

Wesentliche, bereits  
vorliegende umweltbezogene  
Stellungnahmen aus der  
frühzeitigen Beteiligung der  
Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange  
(TöB) gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Erbacher Straße 46, 64720 Michelstadt

**Geschäftszeichen HP-02-06-03-02-B-2019#053**

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Bearbeiter/in Christopher Seibel  
Durchwahl +49 (6252)127-8729  
Fax +49 0611-327605382  
E-Mail Christopher.seibel@hvbh.hessen.de  
Ihr Zeichen AV / 045.005  
Ihre Nachricht vom 06.05.2019

Datum 27.05.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal (Odenwald)**  
Bebauungsplan „Im Schmelzig“ am Ortsteil Elmshausen

*Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben*

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Privateigentum. Aufgrund der EG Wasserrahmenrichtlinie sollte die private Grünfläche an der Lauter in einem 5m breiten Streifen, entlang der Lauter, in öffentliche Grünfläche umgewandelt werden. So kann gewährleistet werden, dass ein natürlicher Verlauf der Lauter erfolgen kann, desweiteren können Maßnahmen zur Verbesserung des Naturnahen Lebensraum sowie der Wasserqualität durchgeführt werden. Die Restfläche kann weiterhin als Private Grünfläche bestehen bleiben. Die evt. künftig öffentliche Grünfläche, an der Lauter, sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Vereinfachte Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Des Weiteren möchte ich Sie darauf hinweisen, dass das Amt für Bodenmanagement Heppenheim aufgrund einer Verwaltungsvereinbarung mit der Gemeinde Umlegungsstelle für alle Vereinfachten Umlegungen sowie Umlegung im gesamten Gemeindegebiet ist. Für die Aufstellung des Verfahrens sowie die Vermessung muss das Amt für Bodenmanagement Heppenheim beauftragt werden. Gerne Beraten wir Sie über dieses Verfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Seibel)



BVNH, e.V., Schiffenberger Weg 14, 35435 Wetzlar

gesetzlich anerkannter Umweltverband

An das Planungsbüro  
Schweiger + Scholz  
Goethestr. 11

c.o. Enno Schubert  
Am Knippelsacker 7  
69509 Mörlenbach

**EINGANG**

14. Juni 2019

**64625 Bensheim**

13.06.2019

SCHWEIGER + SCHOLZ

**Betr.:**

Ihr Schreiben vom 06.05.2019 AV / 045.0005

Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal (Odenwald)

Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für Ihr oben genanntes Schreiben, mit dem Sie uns als Naturschutzverband die Möglichkeit geben, frühzeitig zu der oben erwähnten Planung Stellung zu nehmen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Eingriff in gewachsene Landschaftsstruktur – 2,5 ha Grünland – und damit den unwiederbringlichen Verlust von Boden, der gerade in Zeiten des Klimawandels als wichtiger Kohlenstoffspeicher fungiert. Zwar liegen uns keine Daten über besonders schützenswerte Wildpflanzen auf der Fläche vor, aber das Entwicklungspotential einer solchen Fläche für nachhaltige Landwirtschaft und damit Biodiversität sollte unbedingt erhalten werden. Der allgemein beklagte Artenrückgang betrifft vor allem die Offenlandarten, sowohl Pflanzen als auch Tiere, die großenteils auf landwirtschaftlichen Nutzflächen leben. In Hessen sind allein in den letzten zwei Jahrzehnten diese Flächen um 40.000 ha zurückgegangen. Auch wenn dem Vorhaben keine planungsrechtlichen Gründe entgegenstehen, erscheint uns heute die Neuanlage eines so großen Wohngebietes nicht vertretbar. Wenn es zu einer endgültigen Ausweisung des geplanten Baugebietes kommen sollte, erwarten wir, dass die externen Ausgleichsflächen in ihrer Entwicklung per Monitoring begleitet werden und wir darüber informiert werden.

Wir können der vorliegenden Planung aus den erwähnten Gründen nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

für die Kreisgruppe Bergstraße der BVNH

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH)

Tel.: 0641 – 4955-288

Bankverbindung: Sparkasse Oberhessen

eMail: [info@bvnh.de](mailto:info@bvnh.de)

BLZ 518 500 79

Schiffenberger Weg 14, 35435 Wetzlar

Internet: [www.bvnh.de](http://www.bvnh.de)

Konto-Nr. 0311007785

Abs.: BUND-Bensheim, Andreas Rossa, Landgrafenstraße 14, 64625 Bensheim  
Bensheim 13.06.2019

An: [info@s2ip.de](mailto:info@s2ip.de); [Gemeinde Lautertal](#)

**Betreff: Stellungnahme des BUND-Bensheim im Auftrag des Landesverbandes des BUND-Hessen:**

**Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal: Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen**

**Der BUND-Bensheim lehnt die Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal zum: Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen ab!**

Begründung zur Ablehnung des Bebauungsplans „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen:

In den Jahren 1992 bis 2012 hat die Landwirtschaftsfläche bundesweit um rund 860.000 ha abgenommen, was fast der gesamten Landwirtschaftsfläche Hessens entspricht, die rund 884.500 ha umfasst. Ein weiter zunehmender Flächenverbrauch ist so nicht mehr akzeptabel, sowohl in Bezug auf Artenvielfalt als auch auf die Nahrungsmittelerzeugung.

Der allgemein beklagte Artenrückgang betrifft vor allem die sogenannten Offenlandarten, was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass in den vergangenen beiden Jahrzehnten alleine in Hessen die landwirtschaftliche Nutzfläche um mehr als 40.000 ha abgenommen hat. Der Humusschicht unversiegelter Böden, Wiesen und strukturreicher Grünflächen kommt eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz zu, denn dort sind enorme Mengen Kohlenstoff gebunden und weiterhin speicherfähig.

Der BUND geht davon aus, dass der Bedarf an freistehenden Häusern für die Eigenentwicklung Lautertaler Bürgerinnen und Bürgern in einem Neubaugebiet nicht in dem Umfang vorhanden ist, wie die Planung aufgestellt ist. Insofern sollte die Entwicklung eines bedarfsorientierten Bebauungsgebietes seitens der Gemeinde nur für eine nachgewiesene, nachvollziehbare notwendige regionale Erweiterung für Wohnbebauung, erfolgen, also nur für eine kleine bedarfsorientierte Fläche von wenigen Bauplätzen.

Berücksichtigt werden muss auch die Planung von 66 Wohneinheiten auf dem Gelände der Firma Destag in Reichenbach, die weitgehend auf bisher schon genutzten Flächen stattfinden soll.

In der Begründung auf Seite 5 wird davon gesprochen dass die Gemeinde Lautertal keine eigenen Flächen zur Innenentwicklung besitzt und auch keine gewerblichen Brachflächen oder Konversionsflächen vorhanden wären. Gleichzeitig wird jedoch die o.g Destag Fläche in Wohnbebauung umgewandelt. Daher ist diese Aussage definitiv falsch im Bebauungsplan und allein dadurch ist dieser schon abzulehnen.

Insofern ist die Planung offensichtlich auf freihändigen Verkauf vorgesehen. Dies widerspricht jedoch dem sorgfältigem Umgang mit dem Schutzgut Grund und Boden.

Der gerade in Bensheim verabschiedete Luftreinhalteplan zeigt besonders in der stark befahrenen Nibelungenstrasse auf, das Gemeinden wie Lautertal nicht ohne Berücksichtigung der Verkehrssituation in Engpässen in Bensheim wie dem Ritterplatz, wo die Stickstoffemissionen gerade durch den Odenwald Verkehr kritisch sind, erfolgen dürfen. Wohnbebauungen ohne Folgeabschätzungen oder definierten ÖPNV-Verkehr sind daher intensiv zu begründen was aber bei der Planung nicht erfolgt ist.

Genauso ist die Abwasser- und Entwässerungssituation unübersichtlich und dem Anschein nach genauso wenig Gutachterlich geklärt und damit höchst fragwürdig wie die Brückensituation der Hauptzufahrt.

Es kann nicht sein das eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht erfolgen darf wegen Trinkwasserförderung, aber eine Brauchwassernutzung nur empfohlen wird. Dieses wäre aber zwingend notwendig. Es ist nicht Aufgabe in Bensheim Hochwasserschutz für die Lauter zu betreiben. Eine Entwässerung über die Lauter kann zu verstärkender Hochwasserproblematik führen.

Die Planungen zur Entwässerung erscheinen mit der Dimensionierung der Leitungsrohre gerade bei Extremereignissen nicht ausreichend. Auch dies müsste mittels qualifizierten Gutachten belegt werden.

Die Planungsfläche trägt zur Erhaltung der Frischluft-Zufuhr durch die Kalt-Luft-Entstehungsgebieten bei und verbessert gerade in Zeiten wie jetzt das örtliche Mikroklima.

Das Artenschutzrechtliche Gutachten beruht auf einer Auswertung von 2015 mit Begehungen aus 2011. Dies ist nicht akzeptabel und müsste auf einen aktuellen Stand gebracht werden.

Unklar ist die Statische Brückensituation, in Bensheim wäre eine verkehrliche Erschließung eines Neubaugebietes über solch eine Brücke vollkommen indiskutabel. Die Brücke sieht augenscheinlich aus als wenn sie ihre besten Jahre hinter sich hätte. Es fehlen Statikgutachten über den Zustand der Brücke und die Eignung für Fußgänger, Radfahrer, Auto- und Schwerlastverkehr, Haltbarkeit, Sicherheitsabstand usw. Gleiches gilt für die bestehenden Strassen im Plangebiet die einer Grundsanierung bedürfen und für Schwerlastverkehr eher ungeeignet erscheinen, da der Untergrund wohl fraglich ist und nicht dem heutigem Standard entspricht.

Auch ist unklar wem die Strasse nach Erschließung verantwortlich gehören wird und damit für den Unterhalt verantwortlich ist. Standard sind auch LED Lampen die dimmbar sind.

Auch das Verkehrsgutachten das wohl während der halbseitigen Sperrungen in Elmshausen erfolgte ist abzulehnen, denn in dieser Zeit erfolgte viel Nebenverkehr über bekannte Schleichwege oder auch Hochstädten und müsste daher neu aufgestellt werden

Die Versorgungsleitungen sind ebenfalls unklar. Es fehlt eine schriftliche Zusage der gesamten Versorgung des Plangebietes mit Gasleitungen zum Beispiel durch das GGEW. Insofern geht der BUND-Bensheim davon aus vorrangig mittels erneuerbaren Energien wie Luft-Wärme Pumpen oder Pelletanlagen Hauswärme erzeugt werden müsste. Dies ist jedoch nicht festgeschrieben. Ölheizungen mit Tankanlagen in Wasserschutzgebieten sind weder zeitgemäß noch sinnvoll und müssten daher festgeschrieben untersagt werden.

Auch sinnvoll wäre eine konsequente Solare Nutzung die ebenfalls festgeschrieben sein müsste es aber nicht ist.

Insofern ist der Bebauungsplan in der jetzigen Form abzulehnen.

