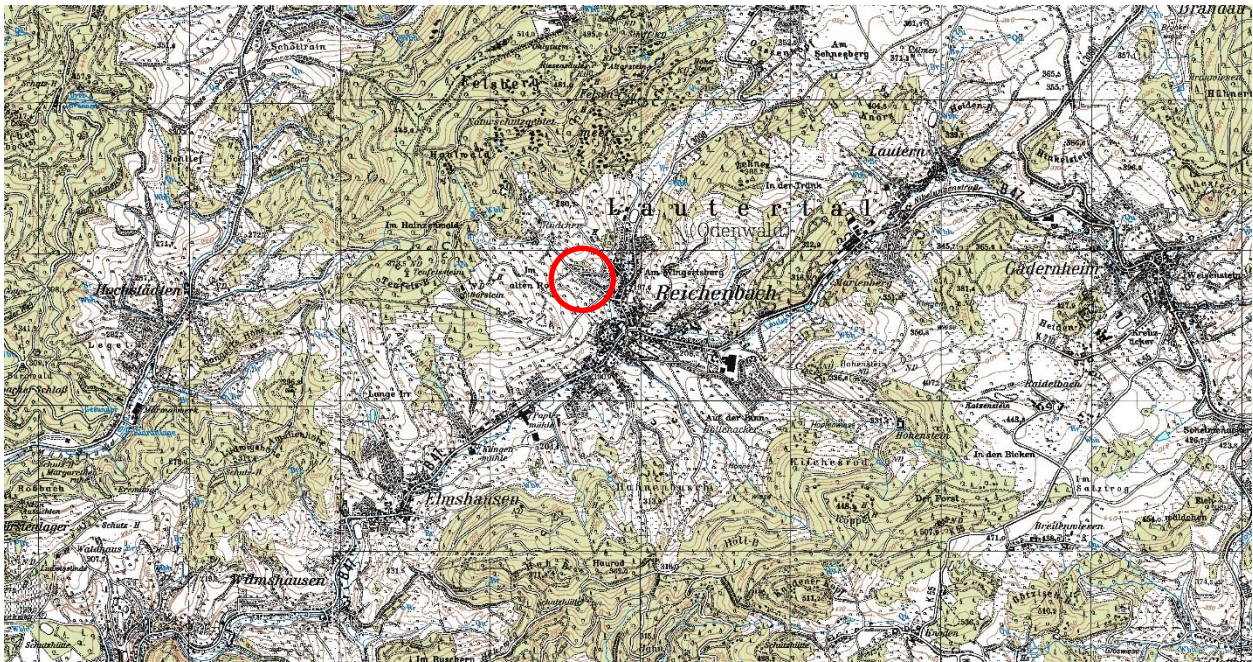




Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Im alten Roth“ im Ortsteil Reichenbach



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

Begründung zum Entwurf

Oktober 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5	Erschließungsanlagen	9
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.7	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz	10
I.1.8	Denkmalschutz	11
I.1.9	Belange des Artenschutzes	11
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	13
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	13
I.2.2	Stellplätze und Garagen	14
I.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Wohnsiedlungsdichte	14
I.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	14
I.2.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	15
I.2.6	Bodenordnende Maßnahmen	16
II.	Belange von Natur und Landschaft	16
III.	Planverfahren und Abwägung	18

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Bereits im Rahmen der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Bereich südlich der Balkhäuser Straße eine Möglichkeit zur Siedlungsabrundung gesehen, die aber zunächst keinen Eingang in die verbindlich dargestellten Siedlungsflächen gefunden hatte. Nach Anfragen der betroffenen Grundstückseigentümer zum Neubau von mehreren Wohnungen im betreffenden Gebiet angrenzend an das Anwesen Balkhäuser Straße 28 soll nun mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereichs im Sinne der Wohnraumversorgung der Bevölkerung entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt. Das große Flurstück 515/1 kann teilweise in zwei Grundstücke unterteilt werden, um eine erweiterte Wohnnutzung zu ermöglichen. Durch die Schaffung von einem zusätzlichen Bauplatz kann auf einer heute zur privaten Tierhaltung genutzten Wiese, die direkt an Wohngrundstücke angrenzt, eine entsprechende bauliche Entwicklung zugelassen werden.

