt es potentielle Lebensräume für gehölzbrütende Arten sowie für Gebäudebrüter. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist davon auszugehen, dass es sich hierbei vorrangig um synanthrope und wenig stör anfällige Arten handelt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass bestehende Gebäude abgerissen werden, so dass eine direkte Betroffenheit von den gebäudebrütenden Arten nicht anzunehmen ist.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Bäume und zu Rodungszeiten. Darüber hinaus befindet sich ein Großteil der vorhandenen Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen oder in bestehenden Hausgärten. Somit erscheint auch eine Betroffenheit der gehölzbrütenden Arten als unwahrscheinlich.

Innerhalb der Flächen auf denen Eingriffe möglich sind, konnten im Rahmen der Begehung keine Höhlenbäume festgestellt werden, welche durch höhlenbrütende Arten genutzt werden könnten. Aufgrund der vorhandenen Strukturen bietet das Plangebiet auch kein Habitatpotenzial für Offenlandarten.

**Säugetiere (hier: Fledermäuse):** Potentielle Quartiere für Fledermäuse ergeben sich am Gebäudebestand. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass Gebäude abgebrochen werden. Mögliche Reproduktions- und Ruhestätten im Bestand sind daher nicht betroffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich die Qualität der Nahrungshabitate nach derzeitigem Kenntnisstand nur unwesentlich verändern.

**Reptilien:** Für Reptilien kommen Teile der vorhandenen, annähernd nach Süden ausgerichteten Böschungen, teilweise mit Gabionenmauer, in Frage. In diesen Bereichen setzt der Bebauungsplan jedoch keine überbaubaren Flächen fest. Zudem liegen die Böschungflächen auf den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Ein Eingriff erscheint daher als unwahrscheinlich. Die im Plangebiet vorhandenen Sand- Kies- und Steinaufschüttungen erscheinen als potentielle Lebensräume für Zauneidechse und Schlingnatter geeignet. Bei den Aufschüttungen handelt es sich jedoch um Baumaterial das häufig bewegt wird. Aufgrund dieser störökologischen Effekte, erscheint eine Besiedlung dieser Flächen durch die vorgenannten Arten daher nicht wahrscheinlich.

**Schmetterlinge:** Bei den Freiflächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutzte Mähwiesen, so dass nicht von einer Betroffenheit relevanter Arten auszugehen ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand, und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Beschränkung der Rodungszeiten, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen





artenschutzrechtlich relevanter Arten zu Rechnen. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

### 3.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann im Regelfall von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch auch Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heidenäcker“ planrechtlich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauG festgesetzt und diesem als Kompensationsflächen zuzuordnen sind. Da die Anwendungen des vereinfachten Verfahrens voraus setzt, dass Umweltbelange nicht erheblich berührt sind, ist folglich sicherzustellen, dass die Eingriffskompensation aus dem Ursprungsbebauungsplan als dessen Abwägungsgrundlage gesichert wird.

Für die Teilflächen des Geltungsbereichs (5.970 qm), die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heidenäcker“ als Kompensationsflächen festgesetzt sind, wurde daher eine Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des rechtskräftigen Zustandes (Streuobstwiesen) und der in der gegenständlichen Bauleitplanung festgesetzten Planung durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung der planursächlichen Differenz des Biotopwertes der Flächen, die dann an anderer Stelle zu kompensieren sind.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche		Biotopwert		
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Differenz
02.400	Gehölzpflanzung heimisch (planrechtlicher Zustand gem. Festsetzung BP "Heidenäcker")	27	330	0	8910	0	-8910
04.110	Einzelbaum, heimisch, Obstbaum (hier: zu erhaltende Laubbäume auf straßenbegleitender öffentlichen Grünfläche)	31	0	120	0	3720	3720
03.110	Streuobstwiese (planrechtlicher Zustand gem. Festsetzung BP "Heidenäcker")	32	5640	0	180480	0	-180480
09.160	straßenbegleitende öffentliche Grünfläche	13	0	990	0	12870	12870
10.530	w asserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (hier: Überschreitung GRZ durch Nebenanlagen im anteiligen Mischgebiet)	6	0	28	0	168	168
10.710	Dachfläche, nicht begrünt ohne Regenwasserversickerung (rechnerisch ermittelt gem. GRZ)	3	0	852	0	2556	2556
11.221	Ziergarten, strukturarmer Hausgärten (nicht überbaubare und zu begründende Grundstücksfreifläche im Misch- und Gewerbegebiet)	14	0	220	0	3080	3080
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten (hier: private Grünflächen einschließlich Flächen mit Pflanzbindung und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher)	20	0	3880	0	77600	77600
<b>Summe</b>			<b>5970</b>	<b>5970</b>	189390	99994	<b>-89396</b>