Wenn die angesprochenen Punkte berücksichtigt, bzw. geklärt sind, kann eine nochmalige Prüfung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Rossa

Vorsitzender BUND-Bensheim



# KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

## Per Mail

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Behördenrufnummer

... einfach ohne Vorwahl

**Postanschrift:**  
Gräffstraße 5  
64646 Heppenheim

**Hausanschrift:**  
Graben 15  
64646 Heppenheim

**BAUAUFSICHT UND UMWELT**

**Bauleitplanung**

**Sachbearbeitung:** Frau Jeetun

Raum: 2080  
Durchwahl: 06252 / 15-5176  
Telefax: 06252 / 15-5499  
E-Mail: [bauaufsicht@kreis-bergstrasse.de](mailto:bauaufsicht@kreis-bergstrasse.de)

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage  
[www.kreis-bergstrasse.de](http://www.kreis-bergstrasse.de)

**Datum: 14.06.2019**



Aktenzeichen: **TÖB-2019-1629 -1402 -TÖB-Verfahren**

Bebauungsplan "Im Schmelzig" im OT Elmshausen; Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal

Betreff: Ihr Schreiben vom 06.05.2019

***Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans –  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Volk,

der o.g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

## **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

### Festsetzungen

1. Bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA3 wird für ein Wohngebäude mit *zwei* Vollgeschossen eine maximale Firsthöhe von 8 m vorgesehen, während im WA2 (bei gleicher Traufwandhöhe) bei einem Gebäude mit *einem* Vollgeschoss sogar maximal 9 m Firsthöhe zulässig sind. Wir bitten, die Festsetzung zu prüfen bzw. in der Begründung entsprechend darzulegen.
2. Unter Punkt A.2 wird eine abweichende Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 20 m festgesetzt. Wir regen an, in der Nutzungsschablone bzw. der Legende zu vermerken, dass es sich um eine abweichende Bauweise handelt.
3. Bezüglich der Hausformen sind im Plangebiet laut Festsetzung A.2 „nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig (vgl. auch Schallgutachten, Kapitel 1). Gemäß Nutzungsschablone werden demgegenüber nur Einzelhäuser vorgesehen und laut Begründung, Seite 13, „Zweifamilien- und Doppelhäuser (...) durch Festsetzung des Bebauungsplans verbindlich ausgeschlossen“. Wir bitten um Klarstellung.

4. Festsetzung A.5 nimmt Bezug auf eine Straßenbegrenzungslinie. Wir regen an, diese zeichnerisch festzusetzen.
5. Die Fläche der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche befindet sich auf den bereits ausparzellierten Wohngrundstücken im 10 m-Schutzstreifen eines Fließgewässers. Die Baufenster der östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiete mit den Kennziffern 1a und 3 schließen (größtenteils) direkt an diese mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) überlagerte private Grünfläche an. Gemäß Begründung zu Maßnahme V05, Kapitel I.1.11.1, kann diese private Grünfläche „den angrenzenden Wohngrundstücken ... mit verkauft werden“. Aufgrund der Festsetzung des Baufensters erscheint hier die Gefahr gegeben, dass bspw. eine mögliche Gartennutzung der jeweiligen Wohngrundstückseigentümer (unzulässigerweise) in den Gewässerschutzstreifen erweitert wird. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde wie auch der Unteren Wasserbehörde und empfehlen zur Sicherung des Planungsziels, hier z.B. die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorzuziehen.
6. Wir bitten im Hinblick auf die Verkündung auf der Planurkunde zu vermerken, an welcher Stelle DIN-Normen einsehbar sind.

### Begründung

7. Gemäß Begründung, Seite 14, ist noch nicht abschließend geklärt, ob die vorhandenen Brücken zur Erschließung des Neubaugebietes ausreichen oder hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit erneuert werden müssen. Ebenso besteht hinsichtlich der Durchführbarkeit der Entwässerung nach wie vor Unklarheit, da ein Genehmigungsantrag seitens des RP Darmstadt bislang „nicht positiv beurteilt“ wurde (Seite 15). Inwiefern der geplante Einbahnstraßenverkehr im Schiffersackerweg mit den Anforderungen an das vorhandene Trinkwasserschutzgebiet vereinbar ist (Begründung, Seite 9), lassen die Unterlagen ebenfalls weitgehend offen (– ebenso wie die Notwendigkeit des Anschlusses, s. Punkt 3 der Stellungnahme der UNB).  
Wie bereits in unserer Stellungnahme aus dem Jahr 2014 weisen wir deshalb darauf hin, dass durch die Rechtsprechung geklärt ist, dass ein Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. Wir bitten daher im Hinblick auf das Gebot der Konfliktbewältigung, offene Fragen bezüglich der Erschließung (ggf. gutachterlich) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.
8. Alle Festsetzungen bedürfen einer städtebaulichen Begründung. In einem Verwaltungsstreitverfahren werden Festsetzungen regelmäßig für unwirksam erklärt, wenn die nach § 9 Abs. 1 BauGB erforderliche städtebauliche Begründung derselben nicht dargelegt wurde, mit der Folge, dass städtebaulich verfolgte Ziele nicht mehr durchsetzbar sind. Die Begründung sollte daher ergänzt / vervollständigt werden (z.B. Gebäudelängenbegrenzung, Mindestgrundstücksgröße).
9. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird gemäß Begründung, Kapitel II.1.3 und II.3.1, auf eine Alternativenprüfung verzichtet, mit dem Argument, dass die „Prüfung alternativer Siedlungsflächen (...) auf Ebene des Flächennutzungsplans“ bereits stattgefunden habe. Zur Durchführung von Alternativenprüfungen in der Bauleitplanung verweisen wir auf Brügelmann/Gierke BauGB § 2 Rn. 169-170:  
*„Die Pflicht zur Prüfung von Alternativen besteht im Rahmen der Abwägung dem Grundsatz nach für alle Bauleitpläne und Planinhalte. Die Aufgliederung der Bauleitplanung auf mehrere Planstufen hat Auswirkungen auf den Inhalt und den Umfang der Alternativenprüfung auf der jeweiligen Ebene. Denn es können nur Alternativen zu den im jeweiligen Plan dargestellt bzw. festgesetzten Standorten geprüft werden. Die Ausweisungen im FPlan sind im Regelfall zum einen weniger detailscharf und auf die Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ausgerichtet. Die Festsetzungen im BPlan sind dagegen detailschärfer, aber räumlich auf den jeweiligen Geltungsbereich begrenzt.“*

Eine etwaige Ermächtigung zur Ungleichbehandlung der beiden Planungsebenen hinsichtlich der Alternativenprüfung ergibt sich hieraus u.E. nicht. Aufgrund des sich in der Detailtiefe unterscheidenden Planinhalts und -umfangs regen wir deshalb an, eine Alternativenprüfung nicht nur auf der Flächennutzungs-, sondern auch auf der Bebauungsplanebene durchzuführen.



## Verkehrsuntersuchung

10. Dem Verkehrsgutachten liegt gemäß Kapitel 3.2 (s. auch Begründung, Kapitel, I.1.3.1) die *durchschnittliche Bewohnerzahl in Hessen* auf Basis des Zensus 2011 mit 2,1 Einwohnern pro Wohnung zugrunde. Zwar wurde dieser hessische Durchschnittswert im Gutachten geringfügig auf 2,3 Einwohner je Wohnung erhöht. Ein Durchschnittswert berücksichtigt dennoch nicht spezifische Wohn- oder Standortgegebenheiten. So kann in Bezug auf das geplante Wohngebiet gerade ein Einfamilienhaus mit Garten auch für eine größere Personenanzahl (d.h. Eltern mit mind. 1 bis 2 Kindern) attraktiv sein. Im Falle einer entsprechenden worst-case-Betrachtung könnte die Haushaltsgröße gegenüber der bisherigen Annahme dementsprechend höher ausfallen. Wir regen deshalb an, die der Berechnung zugrunde gelegte Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit zu überprüfen und ggf. anzupassen.
11. In Tabelle 3 (Kapitel 3.3) wird die Anzahl der Kfz-Fahrten/Tag berechnet. Dabei wird der Besucher- und Wirtschaftsverkehr mit 9 Fahrten berücksichtigt. Diese 9 Fahrten entsprechen einem Anteil von 10 % der Einwohnerzahl (d.h. 10 % von 88 Einwohnern). Im vorigen Gutachten (2012) wurde demgegenüber mit 10 % der Kfz-Fahrten der Einwohner/Tag gerechnet (d.h. 10 % von 348 Kfz/Tag). Es stellt sich bezüglich des Besucher- und Wirtschaftsverkehrs deshalb die Frage, ob nun mit 10 % der 196 Kfz-Fahrten/Tag, d.h. 20 Fahrten, gerechnet werden müsste. Wir bitten um entsprechende Prüfung und ggf. Anpassung der Unterlagen.
12. Gemäß Kapitel 5.1 fällt der Bestandsverkehr im Jahr 2018 (zwischen 677 und 770 Kfz/h) überraschenderweise deutlich geringer aus als im Gutachten aus dem Jahr 2012 (zwischen 905 und 957 Kfz/h). Wir regen an, dies zu überprüfen.

## Schalltechnische Untersuchung

13. Bezüglich dem Verkehrslärm der B47 liegen die in Tab. 6.1 für die Nacht ermittelten Beurteilungspegel mit 43,6 dB(A) und 43,7 dB(A) nur knapp unter dem Orientierungswert der DIN 18005 mit 45 dB(A).  
Da es sich hierbei um Orientierungswerte handelt, darf von ihnen abgewichen werden. Allerdings kann auch bereits ein Unterschreiten dieser Werte abwägungsrelevant sein.  
Wir regen daher angesichts des Abwägungsbedarfs an, hierauf in der Begründung einzugehen.

## **Untere Naturschutzbehörde**

Vorliegend handelt es sich um die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des § 4 (1) BauGB, demgemäß sich die Naturschutzbehörde neben der grundsätzlichen Problematik auch zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB hinsichtlich der landschaftspflegerischen, naturschutzrechtlichen und artenschutz-/biotopschutzrechtlichen Aspekte zu äußern hat.

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Entsprechende Aussagen sind in Begründung/Umweltbericht zu treffen und untereinander abzuwägen.

Gemäß einem Hinweis in der Begründung liegen endgültige Fassungen hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zur artenschutzrechtlichen Prüfung nicht vor. Entsprechende Unterlagen sollen gem. diesem Hinweis jedoch im weiteren Verfahren erarbeitet, aktualisiert bzw. durch neue Bestandserfassungen überprüft werden. Aufgrund des langen Zeitablaufes seit der Bestandserfassung und der mittlerweile durch Verbrachung der Fläche eingetretenen und damit wesentlich veränderten Situation halten wir dies auch aus naturschutzrechtlicher Sicht für erforderlich.

Begründung und Umweltbericht liegen somit noch nicht abschließend vor.

Aus diesen Gründen behalten wir uns vor, erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen im Verfahren nach § 4 (2) BauGB eine detaillierte Stellungnahme abzugeben.

Wir geben zu den bisher vorgelegten Unterlagen folgende Hinweise:

1.

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans (2011) wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beratungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes seitens der Unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen die Siedlungsentwicklung für den Bereich „Im Schmelzig“ bestanden. Zustimmung wurde signalisiert, sofern

- a. der Auebereich der Lauter großräumig gesichert wird,
- b. die Bauhöhen landschaftsverträglich gestaltet werden,
- c. der deutlich durch einen Geländesprung und Gehölzbewuchs abgegrenzte obere Hangbereich (Parzelle Nr. 104/1) nicht in die Siedlungsfläche einbezogen wird.

Im Rahmen unserer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (2014) erläuterten wir unsere Bedenken bzw. gaben Hinweise und Anregungen. Zu der jetzt vorliegenden Planung nehmen wir zu den o.g. Punkten wie folgt Stellung:

Zu

- a. Der Auebereich der Lauter wurde in der Entwurfsfassung von 2014 als Ausgleichsfläche (A 1) und in der nun vorliegenden Fassung in den Festsetzungen zum neuen B-Plan-Vorentwurf (April 2019) als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In der Begründung zum B-Plan wird erläutert, dass „die ca. 100 m lange, überwiegend feldgehölzartige, ausgedehnte Böschung zur Lauter (Fläche 8 und 10 des Bestandes)“ erhalten bleibt. Im artenschutzrechtlichen Beitrag galt dieser Abschnitt als Vermeidungsmaßnahme V 05 und war vollständig zu erhalten, was auch künftig der Fall sein muss.  
Die hierbei beabsichtigte Festsetzung einer privaten Grünfläche mit ergänzender Festsetzung zum Gehölzerhalt halten wir jedoch im Hinblick auf die Sicherung des Gehölzbestandes für nicht zielführend.