Seit Mai 2017 können die Gemeinden zur Beschleunigung der Wohnraumschaffung auch Außenbereichsflächen analog zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entwickeln. Die vorliegende Fläche bietet sich an, weil die Erschließung durch die Balkhäuser Straße bereits vorhanden ist. An der nordwestlichen Grundstücksseite bestehen Gehölze, die eine gute Eingrünung des Ortsrands bewirken und daher zum Erhalt festgesetzt werden. Das entsprechende Feldgehölz stellt auch die eigentliche Zäsur zwischen dem Ortsbereich und den landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen dar. Die bauliche Entwicklung am Ortsrand soll maßvoll erfolgen, weshalb neben der Begrenzung zum Maß der baulichen Nutzung auch eine Beschränkung der zulässigen Wohnungsanzahl in den Plan aufgenommen wird.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum zur entsprechenden Versorgung der Bevölkerung.



Abbildung 1: Bebauungskonzept (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Juli 2018)

Da es sich um eine Bebauung im Außenbereich der Gemeinde Lautertal mit unmittelbarem Siedlungsanschluss im Ortsteil Reichenbach handelt und die Fläche des Plangebietes erheblich viel kleiner als 10.000m² ist wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. §13b BauGB aufgestellt. Eine Anwendung des § 13b ist möglich, da die geplante Bebauung an die bestehende Nachbarbebauung anschließt und eine Wohnnutzung begründet wird.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Straße „Balkhäuser Straße“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Reichenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 515/1 (teilweise) und Nr. 659/20 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,26 ha und stellt sich wie folgt dar:

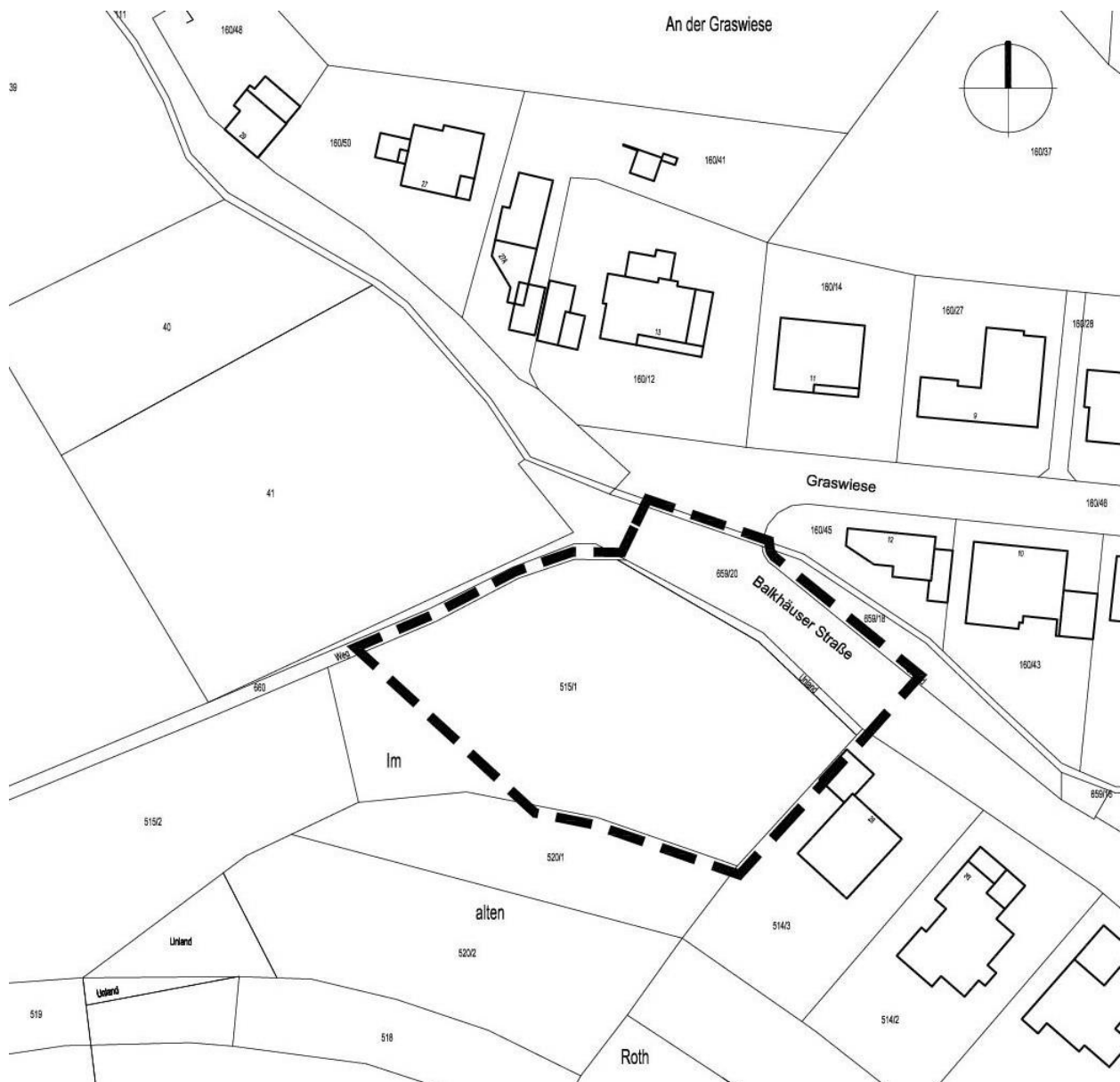


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im alten Roth“ in der Gemeinde Lautertal (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Juli 2018)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Die geplante Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) steht der Darstellung des Regionalplanes somit nicht entgegen. Die südlich und westlich im Regionalplan angrenzende Darstellung eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft wird durch Festsetzung von Gehölzanpflanzungen aufgegriffen und berücksichtigt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lautertal ist das Plangebiet mit der Signatur „Streuobstbestände im Außenbereich“ dargestellt. Eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren berichtigt werden. Auf Grundlage einer örtlichen Bestandsaufnahme (siehe nachfolgende Abb. 4) wurde festgestellt, dass auf dem betreffenden Grundstücksbereich, der zur Bebauung vorgesehen ist, keine Obstbäume stehen. Stattdessen wird das Grundstück nach Auskunft der Eigentümer seit Jahren als Pferdekoppel genutzt. Es handelt sich bei der Fläche also nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG, das einer baulichen Entwicklung entgegenstehen würde. Die Nutzung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur und maßvolle Abrundung des Ortsbereichs wird als städtebaulich vertretbar bewertet. Streuobstbestände befinden sich nordwestlich und südöstlich des vorliegenden Plangebiets. Im Luftbild (Abb.6) sind die Gehölzstrukturen der Plangebietsumgebung und die Gehölzfreiheit der geplanten Bauflächen erkennbar.



Abbildung 4: Ansicht des aktuellen Plangebiets (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Januar 2018)



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Lautertal, März 2017)

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete durch das Planvorhaben ist daher nicht

erkennbar. Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse im Plangebiet sind nicht bekannt.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Pferdekoppel sind mit Ausnahme von Vögeln auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Der Schutz von Vögeln wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise angemessen berücksichtigt, so dass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Die in Randlage des Grundstücks bestehenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt und im Sinne der Ortsrandeingrünung durch weitere Heckenpflanzungen ergänzt. Es kommt daher sogar zu einer Zunahme der möglichen Bruthabitate für Heckenbrüter.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Lautertal im Ortsteil Reichenbach südwestlich der Straße „Balkhäuser Straße“.

Die aufgelockerte Ortsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen. In westlicher und nördlicher Umgebung ist überwiegend landwirtschaftliche Nutzung mit einzelnen Bäumen vorzufinden.



Quelle: 2017 Google Earth, © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 03.01.2018).

Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Sicherung der Erschließung zu den neu geplanten Gebäuden erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Balkhäuser Straße“. Die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse geht zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. der späteren Bauherren. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Lautertal zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die in der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße (Balkhäuser Straße) vorhandenen Wasserleitungen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich zunehmen. Es ist davon auszugehen, dass er von den vorhandenen Leitungen und Förderrechten der gemeindlichen Wasserversorgung gedeckt ist bzw. durch die Versorgungsvereinbarung mit der Riedgruppe Ost für die Tiefzone Reichenbach ergänzend gesichert ist. Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch das Plangebiet zu erwartende Trinkwasserverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

5 Wohnungen x 2,3 Einwohner pro Wohnung x 0,15 m³ Trinkwasser pro Einwohner und Tag x 365 Tage pro Jahr = ca.630 m³/a

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

I.1.6.2 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht der angrenzenden Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.6.4 Abwasser