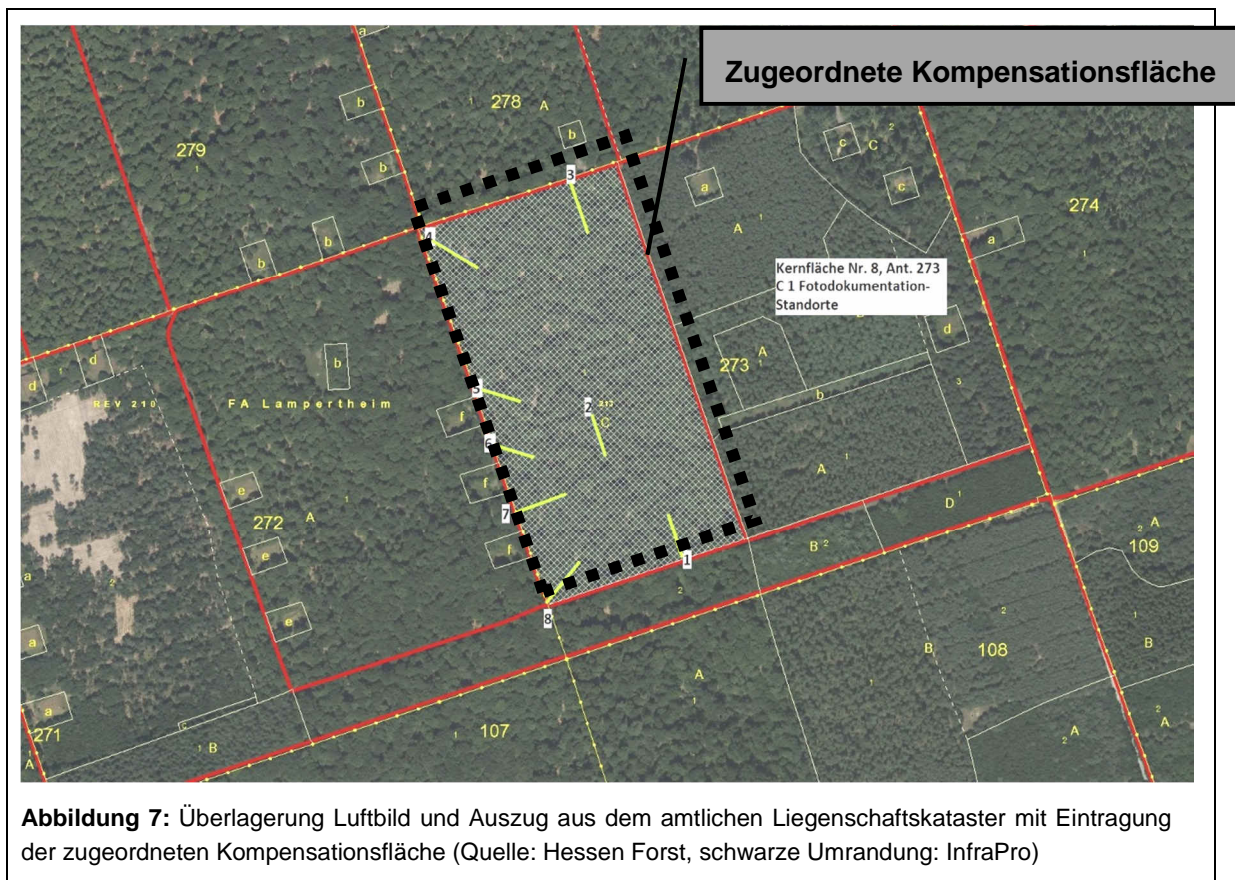
Die vorstehende Gegenüberstellung ergibt eine Negativdifferenz in Höhe von 89.396 Biotopwertpunkten, die über die Zuordnung von Ökokontoflächen wie folgt ausgeglichen wird.