Wir empfehlen daher dringend, die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Lauter in das Eigentum der Gemeinde zu bringen, damit eine Ausnutzung der Fläche als zusätzliche Hausgartenfläche (bzw. z.B. Grünschnitt-Entsorgungsfläche, Entsorgungsbereich für beim Hausbau anfallenden Erdaushub (gerade auch aufgrund der Hängigkeit Richtung Westen), Fläche für Garten-/ Baumhäuser) schon durch die Eigentumsverhältnisse unterbunden wird. Eine Veräußerung dieser Flächen an die jeweiligen Parzelleneigentümer wird im Hinblick auf den Schutz des Ufergehölzes der Lauter seitens der UNB äußerst kritisch gesehen.

Im Hinblick auf den Schutz dieser Flächen ist auch zu beachten, dass die Baufenster teilweise bis an die zu schützende Fläche heranreichen. Bei Ausnutzung der westlichen Baugrenzen entlang des Gehölzstreifens verbleibt damit kein Puffer (z.B. als Arbeitsraum bei erforderlichem Erdaushub für Baugruben!), so dass Erhaltung des Gehölzes und Ausnutzung der Baugrenze im Widerspruch stehen. Wir bitten daher die Festsetzung zu den Baugrenzen in diesen Bereichen zu überdenken.

Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen enthält unter „Private Grünfläche / Gehölzerhalt (V 05)“ die Regelung, dass Einfriedungen in einem Abstand unter 10,0 m zum Flurstück der Lauter unzulässig seien. Damit wird allerdings eröffnet, dass im südwestlichen Bereich des zu erhaltenden Gehölzbereiches Einfriedungen errichtet werden dürften. Wir bitten diese Festsetzung zu überdenken bzw. eine Regelung mit aufzunehmen, wonach im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (...) keinerlei bauliche Anlagen (auch keine baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen) errichtet werden dürfen. Anmerkung: Dies wird in der Begründung unter II.3.4 Schutzgut Oberflächengewässer auch so beschrieben.

Hinsichtlich der Bestimmtheit der Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Gehölzen in diesem Bereich sollten konkretisierende Regelungen zur Gehölzauswahl getroffen werden, um die Verwendung standortfremder und nichtheimischer Gehölze zu unterbinden.

- b. Der Anregung zur Begrenzung der Geschossigkeit für die oberste Bauzeile unterhalb der Böschung wurde bereits zur Entwurfsfassung 2014 weitgehend gefolgt. Allerdings wird für die Parzelle 105/13 im WA 1a eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Wir bitten, dies zu überdenken.

- c. Gegen die Bebauung oberhalb des durch einen Geländesprung und Gehölzbewuchs abgegrenzten Hangbereichs (auf Parzelle 104/2 (ehemals 104/1)) an der verlängerten Sachsenhäuser Straße (Schmelzigweg) bestehen trotz der Reduzierung der geplanten Bebauung aus landschaftsästhetischen Gründen auch weiterhin Bedenken.

## 2. Eingriffsregelung

Bezüglich der Eingriffsregelung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf 2014. Die in der Abwägung erläuterte Zulässigkeit von dauerhaften landwirtschaftlichen Lagerflächen und landwirtschaftlichen Gebäuden ist nach unserer Auffassung nicht korrekt dargestellt. Bei diesen Nutzungen handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Bodennutzung. Im Außenbereich sind auch landwirtschaftliche Lagerflächen und Gebäude (auch wenn diese landwirtschaftlich genutzt werden) genehmigungspflichtig. Für den Fall, dass keine Baugenehmigung (HBO) erforderlich ist, greift das BNatSchG i.V.m. HAGBNatSchG, wonach eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung erforderlich wird.

## 3. Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich „Schiffsackerweg“

Die vorliegende Planfassung sieht vor, das Baugebiet über den bisher nur als Flurweg durch landwirtschaftliche Fahrzeuge (bzw. lediglich temporär in Ausnahmefällen durch Baufahrzeuge) genutzten und im östlichen Bereich gesperrten Schiffsackerweg an die Straße „Am Schiffsacker“ anzubinden, um eine zusätzliche Verkehrsentslastung für die Anwohner zu erreichen. Das Verkehrsgutachten sagt bezüglich des Verkehrsaufkommens in den „Alt“-Baugebieten bei Anschluss über „Sachsenhäuser Straße“ und „Am Fischweiher“ Folgendes aus: „Damit werden stets sehr deutlich niedrigere Zahlen erreicht als in der Richtlinie für Straßen dieser Kategorien ‚zugebilligt‘“. Damit besteht nach unserer Auffassung kein Erfordernis zur Umwidmung dieser Straße für den öffentlichen Verkehr, auch wenn es sich dabei um eine Einbahnregelung handeln sollte. Ein Anschluss über den Schiffsackerweg mit Dauernutzung stellt einen unnötigen Eingriff in Natur- und Landschaft in einem bisher noch relativ störungsfreien Raum dar und verstößt damit gem. § 1a Absatz 3 BauGB gegen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot in Bezug auf die Eingriffsregelung des BNatSchG.

## 4. Artenschutz

Wie bereits oben erwähnt, haben sich neue Anforderungen im Hinblick auf den Artenschutz durch den langen Zeitablauf seit der Bestandserfassung und der mittlerweile durch Verbrachung der Fläche eingetretenen und damit wesentlich veränderten Situation ergeben. Eine Neubetrachtung und Überarbeitung halten wird daher für erforderlich, worauf in den vorliegenden Unterlagen auch hingewiesen wird.

Wir weisen auf Folgendes hin:

Sofern Vorkommen von Haselmäusen vorgefunden werden sollten, kann diese Problematik nicht auf die Vorhabensebene verlagert werden.

Bezüglich der Festsetzungen zu den CEF-Maßnahmen weisen wir darauf hin, dass diese unbestimmt bleiben, obwohl die Installation von Fledermaus- und Nistkästen festgesetzt wurde. Eine Regelung wird in Bezug auf die „privaten Grünflächen“ getroffen. Da es sich um diverse Grundstückseigentümer handeln kann, ist nicht klar, welcher der Grundstückseigentümer letztendlich diese Verpflichtung übernehmen soll. Auch aus diesem Grund raten wir dringend, den Gehölzstreifen entlang der Lauter in gemeindliches Eigentum zu bringen.

## 5. Bodenschutz

Hinsichtlich des Belanges Bodenschutz verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde.

## 6. Begründung

- a. Begründung S. 11 – 6. Absatz  
Wir bitten den Absatz zu überprüfen und die Ortsangabe zu korrigieren.
- b. Begründung S. 14 – 3. Absatz  
Wir bitten die Parzellennummer zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

- c. Begründung S. 24 – E 03 Minderung des Vogelschlages an spiegelnden Scheiben  
Es handelt sich bei der Empfehlung nicht um eine Festsetzung. Wir bitten den Wortlaut zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.
- d. Begründung S. 28 – I.2.4  
Der erste Absatz enthält den Hinweis, dass die Eingriffe „im Übrigen außerhalb des Planbereiches kompensiert“ werden. Auch der Geltungsbereich enthält neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Ausgleichsflächen.
- e. Begründung S. 46 – II.3.4 Schutzgut Oberflächengewässer – Maßnahmen  
Nach unserer Einschätzung handelt es sich bei dem beschriebenen Gewässerschutzstreifen nicht mehr um die Maßnahmenfläche A 1. Wir bitten dies zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.
- f. Begründung S. 49
  - Innerhalb des Textes der Maßnahmenbeschreibungen wird noch die Kennung A 1 und A 2 für die Flächen verwendet. Wir bitten den Wortlaut zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren.
  - Die hier empfohlenen Maßnahmen Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen finden sich weder in den Festsetzungen noch in den Hinweisen des Bebauungsplanes.
  - Wir empfehlen eine Regelung in die Festsetzungen mit aufzunehmen, wonach Gartenflächen als mit Pflanzen begrünte Flächen anzulegen sind und Schottergärten definitiv ausgeschlossen werden.
- g. Begründung S. 51 – V 04  
Wir empfehlen die Erläuterungen hinsichtlich der Maßnahmenalternative zur Gehölzrodung aus dem Text zu streichen. In den Festsetzungen ist diese nicht mehr enthalten.

## 7. Festsetzungen

- a. A.6. Maßnahmenfläche A 1: Die Festsetzungen lassen hier die Errichtung von Einfriedungen zu. Die Maßnahmenfläche soll extensiviert, das Mähgut abgefahren und Obstbäume gepflanzt werden. Eine Tierhaltung ist im Bereich der Ausgleichsfläche nicht vorgesehen und wird in der Begründung auch nicht thematisiert. Daher ist nicht ersichtlich weshalb, wo und welche Einfriedungen zugelassen werden sollen.
- b. A.6. Maßnahmenfläche A 1: Der Kronenansatz für die Obstbäume sollte bei mindestens 1,80 m liegen. Wir bitten dies in den Festsetzungen zu berücksichtigen
- c. A.6. Nachsuche Haselmaus: siehe hierzu unsere Hinweise unter Punkt 4. Artenschutz
- d. A.6 CEF Maßnahmen C 01 und C 02  
Siehe Punkt 4. Artenschutz
- e. A.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (...)
 

Laubbäume 2. Ordnung: Hier wird in der Aufzählung der Begriff Obstgehölze verwendet. Um Missverständnissen vorzubeugen, bitten wir diesen in Obstbäume umzubenennen, da der Begriff Gehölze als Überbegriff dient und auch Sträucher beinhaltet.

Sträucher: Der Strauch *Euonymus europaeus* ist in allen Teilen giftig. Wir empfehlen, dies entsprechend zu kennzeichnen.

## 8. Sicherung von Maßnahmen

Auf die Notwendigkeit, die Ausgleichsflächen zu sichern, sowie auf die in § 1a Abs. 3 BauGB eröffneten Möglichkeiten zur Sicherung, weisen wir hin. Hierzu verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf 2014 sowie auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshof Hessen, 2017, Urt. v. 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N.

## **Untere Wasserbehörde**

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht ist die vorgelegte Planung nicht unproblematisch, da insbesondere die Belange des Trinkwasserschutzes wesentlich tangiert werden können.

## Wasserschutzgebiet

Das geplante Areal liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen Lautertal-Elmshausen. Das Gefälle des sehr hängigen Baugebietes ist zur Gewinnungsanlage hin geneigt. Dieser Bereich gehört der Zone III an. Die geplante Straße Schiffsackerweg durchläuft die Zone II des Schutzgebietes. Ein Ausbau, im Sinne einer Verbreiterung soll nicht erfolgen, da diese nur für Einbahnverkehr zur Verfügung stehen soll. In jedem Fall wird auch ohne weitere Prüfung ein Ausbau nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) erforderlich sein. Als problematisch wird auch die Gründung der Häuser in der Zone III angesehen. Die Planung geht davon aus, dass mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen ist, und empfiehlt die Unterkellerung in wasserdichter Ausführung (weißer Wanne). Aufgrund der starken Hangneigung werden bei der Ausführung bergseits tiefe Eingriffe in den Löß/Lößlehm erfolgen, der die Grundwasserüberdeckung darstellt. Bodenerkundungen, die auf konkrete Mächtigkeiten schließen lassen, wurden im Vorfeld nicht veranlasst. Es wird in der Planung darauf abgestellt, dass beim Friedhof eine 3 m mächtige Schicht über dem grundwasserführenden Grus und Verwitterungsschutt ansteht. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Löß als äolisches Sediment nur selten in einer gleichförmigen Mächtigkeit abgelagert wird und dass die am talabwärts liegenden Friedhof angetroffene Situation daher nicht auf den Bereich des Wohngebietes übertragen werden kann. Nach der Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie vom 09.04.2014 ist zum Schutze des Grundwassers sicher zu stellen, dass eine 0,5 m mächtige Grundwasserabdeckung verbleibt. So erweist sich die konkrete Bebaubarkeit tatsächlich erst nach eingehenden Baugrunduntersuchungen für jeden einzelnen Bauplatz.