Die Entsorgung des Plangebietes mit Abwasser erfolgt über die in der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße (Balkhäuser Straße) vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat nur unwesentliche Auswirkungen auf den Abwasseranfall (entsprechend dem Trinkwasserverbrauch und näherungsweise dem zuvor bereits

prognostizierten Trinkwassermehrverbrauch von ca. 630 m³/a). Die Entwässerung ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Lautertal und dem KMB abgedeckt.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in einen am Plangebiet vorbeiführenden wasserführenden Graben einzuleiten. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks und der zulässigen Versiegelung sollte eine Versickerung (z.B. über Rigolen) selbst bei nicht optimalen Bodenverhältnissen möglich sein. Für die Versickerung und auch die Einleitung in den Graben sind wasserrechtliche Genehmigungen durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

I.1.6.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. In geringer Entfernung östlicher des Plangebiets fließt der Felsbach, der auf Höhe des Plangebiets allerdings die Balkhäuser Straße auf größerer Länge verrohrt unterquert.

I.1.6.6 Bodenversiegelung

Auf dem privaten Baugrundstück anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb des Baugrundstücks zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße. Sofern die Versickerung im Rahmen der Objektplanung bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und auch die Einleitung in den Felsbach als nicht zulassungsfähig erkannt wird, kann als Ausnahme ein Kanalanschluss zugelassen werden.

Darüber hinaus sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitenfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenabflusses reduziert.

Aus Sicht der Gemeinde Lautertal ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung und Versickerung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Der Gemeinde Lautertal sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland ist nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.9 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen sowie die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig, wobei auch hierbei die Belange des Artenschutzes zu beachten sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Baufeldfreimachung und der Rodungszeit für Gehölze ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Rodung von Gehölzen muss daher außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- Die am westlichen Rand des Grundstücks befindlichen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang aus natürlichem Grund (auch bei Fällung wegen mangelnder Standsicherheit) durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Erhaltung der am westlichen Rand des Grundstücks befindlichen Bäume ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Bäume müssen dauerhaft erhalten bleiben und bei Abgang aus natürlichem Grund durch heimische und standortgerechte Arten ersetzt werden. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

I.1.9.2 CEF-Maßnahmen¹

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine CEF-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.9.3 FCS-Maßnahmen²

- Entlang der Außengrenzen des Baugebietes in westlicher Richtung ist eine mindestens 3-reihige freiwachsende Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit Arten der nachfolgenden Pflanzlisten und einem Anteil an Sträuchern von 80 % (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) und an Bäumen von 20 % (Heister; Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) anzupflanzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die FCS-Maßnahme zur Anpflanzung einer mindestens dreireihigen Hecke in westlicher Grundstücksgrenze ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Die freiwachsende dreireihige Hecke ist anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- Um die Eignung der Hausgärten als Teilhabitate zu gewährleisten, sind vegetationsfreie Steingärten nicht zugelassen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die FCS-Maßnahme zur Unzulässigkeit von vegetationsfreien Steingärten ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Die vegetationsfreien Steingärten sind aufgrund von Artenschutz- und Klimaneutralen Aspekten zu berücksichtigen. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Gemäß Artenschutzbeitrag tritt unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

Über das festgestellte Maßnahmenanfordernis des Gutachters hinaus wird noch festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten (Sicherung von Austauschfunktionen).

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

- Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem

¹ CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

² FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

- Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.
- Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ausgeschlossen. Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die über die Grundflächenzahl festgesetzten Maße der baulichen Dichte orientieren sich an der Umgebungsbebauung und werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit den Werten 0,3 für die GRZ und 0,6 für die GFZ nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Festsetzung einer GRZ sowie einer GFZ wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen Traufwandhöhe und Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzte Traufwandhöhe wird auf 5,00 m über Bezugspunkt festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht scheint es geboten, ergänzend eine maximale Firsthöhe festzulegen, die auf 9,00 m festgesetzt wird. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der festgelegte Bezugspunkte „B“ mit Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist wegen des hängigen Geländes sinnvoll. Mit der Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, die sich damit an der umliegenden Bebauung orientiert.

I.2.2 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal. Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen werden Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den für die entsprechenden Anlagen festgesetzten Flächen zugelassen.

I.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Wohnsiedlungsdichte

Es wird bestimmt, dass im Plangebiet in den Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 435 m² (0-435 m² 1 WE, 436-870 m² 2 WE, usw.) Grundstücksfläche zulässig ist. Diese Festsetzung soll dem geplanten Charakter der Bebauung entsprechen und an der Ortsrandlage keine zu starke Wohnsiedlungsdichte erzielen.