Bei der Zuordnung der Ökokontofläche handelt es sich um ein Waldareal in der Gemarkung Viernheim. Die Fläche befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene. Bei dieser Waldfläche handelt es sich um einen 121 Jahre alten Buchenbestand mit 164 jähriger Eiche und Kiefer in der zentralen Eichen-Mischwald-Zone auf einem frischen, schwach mesotrophen, sehr tiefgründigen Terrassen- und Flugsandstandort in ebener Lage. Die natürliche Waldgesellschaft ist wegen der durch Grundwasserabsenkungen hervorgerufenen Standortveränderungen derzeit nicht feststellbar, standortheimisch sind die Laubbaumarten Eiche, Hainbuche, Edellaubholz und ursprünglich auch Buche sowie mit Abstrichen Kiefer. Die Fläche ist durch hohe Anteile an Totholz geprägt. Einige Eichen und Buchen weisen Zopftrocknis auf. Der Bestand ist jedoch insgesamt stabil. Außerdem ist neben dem Altbestand ausreichend Zwischen- und Unterstand vorhanden. Aufgrund der Lage im Vogelschutzgebiet sind einige Habitatbäume (Höhlen und Spalten) mit entsprechender Lebensraumfunktion für Arten wie Schwarz- und Mittelspecht vorhanden. Darüber hinaus sind verschiedene Waldentwicklungsphasen in geringem Umfang innerhalb des in Rede stehenden Gebietes, welche meist durch Windwurf ausgelöst wurden, vorhanden. Im Rahmen der vorliegenden Ökokontomaßnahme 273 C1 der Forst-Abteilung, Hessen Forst, soll eine Flächenstilllegung des zuvor beschriebenen Bereiches in der Gemarkung Viernheim, Flur 43, Nr. 1/21 (teilweise) erfolgen. Vorrangiges naturschutzfachliches Ziel ist der Prozessschutz. Die eigen dynamischen natürlichen Prozesse sollen zugelassen werden. Tier- und Pflanzenarten werden der natürlichen Entwicklung überlassen. Altholzflächen werden dem Artenschutz somit dauerhaft zur Verfügung gestellt. Die Stilllegung der Waldfläche und die dadurch bewirkte Tot- und Altholz anreicherung trägt erheblich zur Habitatverbesserung für an Eichen- & Buchenwälder gebundene Arten der Alters- und Zerfallsphase bei. Diese Maßnahmen gehen über die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen hinaus. Das Altholz wird fixiert und wandert nicht mit über die Fläche. In Verbund mit weiteren Prozessschutz- und vielen Habitatbaumflächen im Gebiet findet eine erhebliche Aufwertung des Gesamtgebietes statt.