Ebenfalls ist im Rahmen des Trinkwasserschutzes darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Hangneigung mit dem geplanten Wohngebiet Richtung Brunnen, in Zusammenhang mit einem hohen Versiegelungsgrad, es bei Starkregenereignissen wohl kaum zu verhindern sein wird, dass Niederschlagswasser in gewissem Maße Richtung Zone I und Zone II fließt.

Darüber hinaus kann die weitreichende Versiegelung von Schutzzone III zu einer Schmälerung des Wasserdargebotes der Trinkwassergewinnungsanlage führen. Zone III (Weitere Schutzzone) bildet das Einzugsgebiet der Gewinnungsanlage ab, das eine geringere Neubildungsrate erleiden kann, wenn dort kein Niederschlagswasser mehr versickern kann.

In jedem Fall sind in der Umsetzung der Planung die Verbote der Schutzgebietsverordnung (siehe Anlage) zu beachten.

Die Untere Wasserbehörde sieht es darüber hinaus als erforderlich an, dass eine hydrogeologische Stellungnahme beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zur Beurteilung der Planung eingeholt wird. Die Stellungnahme vom 09.04.2014 ist vor dem Hintergrund der Neuplanung zu verifizieren und ggfs. zu ergänzen.

## Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist an der östlichen Begrenzung ein Abschnitt von ca. 90 m der Lauter überplant. Mit überplant wird der westliche Gewässerrandstreifen des Gewässers. Vorliegend sind hier 10 m gem. § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz (HWG) freizuhalten. Die Ausweisung als private Grünfläche, auch mit einem Gehölzerhaltungsgebot, gewährleistet die Freihaltung regelmäßig nicht. Private Flächen werden in aller Regel auch privaten, zumeist baulichen Nutzungen zugeführt. Allerdings sind im Bereich des Gewässerrandstreifens überhaupt keine baulichen Anlagen zulässig, auch solche nicht, die für sich genommen nicht baugenehmigungspflichtig sind (Zäune, kleine Gartenhütten etc.). Um die Freihaltung zu sichern, ist der Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante aus wasserrechtlicher Sicht in gemeindliches Eigentum zu überführen. Ohnehin obliegt die Unterhaltungspflicht der Kommune.

## Niederschlagswasser

Hier wird die Einleitung in das Gewässer angestrebt. Ein entsprechender Antrag ist durch die hierfür zuständige Obere Wasserbehörde zu prüfen.

## Erdwärme

Da sich der geplante Bereich in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist der Einsatz von oberflächennaher Geothermie leider vollständig ausgeschlossen.

## Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z.B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gelten hier verkürzte Prüfturnusse.

## Grundwasserhaltungen

In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

## **Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz**

Die Gemeinde Lautertal möchte im Ortsteil Elmshausen Wohnbaufläche schaffen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lautertal sind diese Flächen als „Wohnbauflächen“ und ein kleiner Teil als „Feldgehölze, Darstellung ohne rechtliche Bindung“ und im Regionalplan Süd 2010 (RPS 2010) als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von 2,62 ha.

### Raumentwicklung

Auf Seite 11 der Begründung soll der Nachweis der Dichtevorgaben vom Plangebiet in Elmshausen dargestellt werden, nicht, wie irrtümlich beschrieben, von Einhausen. Die voraussichtliche Wohnungsdichte von knapp 15 Wohnungen/ha unterschreitet die regionalplanerisch vorgegebenen Siedlungsdichtewerte nach Z3.4.1-9 (für den ländlichen Siedlungstyp mit 25 bis 40 Wohneinheiten je ha) deutlich, daher sollte im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden die Wohnungsdichte nochmals kritisch geprüft werden. Ob der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht und das Anpassungsgebot eingehalten wird, ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

### Landwirtschaft/Feldflur

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich bedauert. Da die Planung jedoch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist sowie aufgrund der angrenzenden guten Lage der betroffenen Grundstücke zum Ortsgebiet, haben wir Verständnis für die Nutzungsänderung. Aus diesem Grund werden die grundsätzlichen Bedenken zugunsten der geplanten Maßnahmen zurückgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Fläche in der Gemarkung Elmshausen, Flur 6, Flurstück 100, mit einer Größe von 10.791 m<sup>2</sup> durchgeführt. Diese Fläche ist im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Regionalplan Süd als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Diese Fläche wird von einem Landwirt als Grünlandfläche bewirtschaftet. Da die Fläche als extensive Grünlandfläche der Landwirtschaft erhalten bleibt, stellen wir auch hier unsere Bedenken zurück.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

### Dorf- und Regionalplanung

Belange der Dorf- und Regionalentwicklung werden nicht berührt, daher werden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.

## **Gefahrenabwehr – Brandschutz**

Bei vollständiger Umsetzung der in den „Textlichen Festsetzungen“ des Büros Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB mit Stand April 2019 zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen unter Punkt C.4 „Brandschutz und Rettungswesen“ und Punkt I.1.6.2 „Löschwasser“ der Begründung zum Entwurf bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Niederle

**Anlagen**



Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich  
Beratung

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Per Email an [info@s2ip.de](mailto:info@s2ip.de)

Kopie an Gemeinde Lautertal an Herrn Bürgermeister Heun [heun@lautertal.de](mailto:heun@lautertal.de)

**Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal (Odenwald)  
Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

05. Juni 2019

Ihr Zeichen: AV / 045.005  
Unser Zeichen: GB IV-2 / baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:  
Armin Bayer  
Telefon +49 69 97172-214  
Telefax +49 69 97172-5214  
[bayer@hwk-rhein-main.de](mailto:bayer@hwk-rhein-main.de)

Hausanschrift:  
Hindenburgstraße 1  
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Bockenheimer Landstraße 21  
60325 Frankfurt am Main  
[info@hwk-rhein-main.de](mailto:info@hwk-rhein-main.de)  
[www.hwk-rhein-main.de](http://www.hwk-rhein-main.de)

Präsident:  
Bernd Ehinger

Hauptgeschäftsführer:  
Dr. Christof Riess

Konto:  
Frankfurter Volksbank  
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754  
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54  
BIC: FFBVDE33  
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Sehr geehrte Frau Volk,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren äußern zu können.

Im vorliegenden Fall sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage von Lautertal-Elmshausen in eine Wohnnutzung überführt werden. Hintergrund ist die „anhaltende Nachfrage nach Wohnraum“ in Lautertal. Der vorliegende Bebauungsplan wurde bereits 2011 aus denselben Gründen und mit derselben Planungsabsicht angestoßen und erlangte 2015 Rechtskraft, wurde allerdings durch ein Normenkontrollverfahren angegriffen und 2017 für unwirksam erklärt.

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main erscheinen die vorliegenden Planungen eines neuen Wohngebietes nicht grundsätzlich kritisch. Jedoch greift die geplante Wohndichte in Zeiten von Zuzug ins Rhein-Main-Gebiet und infolgedessen Flächenkonkurrenz von Wohnnutzung auch zu Lasten von Gewerbeflächen deutlich zu kurz. Die geplante Wohndichte muss, angesichts des nicht nur auf Lautertal beschränkten, sondern in der gesamten Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main auftretenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum deutlich anspruchsvoller ausfallen: Die Planungsunterlagen sehen 38 Wohneinheiten im Plangebiet vor, mit lediglich einer Wohneinheit pro Wohngebäude, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Dies entspricht rechnerisch auf den ha bezogen einer Wohndichte von 15 WE pro ha. Damit wird ein Wert weit unterhalb des Minimalwertes aus den regionalplanerischen Vorgaben erreicht, die für den ländlichen Siedlungstyp als lichtesten Siedlungstyp 25 bis 40 WE vorsehen. Hinzu kommt, dass die Wahl des ländlichen Siedlungstyps als

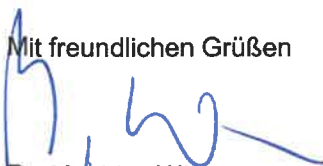


Referenzgröße aus unserer Sicht in Frage zu stellen ist. Nach gültigem Regionalplan und dessen Einteilung nach Strukturräumen befindet sich Lautertal im Ordnungsraum, angrenzend an den Verdichtungsraum – und nicht im ländlichen Raum oder etwa angrenzend daran. Insbesondere gilt dies für den Ortsteil Elmshausen, der unmittelbar an Bensheim und damit an den Verdichtungsraum angrenzt und auch nur sechs Kilometer vom Bahnhof Bensheim entfernt liegt. Die Planungsunterlagen erkennen diesen Umstand auch an, da bspw. auf S. 11 der Begründung ausgeführt wird, dass *„Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ... eine größere Wohndichte zwar grundsätzlich wünschenswert [wäre], doch [...] eine stärkere Verdichtung im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrsentwicklung vermieden werden [soll]“*. Aufgrund der Vorgesichte des Bebauungsplans, der u.a. auch aufgrund von Fragen der Verkehrsbelastung gerichtlich angegriffen wurde und letztlich für unwirksam erklärt wurde, ist für uns eine gewisse planerische Vorsicht im nun vorliegenden „zweiten Versuch“ nachvollziehbar und sicherlich sinnvoll. Die Planungen im vorliegenden Dichtemaß halten wir aber für deutlich zu ambitionslos und wenig gestaltend. Eine höhere Wohndichte ließe sich mit innovativen Ansätzen erreichen, wenn die Anzahl der Fahrzeuge auf andere Art reduziert würde. Als ein Beispiel für eine Umsetzung eines solchen verkehrsarmen Quartiers kann die Lincoln-Siedlung in Darmstadt, eine ehemaligen US-Kaserne, herangezogen werden. Dort wird beispielsweise mit einem geringeren Stellplatzschlüssel und in Verbindung mit alternativen Mobilitätsangeboten wie Car- und Bike-Sharing oder Mobilitätsberatung und ÖPNV-Angeboten operiert. So könnten, zumindest auf einem Teilbereich der Wohnflächen, Mehrfamilienhäuser realisiert und somit eine höhere Wohndichte erreicht werden. Wir empfehlen daher diesbezüglich den Austausch mit der Stadt Darmstadt und stellen gerne den Kontakt her.

Mit Nachdruck müssen wir daher dafür plädieren, die Planungen zur Wohndichte zu erhöhen und die diesbezüglichen regionalplanerischen Zielsetzungen ernst zu nehmen. Dies ist in Anbetracht der Wohnungssituation im Rhein-Main-Gebiet geboten und im Plangebiet ohne weiteres umsetzbar. Es wäre nicht akzeptabel, dass ansonsten andernorts Wohnen weiter an Gewerbe heranrücken würde mit all den damit verbundenen Einschränkungen und Belastungen für Handwerk und Gewerbe, weil vermeintlich sonst nicht ausreichend Wohnflächen in der Region ausgewiesen werden könnten.

Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Matthias Wiemers  
Geschäftsführer Recht und Beratung



Armin Bayer  
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

EINGANG

28. Mai 2019

SCHWEIGER + SCHOLZ



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz IngPart mbB  
Goethestraße 11

64625 Bensheim

|                |  |
|----------------|--|
| Aktenzeichen   | A III.3 Da 643-2019                      |
| Bearbeiter/in  | Thomas Becker                            |
| Durchwahl      | (06151) 397783-6                         |
| Fax            | (06151) 95745-39                         |
| E-Mail         | poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de |
| Ihr Zeichen    | AV/045.005                               |
| Ihre Nachricht | 06.05.19                                 |
| Datum          | 27.05.19                                 |

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal, Odenwald, Kreis Bergstraße  
Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB  
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf Seite 6 Punkt C1 und Seite 18 Punkt I.1.9, sind inhaltlich korrekt, müssen aber beim Punkt I.1.9 auf das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst werden. Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Thomas Becker M.A.  
Bezirksarchäologe



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Aktenzeichen 34-c-2\_BE-15.01.2\_14-3221-(2)

Dst.-Nr. 0477

Bearbeiter/in Gregor Scheurich

Telefonnummer 06151/3306-3404

Telefax 06151/3306-3450

E-Mail Gregor.Scheurich@mobil.hessen.de

Datum 11. Juni 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal (Odenwaldkreis)  
Bebauungsplan "Im Schmelzig" im Ortsteil Elmshausen  
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 06. Mai 2019; Ihr Zeichen: AV / 045.005**

Sehr geehrte Frau Volk,

grundsätzlich bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan seitens  
Hessen Mobil weiterhin keine Einwände.  
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24. April 2014. Diese behält  
weiterhin ihre Gültigkeit.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine  
Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*Gregor Scheurich*



## A.Volk

---

**Von:** Werner.Kluge@forst.hessen.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Juni 2019 12:46  
**An:** info@s2ip.de  
**Cc:** Dirk.Dins@forst.hessen.de; Dirk.Ruis-Eckhardt@forst.hessen.de  
**Betreff:** P 22\_\_20190613\_BPlan Im Schmelzig\_Lautertal

Aktenzeichen: P 22\_\_20190613\_BPlan Im Schmelzig\_Lautertal

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bebauungsplan verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25.4.2014 und Ihre Erwiderung vom 3.6.2015.

Waldgrundstücke des Landes Hessen sind insgesamt nicht dirket betroffen.

Waldflächen sind ebenfalls nicht direkt betroffen, auch nicht durch die externe Kompensation.

Der auf Parzelle 103/1, Flur 4 Gemarkung Elmshausen wachsende Fichtenbestand (Privatwald) ist mit über 35 m zum ersten Haus an der Sachsenhäuser Straße ausreichend weit entfernt.

Insoweit bestehen aus forsthoheitlicher und forstfiskalischer Sicht keine Bedenken.

Erhebliche Bedenken bestehen jedoch zu der geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahme in der Sachsenhäuser Straße durch alternierendes Parken. Dies erschwert bzw. beeinträchtigt in erheblichem Maße die Holzabfuhr aus den oberhalb liegenden Waldgebiet und führt zu einem erheblichen Gefahrenpotenzial. Hier kommen pro Jahr ca. 40 bis 60 vollbeladene Holz-LKW (40 to) entlang, die Sachsenhäuser Straße ist der Hauptabfuhrweg aus dem Waldgebiet Haurod, Alternativen bestehen für die Holzabfuhr nicht. Deshalb müssen aus forsthoheitlicher (Nutzfunktion des Waldes) und forstbetrieblicher Sicht (Forstbetrieb Gemeindewald Lautertal und Staatswald Lautertal) die geplanten Parkstände unterbleiben und falls weiter notwendig, andere LKW-verträgliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Kluge

HessenForst, Forstamt Lampertheim  
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit



Außerhalb Wildbahn 2  
68623 Lampertheim  
<http://www.hessen-forst.de/forstamt-lampertheim-das-forstamt-1865.html>

Tel.: 06206/94520-22  
Fax: 06206/94520-40

Landesbetrieb nach § 26 der LHO  
USt-Id-Nr.: DE220549401  
Gerichtsstand Kassel



IHK  
Darmstadt  
Rhein Main Neckar

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt  
GB B - RO

Schweiger + Scholz IngPart mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Ihr Zeichen: AV/045.005  
Ihre Nachricht vom: 06.05.2019

Ihre Ansprechpartnerin: Susanne Roncka  
Telefon: 06151 871-1223  
Telefax: 06151 871-2-1223  
E-Mail: roncka@darmstadt.ihk.de

Datum: 14.06.2019

## **Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal, Ortsteil Elmshausen**

- **Bebauungsplan „Im Schmelzig“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.

Der Flächennutzungsplan von Lautertal weist für den Ortsteil Elmshausen Wohnbauflächen am süd-östlichen Ortsrand aus. Bereits 2015 wurde für diese Flächen der Bebauungsplan „Im Schmelzig“ aufgestellt, welcher jedoch durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs in Kassel für unwirksam erklärt wurde. Aufhebungsgrund sei unter anderem die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Neubaugebiet für angrenzende Wohngebiete gewesen. Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Wohnraum wird nun erneut ein Bebauungsplanverfahren für die Flächen „Im Schmelzig“ durchgeführt, jedoch mit deutlich reduzierter Wohnflächendichte, um der befürchteten Verkehrsproblematik vorzubeugen. Zukünftig sollen auf Wunsch der Anrainer maximal 38 Wohnungen zulässig sein. Der Regionalplan sähe 66 bis 104 Wohnungen für die Größe des Baugebietes vor.

Die IHK Darmstadt äußert Bedenken zu vorliegender Planung aufgrund von

- Zu geringer Wohndichte
- Fehlendem Mobilitätskonzept

Im Rhein-Main-Gebiet besteht aufgrund des Flächenmangels hoher Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf Bauflächen. Bezahlbare Bauflächen fehlen sowohl für wohn- als auch für gewerbliche Nutzung. Die IHK Darmstadt befragt regelmäßig Mitgliedsbetriebe nach dem höchsten Risiko für ihr Unternehmen. Seit geraumer Zeit ist der Fachkräftemangel eines der meist genannten Risiken. Ausreichend bezahlbare Wohnflächen tragen der Fachkräftegewinnung bei. Daher setzen wir uns für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und effizienter Flächennutzung ein.

Wir verstehen, dass die Gemeinde aufgrund des Normenkontrollverfahrens sehr sensibel bei der erneuten Planung ist. Jedoch empfinden wir die Reduzierung der Wohnflächendichte als nicht zeitgemäß und zu kurz gegriffen. Der Ortsteil Elmshausen liegt nur ca. 6 Kilometer von Bensheim entfernt und ist somit ein nachgefragter Wohnort. Die Gemeinde Lautertal verfügt über keine eigenen Flächen zur Innenentwicklung und auch sonst bestehen kaum noch Baulandreserven, weshalb es erstrebenswert sein sollte, die höchstmögliche Grundstücksausnutzung festzusetzen.

Dem Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 ist zu entnehmen, dass der Anteil an Mehrfamilienhäusern lediglich 6 % beträgt. Der Anteil von Zwei-Zimmer-Wohnungen beträgt gerademal 3% und 13 % an Drei-Zimmer-Wohnungen. Vor allem Geringverdiener und Alleinstehende sind jedoch auf kleinere Wohneinheiten angewiesen. Wir empfehlen daher, die Planung noch einmal dahingehend zu überprüfen, ob eine höhere Dichte durch die Planung eines Mehrfamilienhauses erreicht werden könnte. Um die Verkehrsproblematik angemessen zu berücksichtigen sollten alternative Mobilitätsangebote wie Car-Sharing o.ä. in Erwägung gezogen werden. Wir möchten hier das Beispiel der Wissenschaftsstadt Darmstadt anführen. Für die Konversionsfläche „Lincoln Siedlung“ wurde ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept erarbeitet, welches Car- und Bike-Sharing-Angebote mit dem ÖPNV verknüpft, um die Belastung durch den Individualverkehr zu reduzieren. Natürlich ist Lautertal nicht mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu vergleichen, jedoch fehlt uns bei vorliegender Planung eine Alternativenbetrachtung. Wünschenswert wäre, wenn sich die Gemeinde noch einmal mit dem Thema Verkehr auseinandersetzt, bevor es die Wohneinheiten so massiv verringert.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir keine Anregungen.

Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße



Susanne Roncka

Geschäftsbereich Unternehmen und Standort

EINGANG

14. Mai 2019

SCHWEIGER + SCHOLZ

Kommunalwirtschaft  
Mittlere Bergstraße



KMB Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße | Am Schlachthof 4 | 64625 Bensheim

Schweiger + Scholz Ingenieurpartner-  
schaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Herrn Dipl.-Ing. Michael Schweiger  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Abwasserentsorgung

Straßenbau

Bauhofservice

Bestattungswesen

Kommunale Arbeitsgemeinschaft Bergstraße

| Unser Zeichen | Ihr Ansprechpartner | E-Mail                        | Durchwahl | Datum      |
|---------------|---------------------|-------------------------------|-----------|------------|
| st            | Herr Stuckert       | lars.stuckert@kmb-bensheim.de | 10 96 30  | 10.05.2019 |

**Aktenzeichen und Vorgang:** 621.4120.002  
Bebauungsplan Im Schmelzig in Lautertal-Elmshausen

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4, Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Schweiger,

im Rahmen des o. g. Verfahrens nimmt der Zweckverband Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße wie folgt Stellung

Geschäftsbereich Stadtentwässerung und Kanalbetrieb.

Die Thematik der Einleitung des Niederschlagswassers in die Lauter innerhalb der Wasserschutzzone III wurde ausführlich beschrieben. Eine Entscheidung mit der zuständigen Behörde ist einzuholen.

Das Baugebiet soll weiterhin im Trennsystem entwässern.

Eine Dachbegrünung im Hinblick auf Niederschlagswasserrückhalt und Grobstoffrückhalt ist anzulegen.

Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Stuckert  
Leiter Geschäftsbereich  
Stadtentwässerung und Kanalbetrieb



**Geschäftsstelle**  
Am Schlachthof 4  
64625 Bensheim  
T 06251 1096-0  
F 06251 1096-29

**Kläranlage**  
An der Hartbrücke 18  
64625 Bensheim  
T 06251 1096-45  
F 06251 1096-59

**Zweckverband (KGG)**  
Körperschaft des öffentl. Rechts  
**Verbandsmitglieder**  
Bensheim, Lautertal, Einhausen

**Verbandsvorsitzender**  
Erster Stadtrat  
Helmut Sachwitz  
**Geschäftsführer**  
Frank Daum

**Bankverbindung**  
BIC: HELADEF1BEN  
IBAN: DE 32 5095 0068 0001 0243 71  
**Internet** www.kmb-bensheim.de  
**E-Mail** info@kmb-bensheim.de

## A.Volk

---

**Von:** pd.bergstr-vsب.pppsh@polizei.hessen.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Juni 2019 16:05  
**An:** info@s2ip.de  
**Betreff:** Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal (Odw); Bebauungsplan "Im Schmelzig" im Ortsteil Elmshausen

Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 06.05.2019; Ihr Zeichen: AV/045.005

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen keine Einwände. Jedoch ist die Anbindung des Baugebiets an die B 47 als kritisch zu sehen.