Nach den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans Südhessen sind für das Plangebiet im ländlichen Siedlungstyp und deren Umgebung 25 bis 40 Wohneinheiten je ha vorzusehen. Durch die Lage am Ortsrand ergibt sich keine Möglichkeit der weitergehenden Verdichtung der baulichen Nutzung so dass ein aufgelockertes Ortsbild gewährleistet ist. Auch der umliegende Siedlungsbereich ist mit wenigen Wohnungen auf großen Grundstücken bebaut und um sich in dieses Ortsbild angemessen einzufügen werden die Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans daher deutlich unterschritten. Die Unterschreitung der Untergrenze zur Wohndichtevorgabe ist als begründete Ausnahme nach Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010 zulässig. Eine stärkere Verdichtung des vorliegenden Änderungsbereiches, um insgesamt im berücksichtigten Wohnquartier die Untergrenze zu erreichen, wird aufgrund der Ortsrandlage und lockeren umliegenden Bebauung nicht vorgesehen. Bei Betrachtung des kleinen zu beplanenden Gebietes in einem angemessenen großen Referenzgebiet (nach Vorgabe des Prüfschemas des Regierungspräsidiums Darmstadt ca. 5,0 ha) ist das für die Siedlungsdichte völlig unerheblich. Denn hier kommt es vor allem auf die harmonische Anpassung an die Bestandsbebauung an.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden jedoch, wie nachfolgend erläutert, nur einige wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, da sich aus der umliegenden Bestandsbebauung keine einheitlichen Gestaltungsvorgaben ableiten lassen.

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Umgebung angemessen einfügt. Die Dachflächen sind entsprechend der Charakteristik der Umgebungsbebauung als Sattel-, Walm oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 40° auszubilden. Für Garagen, Carports und untergeordnete Gebäudeteile sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig. Hierzu wird bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. Um die Grundstücksfreiräume auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden Mauern als Einfriedungen der Grundstücke ausgeschlossen. Hier-von ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern sowie Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, da Trockenmauern und Gabionen für wildlebende Arten Habitate darstellen können und als ökologisch hochwertig anzusehen sind. Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Zwischen den privaten Grundstücken können Sichtschutzzäune im Rahmen der Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und des Hessischen Nachbarrechts zugelassen werden.

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

I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wird berücksichtigt, indem die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhe entsprechend eingeschränkt wird. Weiterhin erfolgt eine Festsetzung zum dauerhaften Erhalt der am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume. Diese sind bei Abgang aus natürlichem Grund oder Fällung wegen mangelnder Standsicherheit durch Arten der Auswahlliste zu ersetzen, um den eingegrünten Ortsrand im Sinne des Landschaftsbilds zu sichern.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig. Entsprechende Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna.
- Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) im Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist.
- Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung und das Auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.
- Zur erforderlichen Eingrünung der Grundstücke und zum Übergang in die Landschaft wird das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualität festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna aufweisen. Zudem wird durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt stabilisiert.

- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung verwendet wird oder im Rahmen des Gemeingebrauchs (im Sinne des §19 HWG) in das angrenzende Bachgewässer eingeleitet wird. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. Diese Festsetzung dient der Minimierung der planungsbedingten Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden.
- Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen hat. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Damit wird dem Artenschutz, insbesondere möglichen Vorkommen bodenbrütender Vögel Rechnung getragen. Entsprechende Vorkommen sind wegen des aktuell kurz gemähten Rasens und der Nutzung als Gartenfläche sowie der Nähe zu Gebäuden und zum Waldrand (Ansitz von Raubvögeln) jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitate für den Artenschutz, sind vegetationsfreie Steingärten unzulässig.
- Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Eine Dachbegrünung wird jedoch nicht zwingend festgesetzt, da hierfür aufgrund des bereits bestehenden Baurechts und der umliegenden Bestandsbebauung die städtebauliche Begründung fehlt.

I.2.6 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Künftige Grundstücksveränderungen können notariell oder durch Teilungsvermessung oder im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Gemeinde Lautertal liegen bislang keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten auf dem privaten Baugrundstück vor.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet

wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.9). Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich geeignete Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 18.10. 2018 die Aufstellung zum Bebauungsplan „Im alten Roth“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme der geringfügigen Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13b BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13 b BauGB genannten 10.000 m² Grundfläche im Rahmen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß § 13b BauGB gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden mit Schreiben vom 26.11.2018 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 11.01.2019 gegeben.

Alle im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Gemeindevertretung zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Diese Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.