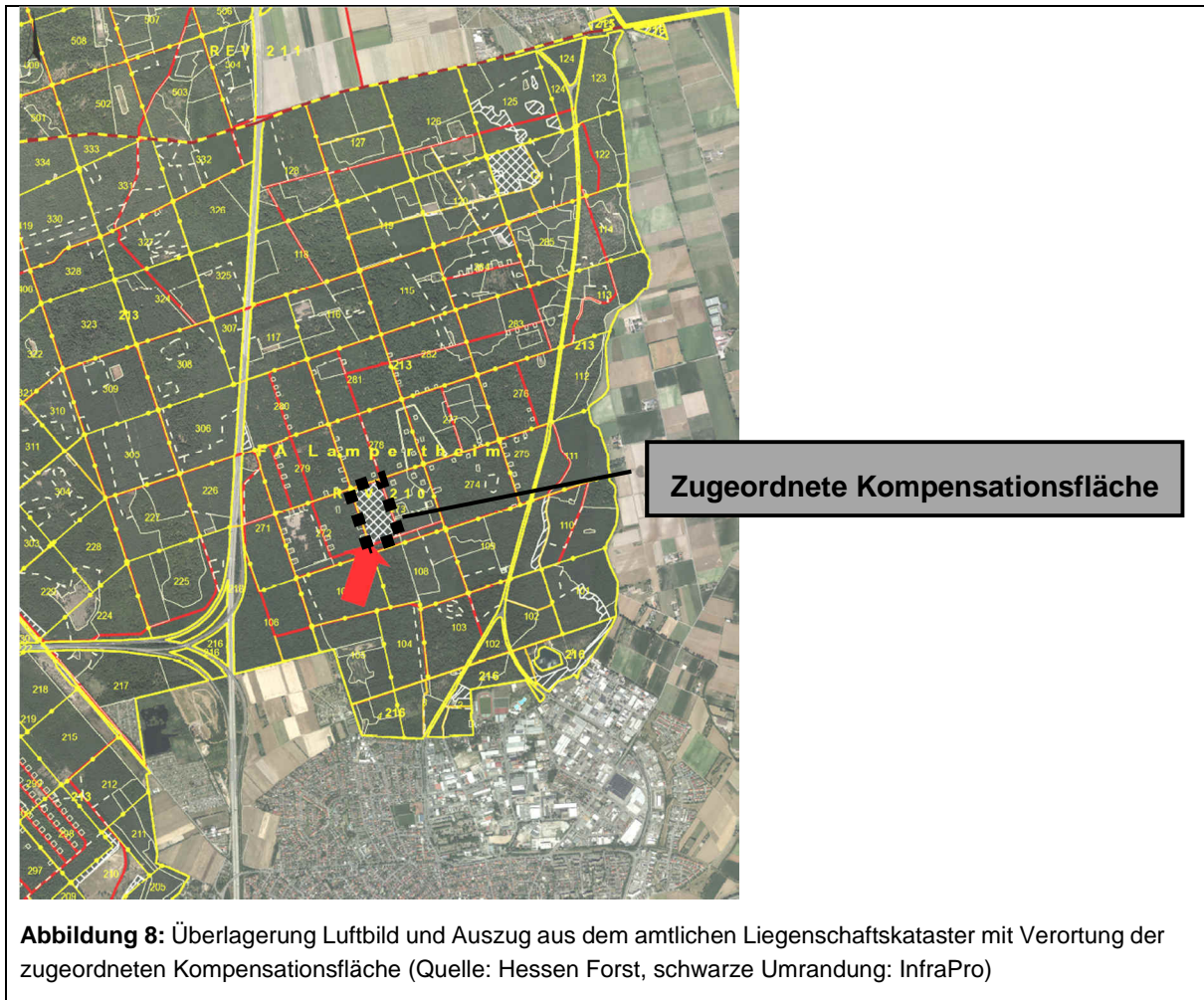
Die Aufwertung bzw. Umsetzung erfolgt, indem der 121 jährige Buchenbestand im Rahmen des Prozessschutzes jeglicher forstlicher Nutzung des stehenden und liegenden Holzes entzogen wird. Die Waldgesellschaft aus standortheimischen Baumarten wird sich selbst überlassen. Das Vorhandensein weiterer Waldentwicklungsphasen schafft günstige Voraussetzungen für Habitatansprüche von Schwarz- / Mittelspecht, Hohлтаube, Wespenbus sard und weiteren Vogelarten. Die genannten Arten stehen als Leitarten für die Bewohner totholz- und baumhöhlenreicher Waldbestände. Das Unterlassen von Pflege- und Nutzungshieben wird bereits nach 5 - 10 Jahren zu einer deutlichen Erhöhung des Totholzanteils führen. Diese Maßnahmen beziehen sich auf die ermittelte Flächengröße von 82.950 m<sup>2</sup>. Weitere Biotopmaßnahmen sind zur Sicherung des Kompensationsziels nicht erforderlich. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch die Festlegung in der Forsteinrichtung und durch eine Eintragung im NATUREG.

Die Einbuchung der 82.044 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenfläche erfolgt in das Ökokonto von Hessen Forst. Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt den Ankauf der, aus dieser Maßnahme erfolgten, und gemäß obenstehender Bilanzierung benötigten Biotopwertpunkte, um somit den o.g. Ausgleich zu erbringen. Ein entsprechender Antrag auf Durchführung der vorlaufenden Ersatzmaßnahme (Ökokonto) gemäß § 16 BNatSchG i.V.m. § 10 HAGBNatSchG und § 3 KV zur Nutzungseinstellung im Wald auf dem Grundstück der Gemeinde Viernheim (Flur 43, Nr. 1/21 teilweise) wurde mit Datum vom 24.07.2018 gestellt. Mit Schreiben vom 03.09.2018 erfolgte eine Abschlussbewertung der Maßnahme und zur Einbuchung in das Ökokonto durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße auf Basis der vom Forstamt Lampertheim erstellten Flächenbewertung (siehe Anlage). Dabei wurde ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 820.440 Biotopwertpunkten (entsprechend einem Biotopwertgewinn von 10 BWP / m<sup>2</sup>) durch die Flächenstilllegung prognostiziert. An dieser Stelle wird auf das Maßnahmenblatt von Hessen Forst, welches der Bauleitplanung beigelegt ist verwiesen. Dieses bezieht sich auf die Gesamtmaßnahme mit 820.440 Biotopwertpunkten, hiervon wird lediglich die exakt benötigte Menge von 89.400 Biotopwertpunkten seitens der Plangeberin angekauft.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heidenäcker“ wird nachfolgend dargestellte Teilfläche von Flur 43, Flurstücksnummer 1/21 teilweise, in der Gemarkung Viernheim mit einer Flächengröße von 82.044 m<sup>2</sup> (entsprechend eines Biotopwertes in Höhe von 820.440 BWP) als Kompensationsfläche zugeordnet.