- Die Zufahrt über die Straße „Am Fischweiher“ erfolgt über eine sehr schmale (3 Meter) Brücke über die Lauter. Begegnungsverkehr ist hier nicht möglich. Die Brücke ist auch noch gewichtsbeschränkt. Wie werden Baumaterial und die Baumaschinen angeliefert? Im hinteren Bereich der Straße „Am Fischweiher“ ist die Fahrbahn auf einer Länge von ca. 30 Meter vor der Brücke gerade mal 4 Meter breit.
- Die Einmündung B 47 / Sachsenhäuser Straße ist nach derzeitigen Stand für Fahrzeuge über 3,5 t nicht geeignet. Hier sollte die Verkehrsfläche auf jeden Fall erweitert werden.

Unter den o. a. Kriterien kann nach derzeitigen Stand dem Bebauungsplan aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Jörn Metzler  
(Polizeihauptkommissar)



Polizeipräsidium Südhessen  
**Polizeidirektion Bergstraße**  
- Führungsgruppe -  
Weiherhausstraße 21  
64646 Heppenheim

☎ (06252) 706-101 (Andreas Kumpf / L)  
-110 (Klaus Breitingen / L-V; L- SuO)  
-111 (Martin Weinbach / Projekt COME; SuO)  
-112 (Daniel Bichlmaier / Kriminalitätsbekämpfung; SuO)  
**-113 (Jörn Metzler / Verkehrssachbearbeitung, SuO, COME)**  
-115 (Holger Helmprecht / Asservatenverwaltung)  
-232 (Frank Dingeldey / Opferschutz, Einstellungsberatung)  
-233 (Peter Hoffmann / Jugendkoordination)  
-236 (Fahri Erfiliz / Migrationsbeauftragter)  
-102 (Fabienne Flatt / Geschäftszimmer)  
-402 (Manuela Todan-Ette / Geschäftszimmer)  
-116 (Anne Fuchs / Geschäftszimmer)



7 (06252) 706-105

☞ Postfach Verkehrssachbearbeitung: [PD.Bergstr-VSB.PPSH@Polizei.Hessen.de](mailto:PD.Bergstr-VSB.PPSH@Polizei.Hessen.de)

☞ Postfach Führungsgruppe: [PD.Bergstr.ppsH@Polizei.Hessen.de](mailto:PD.Bergstr.ppsH@Polizei.Hessen.de)



*Bevor Sie diese E-mail ausdrucken, überlegen Sie bitte, ob dies wirklich erforderlich ist.*

**EINGANG**

**12. Juni 2019** ↗

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

NABU Deutschland  
Ortsgruppe Elmshausen e.V.  
Der Vorstand  
An der Walkmühle 5  
64686 Lautertal

Lautertal, 07.06.2018

**Schweiger + Scholz IngPart mbB**  
**Goethestraße 11**

**64625 Bensheim**

Ihr Zeichen: AV / 045.005

*Hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Schmelzig“*

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reichen wir fristgerecht unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung ein.  
Gerne übermitteln wir Ihnen nachfolgend umweltrelevante Sachverhalte für das geplante Vorhaben und freuen uns auf Nachricht bzw. Einbindung bei der weiteren Umsetzung.

Im Wesentlichen beziehen wir uns auf die im Juni 2015 vom Büro für Umweltplanung, Rimbach durchgeführte Artenschutzprüfung und die auch damals gemachten Eingaben des NABU Elmshausen.

Nach erneuter Prüfung der vorhandenen Unterlagen und einer Ortsbegehung am 25.05., sowie 04.06.2019 stellen wir fest:

1. Auch wenn Art und Umfang des Artenschutzberichtes grundsätzlich nicht zu beanstanden sind, kann die Gültigkeit für die aktuelle Bauleitplanung stark in Zweifel gezogen werden. Die aufgeführten Geländemerkmale und Habitats-Ausprägungen haben sich seit 2015 durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen stark verändert.
2. Bei den aktuellen Begehungen wurde festgestellt, dass die Population und das Habitat der Zauneidechsen sich aufgrund der seit Jahren vorhandenen Betoneinlassungen, Freiflächen und Geländestruktur vom bezeichneten Rand des Hohwiesenwegs **auf wesentliche Teile des Planungsgebiets ausgedehnt hat.** Eine Neubewertung der Artenschutzprüfung §44 für die Zauneidechse und weitere Reptilien ist daher geboten, da nach derzeitigem Erkenntnisstand jegliche weitere Baumaßnahme das Habitat zerstören würde.

3. Gem. 2. halten wir damit auch mögliche Ausgleichsmöglichkeiten (V08) für nicht ausreichend. Die Einrichtung eines Eidechsenhabitats im Rahmen der Bebauung (z.B. das Anlegen von über das Gebiet verteilte Steinschüttungen etc.), ist zwingend erforderlich.
4. Die neu in die Planung aufgenommene Zufahrt über das Gewerbegebiet stellt aus unserer Sicht keine erkennbare erhöhte Gefährdung oder Störung für Tier, Pflanzen oder Umwelt dar. Hinweisen möchten wir jedoch darauf, das eine Instandhaltung, besser jedoch Sanierung unter Erstellung eines Gehweges mit Bordstein in Richtung Wasserschutzzone 2 / B47 sicherlich im Sinne der Umwelt und auch als mögliche Ausgleichsmaßnahme bewertet werden könnte. (Verminderung von möglichen Umwelteinwirkungen im Gegensatz zur heutigen Nutzung durch Landwirtschaft etc.)
5. Wir bitten um Beachtung der im Bericht getroffenen Aussagen zu Anforderungen an die Bebauung – diese sollte vom Bauamt und dem Träger in der Planung und Umsetzung zwingend umgesetzt werden. Insbesondere bei der Einhaltung von Bauzeitfenstern und der geforderten Anwesenheit von sachkundigem Personen bieten wir eine enge Abstimmung mit dem NABU Elmshausen an.

Abschließend wollen wir gerne noch erwähnen, dass wir keine Verhinderungsgründe für die Umsetzung des Baugebietes anstreben, jedoch umso mehr auf die Beachtung und Durchführung von Naturschutzbelangen bestehen und diese nachverfolgen werden.

Wir sehen einer regelmäßigen Einbindung und Kontaktaufnahme durch die Beteiligten entgegen, um Maßnahmen auch gerne direkt vor Ort pragmatisch zu beleuchten.

Hierzu steht Ihnen Herr Karsten Gutgesell, Tel: 0171 557 3331 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Katja Schuster  
1. Vorsitzende



Karsten Gutgesell  
2. Vorsitzender

Verteiler:

Schweiger+Scholz per Einschreiben

Gemeinde Lautertal z.K.

UNB Heppenheim z.K.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

|                        |  |
|------------------------|--|
| Unser Zeichen:         | I 18 KMRD- 6b 06/05-<br><b>L 1592-2019</b> |
| Ihr Zeichen:           | Frau Alexandra Volk                        |
| Ihre Nachricht vom:    | 06.05.2019                                 |
| Ihr Ansprechpartner:   | Rene Bennert                               |
| Zimmernummer:          | 0.23                                       |
| Telefon/ Fax:          | 06151 12 6509/ 12 5133                     |
| E-Mail:                | Rene.Bennert@rpda.hessen.de                |
| Kampfmittelräumdienst: | kmrdrpda.hessen.de                         |
| Datum:                 | 05.06.2019                                 |

### Lautertal (Odenwald), Ortsteil Elmshausen, Bebauungsplan "Im Schmelzig" Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Rene Bennert



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Lautertal  
Nibelungenstr. 280  
64686 Lautertal

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Unser Zeichen:          | <b>Az. III31.2-61d 02/01-94</b> |
| Ihr Zeichen:            | AV/045.005                      |
| Ihre Nachricht vom:     | 6. Mai 2019                     |
| Ihre Ansprechpartnerin: | Frau Barbara Heß                |
| Zimmernummer:           | C2.21.10                        |
| Telefon:                | 06151/12-8930                   |
| Fax:                    | 06151/12-8914                   |
| E-Mail:                 | barbara.hess@rpda.hessen.de     |
| Datum:                  | 12. Juni 2019                   |

## Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal Bebauungsplanentwurf „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplan „Im Schmelzig“ soll Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,62 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 1 Absatz 4 BauGB als an die Ziele der **Raumordnung** angepasst angesehen werden.

Soweit für die Neuausweisung von kleinräumigen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung Flächen im „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden (Z3.4.1-5), können regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden, da die Maßnahme wegen der geringen Flächeninanspruchnahme regionalplanerisch nicht relevant ist.

Hinsichtlich der für die Planung angegebenen Dichtewerte ist zu bemerken, dass für die Gemeinde Lautertal gemäß Z3.4.1-9 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) Bruttowohnbauland einzuhalten sind. Laut Berechnung auf S. 11 der Begründung zum Bebauungsplan wird mit der Planung „Im Schmelzig“ nur ein Dichtewert von 15 WE/ha erreicht.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Hilpertstraße 31  
64295 Darmstadt

Internet:  
tel:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)



Zwar stellen die Untergrenzen der im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 genannten Dichtewerte keine strikte Zielvorgabe dar und können im Einzelfall entsprechend der in Z3.4.1-9 genannten Ausnahmeveraussetzungen unterschritten werden, doch erscheint die Planung angesichts der hohen Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 allein mit dem Hinweis auf die zu erwartende Verkehrsentwicklung nicht zeitgemäß. Eine im Sinne der Raumordnung- wie auch § 1a Baugesetzbuch folgende - dichtere Ausnutzung der potentiellen Bauflächen wäre hier wünschenswert.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen folgendes mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Im Schmelzig“ überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden in einem Abstimmungsprozess die naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen sind. Diese werden im vorliegenden Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Dies betrifft vor allem die Festsetzung und ausreichende Sicherung der Lauter mit Gehölzbestand (festgesetzt ist private Grünfläche und Parzellierung bis zum Bachlauf, so ist ein Schutz hier nicht gewährleistet) sowie die Begrenzung der geplanten Bebauung im oberen Hangbereich durch die mit Gehölzen bewachsene Böschung (2 Baufenster auf Parzelle 104/2 gehen über den Siedlungsrand hinaus).

Zu den weiteren naturschutzfachlichen Belangen und Einzelheiten verweise ich zum o.g. Bebauungsplan auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.

Hinweis: Auf die erforderliche Aktualisierung insbesondere des Artenschutzgutachtens wird in den Unterlagen bereits hingewiesen.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### Wasserversorgung, Grundwasserschutz

##### *Grundwasserverhältnisse*

Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen um diese angemessen berücksichtigen zu können. Sind baulichen Vorkehrungen - z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

Laut Stellungnahme vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) vom 09.04.2014 darf die Grundwasserüberdeckung aus Löss bzw. Lösslehm nicht durchstoßen werden. Unter den Fundamenten ist ein Sicherheitsabstand von 0,5 m zum Grundwasserleiter einzuhalten. Die Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung ist vorab zu erkunden, die Gründung der Gebäude ist entsprechend anzupassen.

Bitte ergänzen Sie dies in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### *Straßen im Wasserschutzgebiet*

Eine zusätzliche Anbindung des Wohngebietes ist über den bestehenden Wirtschaftsweg „Im Schiffersacker“ vorgesehen. Dieser verläuft durch die Wasserschutzgebietszone II. Er soll nicht verbreitert, sondern als Einbahnstraße mit noch festzulegender Fahrtrichtung betrieben werden.

Laut Wasserschutzgebietsverordnung (Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gemeinde Lautertal/Ortsteil Elmshausen, Landkreis Bergstraße, vom 23. März 1988) § 5 Nr. 3, ist der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen in Schutzzone II verboten. Eine Umwidmung des bestehenden Wirtschaftswegs in eine Straße stellt eine wesentliche Nutzungsänderung dar, die aus diesem Grund das Verbot der Schutzgebietsverordnung tangiert.

Die Zulässigkeit der Nutzung der Straße zur Anbindung des Wohngebiets und als Bestandteil des Bebauungsplans, ist in einem Verfahren zur Genehmigung einer Ausnahme des Verbots der Wasserschutzgebietsverordnung zu klären. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu stellen.