### 3.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken





einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

### 3.2.5 Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Heidenäcker“ wurden keine Hinweise seitens der Behörden über altlastenverdächtige Flächen vorgebracht. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

### 3.2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

### 3.2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der bestandssichernden Funktion des Bebauungsplanes sowie der bereits bestehenden Grundstücksnutzung ist von einer zusätzlichen Immissionsbelastung nicht auszugehen. Weiterhin ist zu beachten, dass zur Vermeidung von Konflikten zwischen unverträglichen Nutzungen, diese im Rahmen der Bauleitplanung, räumlich angemessen voneinander getrennt werden sollen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen **bestandsregelnden Bebauungsplan**, welcher die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung vor Ort vorfindet. Darüber hinaus wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Baurecht innerhalb des vorliegenden Plangebietes durch den **Bebauungsplan „Heidenäcker“** geregelt. Dieser setzt sogar für die in Rede stehenden Bereiche größtenteils Mischgebiete fest. Lediglich innerhalb des Teilbereichs IIIa sowie zum Teil innerhalb des Teilbereiches III des Bebauungsplanes „Heidenäcker“ wird die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert.

In Realität befindet sich vor Ort neben der eingestreuten Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung, überwiegend entweder in Form von Büronutzung oder Betriebe, welche jedoch ihre Tätigkeit innerhalb der Gebäude ausüben. Daher wurde in der vorliegenden 2. Änderung des



Bebauungsplanes für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet festgesetzt. Demnach wirken sich auch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bestandsregelnd auf die aktuelle Situation innerhalb des Plangebietes aus. Die Gebietsaufteilung sowie deren festgesetzte Art der baulichen Nutzung wurden demnach an Hand der bereits bestehenden Entwicklung sowie der Bestandssituation vor Ort getroffen. Teile im Süden des Geltungsbereiches werden, genauso wie im Ursprungsbebauungsplan, weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Gründe für diese Differenzierung sind neben dem Schutz bestehender Wohnnutzungen unter anderem auch der Schutz von Gewerbebetrieben. Demnach lässt sich anhand der hier vorliegenden Bauleitplanung eine städtebauliche bestehende Entwicklung ablesen, die seit längerer Zeit nebeneinander besteht und nicht durch den Bebauungsplan bedingt wird.

Im Hinblick auf diese bereits örtlich vorhandene Bestandssituation werden Konflikte nicht durch die vorliegende Bauleitplanung bedingt, sondern der Bebauungsplan findet vielmehr bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorhandene Konflikte vor. In diesem Zusammenhang sind dem Bebauungsplan grundsätzlich nur solche **Konflikte** zuzurechnen, die von ihm selbst bewirkt werden, die aufgrund der gesetzten Planziele entstehen und ausgleichsbedürftige Betroffenheit zur Folge haben. So wurde auch ein Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) am 14.07.1994 - 4 NB 25.94 gefasst: „...die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben.“ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden bestehende Konflikte allerdings nicht durch die Planung hervorgerufen, sondern sind auf die bestehende Situation zurück zu führen, da sich die Wohnnutzung bereits im Laufe der Jahre etabliert hat und seit Längerem besteht. Solche „Konflikte“, die der Bebauungsplan im Gebiet vorfindet, sind ihm nur insoweit zuzurechnen, als sich seine Regelungen hierauf auswirken. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB stellt selbst die Bedeutung gewachsener städtebaulicher Strukturen als abwägungsbeachtlichen Belang heraus. Dies hat unter anderem Konsequenzen für die bauleitplanerische Berücksichtigung von **Vorbelastungen an Immissionen**.

Aufgrund dieser Gegebenheiten gilt zunächst innerhalb des Mischgebietes sowie innerhalb der daran angrenzenden Bereiche, bereits zum jetzigen Zeitpunkt, das **Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die abgestufte Festsetzung von Misch- und Gewerbegebiet gleichzeitig der **Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG** eingehalten. Demnach sind emissionsträchtige Nutzungen einerseits räumlich voneinander so zu trennen sind, dass diese emissionsempfindliche und damit schutzbedürftige Nutzungen nicht negativ beeinträchtigen können. Besonders beim Vorliegen von Gemengelagen-Situationen ist indes auch anerkannt, dass eine räumliche Trennung nicht von vorneherein erforderlich ist. Es entspricht inzwischen der ständigen Rechtsprechung des BVerwG, dass beim Beplanen einer bereits vorhandenen Gemengelage der Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe nicht ausnahmslos gilt (vgl. z. B. Urt. v. 30.06.1989 – 4 C 16.88; Beschl. v. 20.01.1992 – 4 B 71.90, [1]). Der Trennungsgrundsatz lässt insbesondere Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat (BVerwG, Beschl. v. 13.05.2004 – 4 bN 15.04, [1]). So hat der



Gesetzgeber hat jedoch bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass dieser Grundsatz durchaus auch Ausnahmen zulässt, und in erster Linie für Bauleitplanungen bisher unbebauter Gebiete gilt, jedoch nicht unbedingt für Überplanungen bereits bestehender gewerblicher Nutzungen sowie Wohnnutzungen, die seit längerem nebeneinander bestehen. (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.07.2004 sowie BVerwG, Beschluss vom 13.05.2004). Die vorliegende Bauleitplanung befolgt dennoch den Trennungsgrundsatz insoweit, als dass eine Gliederung der festgesetzten Nutzungen nach der BauNVO so erfolgt, dass die aneinandergrenzende Gebiete insoweit gestaffelt werden, dass diese sich gegenseitig nicht wesentlich beeinträchtigen können. Die heranrückende Mischnutzung hat höhere Lärmemissionen hinzunehmen als ein Allgemeines Wohngebiet, demnach können sich die beiden Nutzungen nicht in dem Ausmaß gegenseitig beeinträchtigen wie ein Allgemeines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet. Gemäß dem Urteil v. 25.01.2017 - 1 MR 5/16 des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Schleswig-Holstein dürfen zum Wohnen dienende Grundstücke in einer Gemengelage mit keinem 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts überschreitenden Immissionsrichtwert belastet werden. Diese Angaben entsprechen den maximalen Richtwerten der TA Lärm für Mischgebiete. Demnach ist gewährleistet, dass innerhalb des Mischgebietes die wohnbaulich genutzten Bereiche nicht mit einem höheren Immissionsrichtwert belastet werden. Daher muss davon ausgegangen werden, dass durch die Wahrung des Trennungsgrundsatzes die Einhaltung der Emissionsrichtwerte weiterhin erfüllt werden.

Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet ebenfalls nicht abzusehen, da auch in dieser Hinsicht, durch die Abstufung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet, der Trennungsgrundsatz erfüllt ist.

### **3.2.8 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können



- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Südausrichtung des künftigen Gebäudes und der Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchst richterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem





Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

### 3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

#### 3.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.



SG Wasserschutzgebiete	
	Trinkwasserschutzgebiete, Zone I
	Trinkwasserschutzgebiete, Zone II
	Trinkwasserschutzgebiete, Zone III, IIIA
	Trinkwasserschutzgebiete, Zone IIIB

**Abbildung 9:** Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten



## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Planbereiches im nördlichen Teilbereich als „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im südlichen Teilbereich als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Teilbereiches MI 2 sind im untersten Vollgeschoss gem § 1 Abs. 7 BauNVO ausschließlich gewerbliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Hierdurch soll der Gebietscharakter gewahrt werden.

Innerhalb der Teilbereiche GE sind im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Hierdurch sollen die eine Optimierung der internen gewerblichen Abläufe ermöglicht werden. Dennoch wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die baulichen Anlagen, welche die Wohnnutzung unterbringen, untergeordnet bleiben. Somit wird ebenfalls der Gebietscharakter gewahrt. Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der tatsächlich bestehenden Nutzung sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans orientiert.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Baumassenzahl (BMZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die



Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Bis auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), orientieren sich die nachfolgenden Festsetzungen an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Heidenäcker“ sowie der Umgebungsbebauung. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird für die Teilbereiche MI 1 - MI 3 mit 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf  $GRZ = 0,6$  erhöht. Gründe hierfür sind, zum einen die Dichtewerte der Regionalplanung, die im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten werden sollen. Zum anderen entspricht die alte Festsetzung, welche die Überbauung der jeweiligen Grundstücksfläche zu lediglich 25 % zulässt, nicht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Für die Teilbereiche GE 1 - GE 3 wird zusätzlich zur Grundflächenzahl die Baumassenzahl festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Diese wird mit  $BMZ = 3,0$ , auf Grundlage der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, festgesetzt.

Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  überschritten werden um den Anforderungen für Nebenanlagen sowie dem Bestand der sich aus einem ursprünglichen Gewerbegebiet entwickelt hat, gerecht zu werden. Die Überschreitung gilt somit nicht für die festgesetzten Gewerbegebiete, da für Bereiche diese ohnehin eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt ist.

Als weiterer Festsetzungsparameter der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Mischgebiete gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf II Vollgeschosse festgesetzt. Mit Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird einerseits der Gebietscharakter gewahrt.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt mehr noch die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet. Als Bezugshöhen sind den einzelnen Teilbereichen jeweils Höhen ü. NN in Metern zugeordnet.

Die zulässige Traufwandhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt und liegt somit 0,50 m über der zulässigen TWH aus dem Ursprungsbebauungsplan. Aufgrund sich ständig ändernder Anforderung an Raumhöhen von gewerblichen Räumen bzw. Büroräumen sowie auch im Hinblick auf Anforderungen an Dachaufbauten und Dachkonstruktion wurde die Traufwandhöhe bei der vorliegenden Bauleitplanung um 0,50 m erhöht.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder untergeordnete bauliche Anlagen um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst die zulässige Höhe überschreiten. Somit soll die Flexibilität bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Hinblick auf untergeordnete Bauteile gewahrt bleiben. Vor allem die gewerblichen Anlagen haben überwiegend untergeordnete Bauteile, welche somit über die festgesetzte Traufwandhöhe hinausragen können.



### **4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der Teilbereiche MI wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Teilbereiche GE wird die abweichende Bauweise, welche sich jeweils in der maximal zulässige Gebäudelänge unterscheidet, festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand sowie der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan „Heidenäcker“.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen bestimmt, die im Planteil durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile bis zu einer Tiefe von 3,00 m, sofern diese im Einzelnen nicht breiter sind als 10,00 m ist zulässig. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung sowie der baulichen Gestaltung von Gebäuden gewahrt.

Weiterhin sind Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken sowie Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit die Funktionalität des Gebietes und dessen Nutzungen gewährleistet werden kann.

### **4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO, freistehende selbstständige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von untergeordneten Anlagen ermöglicht werden. Dennoch wird durch die Festsetzung zur maximal zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,8 die Grundfläche, welche durch diese Anlagen überbaut werden darf, beschränkt.

### **4.1.5 Grünflächen**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind öffentliche Gehwege sowie Befestigungen mit wassergebundener Decke zulässig. Diese Festsetzung wurde zur Berücksichtigung und Bestandssicherung des bereits vorhandenen Schotterweges getroffen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind Frei- und Gartenflächen mit genehmigungsfreien baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck der Gartenbewirtschaftung dienen (wie Gewächshäuser und Gartenhäuser die nicht der Wohnnutzung dienen) zulässig. Diese Festsetzung soll dem Schutz und dem Erhalt bereits vorhandenen Hausgärten im Plangeltungsbereich dienen.





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

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Baugebiets und der naturhaushaltlichen Funktionen wurde die Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, für den Standort geeigneter Laubbaum zu pflanzen. Baumscheiben müssen pro Baum eine Fläche von min. 4 m<sup>2</sup> aufweisen. Hierdurch sollen die Stellplätze optisch gegliedert sowie die kleinklimatische Situation vor Ort soll verbessert werden. Weiterhin wurden Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen sowie ein Mindestgehölzanteil von 25 % für die privaten Grünflächen aufgenommen, um vorhandene Lebensraumstrukturen und die gestalterische Wirkung von Gehölzen zu sichern. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die Naturstein-Blockhalde zu erhalten ist. Die Natursteinhalde ist in der Bestandskarte zeichnerisch vermerkt bzw. eingetragen. Diese Bestandskarte ist als Anlage der Begründung ebenfalls Bestandteil der Bauleitplanung. Daher ist hierdurch die Aussage zur Lage der Steinhalde auf dem Grundstück 75/8 ausreichend bestimmt gegeben. Die Ansammlungen von Gesteintrümmern besitzen große Hohlräume, welche für die Entstehung von Bepflanzung und als Habitat von Tieren relevant sein können. Daher dient die Erhaltung von Geröll- und Steinhalden grundsätzlich dem Erhalt der Vielfalt von Flora und Fauna. Zur Vermeidung einer Gefährdung von Flora und Fauna sowie der Auslösung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurden Rodungszeiten sowie Zeiten für Abriss- und Sanierungsarbeiten eingeschränkt.