Es geht aus den Unterlagen nicht hervor, wie die Entwässerung der Straße derzeit erfolgt und wie sie in Zukunft erfolgen soll. Grundsätzlich ist bei Straßen in Wasserschutzgebieten der Stand der Technik maßgeblich, wie er in den RiStWag vorgesehen ist. Das von der Straßenoberfläche abfließende Wasser ist in dichten Rinnen zu sammeln und dauerhaft in dichten Rohrleitungen oder Gräben aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten. In den Planungsunterlagen ist nicht genau dargestellt, ob eine Umstufung gemäß Hessischem Straßengesetz (HStrG) der Straße erfolgen soll und wie das Verkehrsaufkommen der Straße derzeit und zukünftig einzuschätzen ist.

Aus Sicht der Oberen Wasserbehörde ist eine Ausnahmegenehmigung des Verbots der Wasserschutzgebietsverordnung nach derzeitiger Sachlage nicht möglich. Aufgrund der unklaren Entwässerungssituation und dem wahrscheinlich fehlendem Havarieschutz ist davon auszugehen, dass kein ausreichender Schutz des Gewässers gewährleistet ist. Auch die gewählte Form der Einbahnstraße wird als nicht ausreichend betrachtet.

Nicht zuletzt ist nicht erkennbar, dass nach Abwägung aller Gesichtspunkte des Wohls der Allgemeinheit, eine Straßenführung durch die Zone II unvermeidbar ist.

#### *Niederschlagswasser*

Die Entwässerung des Gebietes hinsichtlich des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen und Straßenoberflächen ist nicht gesichert.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Lauter wurde von meiner Behörde abgelehnt, weil eine vollständige Herausleitung des Niederschlagswassers aus dem Wasserschutzgebiet nicht möglich ist. Ein neuer Antrag auf wasserrechtlicher Erlaubnis, der neue Sachverhalte hinsichtlich einer sicheren Herausleitung des Niederschlagswassers beinhalten soll, kann vorgelegt werden. Wie in den Unterlagen erwähnt, gab es dazu Vorgespräche welche Voraussetzungen hierfür notwendig sind. Inwieweit diese Voraussetzungen vorliegen, kann hier noch nicht abschließend beurteilt werden.

#### *Bedarfsermittlung*

Für die geplante Änderung ist der zusätzlich erforderliche Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) zu ermitteln. Zu ermitteln ist die benötigte Jahresmenge und der Tagesspitzenbedarf. Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten.

#### *Deckungsnachweis*

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, wie der verbleibende Bedarf dauerhaft gedeckt werden kann (z.B. Neuerschließung von Grundwasservorkommen, Erhöhung des Fremdbezugs). Dabei sind bloße Absichtserklärungen, wie der zusätzliche Wasserbedarf zukünftig gedeckt werden soll, nicht ausreichend. Vielmehr müssen sie realisiert sein oder sich in der Realisierung befinden.

In den vorzulegenden Unterlagen ist detailliert auf die im Wasserversorgungskonzept der Gemeinde vom Mai 2002 beschriebenen Hinweise und Empfehlungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung einzugehen.

#### *Technische Anlagen*

Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Zu prüfen sind vor allem die Druckverhältnisse und die Leitungsquerschnitte.

#### Oberflächengewässer

Bereits im Februar 2019 wurde darauf hingewiesen, dass dem Einbringen einer Verrohrung direkt unter die Bachsohle nicht zugestimmt werden kann. In den aktuellen Unterlagen ist die Entwässerung nun nicht eingezeichnet bzw. offensichtlich existiert kein Plan für die Entwässerung.

Die Planung der Entwässerung ist mit dem Regierungspräsidium im weiteren Planungsverlauf abzustimmen.“

#### Abwasser

Zur geplanten Entwässerung bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Entwässerung des Schiffsackerweges ist noch in die Begründung mitaufzunehmen.



Es wird darauf hingewiesen, dass die Bedenken zum nicht ausreichenden Schutz des Grundwassers noch nicht ausgeräumt werden konnten. Verwiesen wird hierbei auf die o.a. Stellungnahme des Dezernates Wasserversorgung / Grundwasserschutz.

### Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

#### *1. Nachsorgender Bodenschutz*

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

#### *2. Vorsorgender Bodenschutz*

**Ich weise insbesondere darauf hin, dass die versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers großteilig als hochwertig bezeichnet werden.**

**Die Flurstücke des Plangebiets werden derzeit als Landwirtschaftliche Flächen genutzt. Durch die beabsichtigte Aufstellung der o.a. Bauleitplanung wird das Areal für eine bauliche Nutzung freigegeben. Mit der geplanten Bebauung werden größtenteils die genannten Flächen versiegelt bzw. in den Boden eingegriffen und somit gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren.**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

1. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
  - o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
2. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
  - o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
  - o Erarbeitung einer Bilanzierung
  - o Ableitung des Kompensationsbedarfs
3. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
  - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

- o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad

#### 4. Bodenausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.

Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele:

- Entsiegelung,
- Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw.,
- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,
- Nutzungsextensivierung,
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

„Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

**[https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe\\_kompensation\\_boden\\_bauleitplan\\_2.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf)**“.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 24.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

#### 5. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

**<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>**

Aus Sicht des Dezernates Immissionsschutz bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan Bedenken.

Aus der Sicht des Dezernates **Bergaufsicht** teile ich Ihnen folgendes mit:

Für die Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
  - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
  - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUg
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
  - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
  - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
  - In der Datenbank vorliegende Informationen
  - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

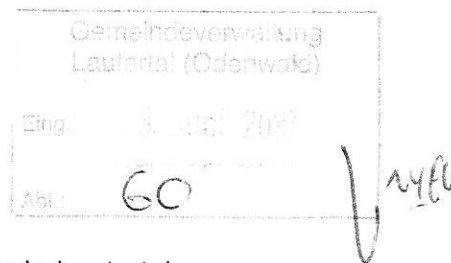
Im Auftrag

gez.

Barbara Heß

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 Abs. 1 BauGB

13.06.2019



Gemeindevorstand Gemeinde Lautertal

Nibelungenstraße 280

64686 Lautertal

**Betreff: Einbahnstraßenregelung Baugebiet im Schmelzig / Gewerbegebiet  
Elmshausen**

Sehr geehrter Gemeindevorstand,

in Bezug auf die Einbahnstraßenregelung melde ich hiermit meine Bedenken gegenüber dieser Regelung an. Dieser Weg wird seit Jahrhunderten als land- und forstwirtschaftlicher Weg mit Gegenverkehrsregelung genutzt. Ich selbst nutze diesen Weg auch im Zusammenhang mit meiner Land- und Forstwirtschaft. Dieser Weg dient mir als Zu- und Abfahrt zum Stand meiner Bienenvölker neben dem Tiefbrunnen gegenüber dem Baugebiet. Diesen Standort kann ich momentan sehr gut über die Anbindung über das Gewerbegebiet erreichen. In Zukunft wäre mir dies verwehrt und ich müßte häufig außen herum über die Straße Am Fischweiher mit dem angrenzenden Wohngebiet fahren. Weiterhin bewirtschafte ich ein Waldstück, welches sich am Ende des Hohwiesenweges befindet. Um eine Befahrung durch die entsprechenden Wohngebiete mit schwerem Gerät (Traktor + Rückewagen ohne Ladung ca. 7 Tonnen) zu vermeiden fahre ich diese Liegenschaft auch über das Gewerbegebiet und den Hohwiesenweg an. Dies mache ich unter anderem auch deshalb, da es in der Vergangenheit in den Straßen Am Fischweiher und auch in der Sachsenhäuser Straße zu Problemen bei der Durchfahrt auf Grund schlecht geparkter Autos gekommen ist.

Um hier auch zukünftig problematische Situationen mit anschließenden Diskussionen mit den Anwohnern der entsprechenden Straßen zu vermeiden bitte ich Sie von der Einbahnstraßenregelung abzusehen. Vor allem auch deshalb, da es verkehrstechnisch nicht notwendig ist, wie der von Ihnen beauftragte Gutachter Herr Dipl. Ing. Klaus Freudl in seiner Verkehrsuntersuchung auf Seite 12 Kapitel 4.2 festgestellt hat. Eine Anbindung der Zu- und Abfahrt über die Straßen Am Fischweiher und „Sachsenhäuser Straße“ sollte somit laut seiner Aussage völlig ausreichend sein. Dies wird noch einmal in dem Resümee Kapitel 7 Seite 18 der Verkehrsuntersuchung bestätigt. Somit erschließt sich mir die Notwendigkeit einer Abfahrt über das Gewerbegebiet auf keinen Fall. Ein so gefasster Beschluß mit den

bereits gemachten Aussagen seitens der Planung sollte auch vor einer prüfenden Instanz keinen Bestand haben.

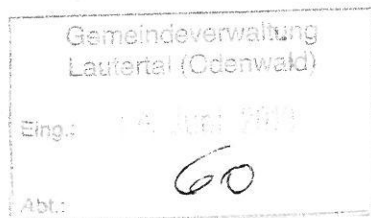
Zudem entstehen nicht nur mir, sondern auch den anderen landwirtschaftlichen Betrieben, die den landwirtschaftlichen Weg in beiden Richtungen nutzen Nachteile.

Ich bitte Sie meine Einwendungen diesbezüglich zu berücksichtigen und auf eine Einbahnstraßenregelung, die laut Gutachteraussage keineswegs notwendig ist, da die Abfahrt auch über die anderen beiden Straßen gewährleistet ist zu verzichten.

Unabhängig vom Ausgang Ihrer Entscheidung behalte ich mir das Recht vor, weitere Maßnahmen in Erwägung zu ziehen und die Situation gegebenenfalls rechtlich überprüfen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Lautertal  
Nibelungenstr. 280  
64686 Lautertal



14. Juni 2019

## **Bebauungsplan "Im Schmelzig" im Ortsteil Elmshausen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern**

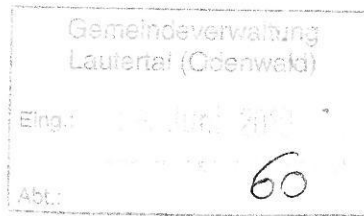
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als Eigentümer von Wohnimmobilie in der Straße Im Fischweiher, Elmshausen und Grundstücken im Gewerbegebiet Elmshausen nehmen wir Stellung zum Vorentwurf Bebauungsplan "Im Schmelzig" Elmshausen und bitten um weitergehende Informationen.