#### **4.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes zulässigen Wohnnutzung bzw. betriebszugehörigen Wohnnutzung in den Teilbereichen MI 1 und MI 2a vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm, in diesem Fall Lärmemissionen, wurden Lärmschutzfenster der Klasse III orientiert am Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

#### **4.1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen gewährleisten, dass vorhandene Gehölzstrukturen in ihrer gestalterischen Funktion und ihrer Lebensraumfunktion erhalten bleiben. Sie werden durch weitere Heckenpflanzungen ergänzt, so dass eine Einbindung des Baugebiets und ein harmonischer Übergang in die Landschaft entwickelt werden. Soweit unter planerischen Aspekten möglich, werden Bäume im Bestand zum Erhalt festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen, um eine Durchgrünung der Bauflächen auch langfristig sicherzustellen.



## **4.2 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wurde festgesetzt, dass die Verwendung von leuchtenden (grelle) oder fluoreszierenden Farbtönen unzulässig ist. Zur Unterstützung der klimafreundlichen Energieerzeugung sind Elemente zur Sonnenenergienutzung (z.B. Solar- oder Photovoltaikmodule) jedoch zulässig.

Angelehnt an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie an die Bestandsbebauung sind für Wohngebäude innerhalb der beiden Teilbereiche MI und GE Satteldächer sowie Walm- und Flachdächer zulässig.

Die Festsetzung der Dachneigung von 20° - 50° für Wohngebäude sowie von bis max. 30° für die restlichen Bauten soll gewährleisten, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtvträgliches Maß nicht überschreitet.

Flachdächer sind mit nicht blendender Eindeckung (matt) auszuführen. Geneigte Dächer sind mit ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen auszuführen. Innerhalb der Teilbereiche MI ist die Dacheindeckung geneigter Dachflächen ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heidenäcker“ sowie die Bestandssituation innerhalb des Plangebietes und dessen nähere Umgebung, getroffen.

### **4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen getroffen. So sind Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breulfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Hierdurch soll die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser optimiert werden, um somit auch die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) nicht mit zusätzlichen Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. Zusätzlich soll hierdurch der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Planungsgebietes reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden.

### **4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen**

Werbung will gesehen werden. Dabei nimmt sie auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung unmittelbar Einfluss. Das Ringen um die Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden bei ständig steigender räumlicher Konkurrenz und die



so zunehmende optische Kommerzialisierung des öffentlichen Straßenraums führen auch in der Gemeinde Lautertal zu Auswirkungen auf das Stadtbild. Daher wurden in den Festsetzungsgehalt einige Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen. Danach sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sowie nicht leuchtende Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften. Städtebauliches Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher, die Erhaltung der Stadtbildqualität zu sichern.

#### **4.3 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Grundwasser
- Pflanzlisten
- Lärmschutz an klassifizierten Straßen
- Kampfmittel
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Eingriffskompensation / Ökokonto
- Artenschutz



## 5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung ist die Neuaufteilung der Grundstücke im nördlichen Bereich erforderlich, da die nicht realisierte Verkehrsfläche den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden soll. Eine verbindliche Vorgabe resultiert jedoch aus der vorliegenden Bauleitplanung nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

### 5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Lautertal durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

## 6 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Mischgebiet	ca. 16.105 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca. 13.314 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.068 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 3.879 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 4.547 m<sup>2</sup></u>
Fläche Geltungsbereich	ca. 38.913 m <sup>2</sup>





## **7 Bestandteile der Bauleitplanung**

### **7.1 Bestandteile**

Als Bestandteile der Bauleitplanung sind der Begründung folgende Dokumente beigefügt:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Bestandskarte im Maßstab 1:1.250

### **7.2 Anlagen**

Als Anlagen der Bauleitplanung sind der Begründung folgende Dokumente beigefügt:

- Maßnahmenblatt zur Kompensation: Ökokontomaßnahme Hessen Forst, Abt. 273 C1
- Luftbild Übersicht zur Ökokontomaßnahme Hessen Forst, Abt. 273 C1
- Luftbild Detail zur Ökokontomaßnahme Hessen Forst, Abt. 273 C1

aufgestellt

Lorsch, im September 2019

M.Eng. Katharina Mack