- 1.) I.1.5 Erschließungsanlagen, hier "die Entwässerung des Gebietes ist durch Erweiterung der Ortskanalisation geplant" - ist hier der Kanal durch die Straße am Fischweiher gemeint und welche Auswirkungen/Kosten resultieren daraus für die Anwohner, insbesondere auch im Hinblick auf das derzeitige Fassungsvermögen des Kanals/Abwasser Gewerbegebiet ?
- 2.) I.1.6.1 Trinkwasser, hier: "die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße Am Fischweiher ..." Hier bitten wir um weitere Erläuterungen entsprechend Punkt 1.)
- 3.) 3. I.1.10 Energiewende und Klimaschutz, hier: "Die kleinflächige aufgelockerte Bebauung entspricht der Siedlungsstruktur am Ortsrand und stellt kein Hindernis für den Luftaustausch dar. Wesentliche Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten" und unter II.3.2 Schutzgut Klima, hier: "Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen. Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung". Bereits beim Bau der Lautertalhalle und der Ausweisung des Gewerbegebietes lag der Gemeinde ein Gutachten des Büros Speer, Frankfurt vor, dass die Bebauung dieser für das Lautertal wichtigen Frischluftschneise zum Thema hatte. Wie floss das in die aktuelle Bewertung ein und welche weiteren Untersuchungen erfolgten ?
- 4.) Das Baugebiet Schmelzig soll eine weitere Erschließung über den Schiffersackerweg und das Gewerbegebiet Elmshausen erhalten. Hier wird aufgeführt, dass: "die Zufahrt zur Lautertalhalle in den Jahren vor der Erschließung des Gewerbegebietes Elmshausen durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg gesichert wurde und dieser vor allem auch mit Schwerverkehrsfahrten vor allem in der Bauphase der Mehrzweckhalle belastet war." Außer acht wird hier gelassen, dass die Nutzung und Befahrung des Landwirtschaftsweges zur Lautertalhalle die Erschließung keineswegs sicher stellte. Es handelte sich quasi um eine Notzuwegung mit der Auflage eine ordnungsgemäße Erschließung der Lautertalhalle umzusetzen. Die Nutzung selbst war eingeschränkt und wurde nur mit Auflagen erlaubt. Bereits damals gab es Bedenken hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Zustandes der Brücke über die Lauter. Diesbezüglich können zahlreiche Akten aus dem Archiv herangezogen werden, die die großen Probleme und Rechtsstreitigkeiten seinerzeit belegen.  
Für uns allerdings, die wir als Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet mit extrem hohen Anliegerkosten von 90 % und Flächenabgabebeträgen von 30 % belastet sind, stellt sich die Frage, wie sich eine gerechte Verteilung dieser Kosten darstellt, wenn das geplante Baugebiet im Schmelzig als dritte Erschließungsmöglichkeit auch über das Gewerbegebiet Elmshausen Am Schiffersacker miterschlossen wird. Auch hierzu erwarten wir Ihre Vorschläge.

Weiteren Vortrag behalten wir uns vor

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Lautertal  
Nibelungenstr. 280  
64686 Lautertal

14. Juni 2019

**Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen  
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Als Eigentümer von an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nehme ich Stellung zum Vorentwurf Bebauungsplan „Im Schmelzig“ Elmshausen.

Bereits am 24.11.2011 habe ich eine Stellungnahme zum seinerzeitigen Vorentwurf Bebauungsplan Schmelzig vom Februar 2011 abgegeben, in dessen weiteren Verfahren ebenso am 23. April 2014. Die genannten Stellungnahmen sind nach wie vor aktuell, da keine Abhilfe geschaffen wurde und ich nicht erkennen kann, dass diese bereits bekannten Bedenken im jetzt vorliegenden Planentwurf Berücksichtigung gefunden haben. Im Laufe der seinerzeit bereits begonnen Erschließungsmaßnahmen bis zur deren Einstellung auf Grund eines Normenkontrollverfahrens vor dem OLG Kassel musste ich feststellen, dass meine Befürchtungen insbesondere hinsichtlich der unerlaubten und widerrechtlichen Inanspruchnahme meiner Grundstücke noch übertroffen wurden. Die Grenzen meiner Grundstücke wurden vor Baubeginn nicht festgestellt, was zu einer Mitnutzung meiner Grundstücke – vorgeblich wegen Unkenntnis der Grundstücksgrenzen - während der Ausführung von Erschließungsarbeiten für das geplante Baugebiet führte. Hierzu verweise ich auf ein Gespräch vom 22.03.16 mit Herrn Bauamtsleiter Krämer, der mir mitteilte, dass der Bauleiter des Investors, Hr. Lindhof, zugesagt hätte, meine Grundstücksgrenzen durch das Stellen eines Bauzaunes zu schützen – was zu keiner Zeit umgesetzt wurde. Der Gemeinde ist darüber hinaus der Inhalt meines Gespräches mit Herrn Lindhof als vom Investor beauftragter Bauleiter bekannt, insbesondere dessen Aussage, dass er nicht beauftragt ist, mir Auskunft zu geben, keine Veranlassung hat, ein Gespräch mit mir zu führen und mir seine Zeit mit einem Stundensatz von € 180,00 in Rechnung stellt. So sah ich mich zu dem Schreiben vom 19.08.16 veranlasst. Die angesprochenen Behörden verwiesen mich an die Gemeinde und diese wiederum an die betreffende Firma als Störer (die Firmen arbeiten im Auftrag und auf Anweisung des Bauleiters des Investors). Abhilfe für die unerlaubten Eingriffe in mein Eigentum wurde so nicht erreicht..

Festgehalten werden kann, dass der Investor, der mir als Verantwortlicher genannt Bauleiter, kein Interesse zeigten, nachbarschützende Maßnahmen zu ergreifen und auch nicht durch vorausschauende Planung nachbarrechtliche Probleme vermieden. Der Schutz meines Eigentums wurde zu keiner Zeit gewährleistet.



Hingegen war ich davon ausgegangen, dass diese von vornherein befürchteten und geäußerten Probleme mit dem Vorschlag der Planer Schweiger + Scholz, lt. Schrb. v. 03.06.15 wirkungsvoll begegnet würde. Der Planer hält darin fest: „Im vorliegenden Fall kann durch Einfriedigung der privaten Grünflächen das Konfliktpotential vergleichsweise einfach minimiert werden. Aus Gründen des Trinkwasserschutzgebietes wäre dies auch sinnvoll.“ Besprochen war dabei die Errichtung eines Zaunes entsprechend dem, den die Gemeinde um den Tiefbrunnen gezogen hat. Dies wurde mir verwehrt, obwohl das angrenzende Flurstück Nr. 63 – ebenfalls Wasserschutzzone II - eingezäunt ist und als Freizeitgrundstück genutzt wird.

Stattdessen wurde mir vorgeschlagen, Steine als Abwehrmaßnahme an den Grundstücksgrenzen zu plazieren. Obwohl ich an der Wirkung dieser Maßnahme zweifelte, habe ich sie unter erheblichen Kosten mit großem Zeitaufwand umgesetzt. Das Ergebnis war, dass die Steine absichtlich oder unabsichtlich in mein Grundstück verschoben wurden und nicht den beabsichtigten Schutz gewährleisteten. Siehe hierzu auch die Mailnachricht vom 08.12.16 von Hrn. Bauamtsleiter Krämer an das Büro Lindhof.

Hinsichtlich einer erforderlichen Einzäunung meiner Grundstücke sollte man nicht außer Acht lassen, dass bereits im ersten Bebauungsplanentwurf für das Gebiet Im Schmelzig darauf hingewiesen wird, dass das Gebiet stark als Naherholung und vor allem auch zum Auslauf mit Hunden genutzt wird. In Presseveröffentlichungen wird immer wieder auf das Problem der Verkotung von Wiesen hingewiesen. Selbst Ortsbeirats-, Gemeindevertreter-, und Ausschusssitzungen mussten sich bereits mit diesem Problem befassen. In einer der letzten Bauausschusssitzungen wies der Hegeringvorsitzende auf wissenschaftliche Studien hin, die die schädlichen Auswirkungen drastisch beschrieben. Durch das Baugebiet Im Schmelzig wird sich der Druck auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Wasserschutzgebiet II als Naherholung mit all seinen negativen Auswirkungen erhöhen.

Im Plangebiet selbst ist die Erschließungs-/Ringstraße mit 6 m bzw. 7 m ausgewiesen. Für das Teilstück Schiffersackerweg im Plangebiet nordlich angrenzend an mein Grundstück Nr. 65/1, westlich an die Brücke über die Lauter und östlich bis zur Einmündung Hohwiesenweg, erkennt man lt. Planvorlage lediglich die bereits existierende Breite des Feldwegs von etwa 2,50 m. Laut Bebauungsplan grenzt südlich dieses Wegeabschnittes eine Grünfläche mit Baumbestand an. In diesem Bereich des Feldweges ist noch keine Einbahnregelung vorgesehen. Wie kann diese Fahrbahnbreite dann für das Baugebiet ausreichend sein? Darüber hinaus befindet sich dieses Wegestück unmittelbar vor der Brücke, die nicht im Begegnungsverkehr befahren werden kann. Wo ist ein Warteraum für Fahrzeuge im Begegnungsverkehr? Auch auf der anderen Seite der Brücke, in der Straße Am Fischweiher ist durch die vorhandene Bebauung keine Wartebucht realisierbar. Wie wird das beschriebene Wegestück ausgebaut im Hinblick auf Nichtbeanspruchung meines Grundstückes Wasserschutzzone II durch die geplante Nutzungsänderung Im Schmelzig?. Wie verhält es sich in diesem Bereich mit der Ausweisung öffentlicher Parkplätze, um die absehbare Inanspruchnahme meines Grundstückes als Parkraum zu verhindern?

Zu der Einbahnregelung über den landwirtschaftlichen Feldweg Schiffersacker kann nicht nachvollzogen werden, wie die vorhandene Breite als ausreichend betrachtet wird. Bereits bei der unerlaubten Befahrung mit Schwerlastverkehr (s. Artikel BA v. 03.11.2016 – Baustellen LKW auf Abwegen?) - zum Baugebiet Im Schmelzig während der ersten Erschließungsmaßnahmen zeigte sich, dass der Rain meines Grundstückes Flur-Nr. 67 in Teilen abgefahren wurde, was bereits dadurch Sicherungsmaßnahmen für mein Gelände verlangt. Bezüglich der verursachten Wegeschäden weise ich auf den bereits genannten Schriftverkehr vom 06.09.16 und 08.12.16 hin, die sich auch auf die abgebrochenen Asphaltkanten des Weges beziehen,

die sich in mein Grundstück verschieben. Der Feldweg ist durch das Befahren mit den Baustellenfahrzeugen in einem schlechten Zustand und bedarf der Erneuerung. Wie wird sich das in der Wasserschutzzone II und in Bezug auf meine angrenzenden Flächen gestalten ?

Finden die Belange der Landwirte, die zur Bewirtschaftung ihrer Flächen Hohwiesenweg und Schiffersackerweg befahren müssen ausreichend Berücksichtigung ? Die Verwirklichung anderer Baugebiet zeigt, dass, wenn diese an Feldwege mit Breiten zwischen 2,50 m und 3,00 m angrenzen, diese Wege mit den heutigen landwirtschaftlichen Gerätschaften nicht mehr komplikationslos befahren werden können. Die Eigentümer der Baugrundstücke aus den umgewidmeten Landwirtschaftsflächen frieden Ihre Parzellen ein. Dadurch kommt es zu Verengungen und Verlagerungen des Fahrweges zu Lasten der gegenüberliegend an den Weg angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Als Anlieger am Hohnwiesenweg mit landwirtschaftlicher Fläche sehe ich dieses Problem und erwarte eine Lösung innerhalb der eigenen Fläche des Baugebietes Im Schmelzig. Das gilt insbesondere für dessen Einmündung in den Schiffersackerweg.

Bezüglich der Belange der Landwirtschaft wird das Gelände Im Schmelzig in der Bodenfunktionsbewertung als mittel und hoch klassifiziert. Dennoch wird vielfach in der Begründung zum Vorentwurf des Baubauungsplanes Im Schmelzig wiederholt, „dass keine privaten Flächen bekannt sind, die für eine entsprechende Innenentwicklung überhaupt geeignet sind und sich deshalb die Frage erübrigt, ob es verfügbare Flächen gäbe, die bezüglich des Schutzgutes Boden besser geeignet wären, als die jetzt vorliegenden.“ So heißt es auch „insbesondere gibt es in der Gemeinde keine gewerblichen Brachflächen oder Konversionsflächen, die sich für eine Wohnfolgenutzung eignen.“ Warum findet hier die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnfläche auf den bereits in den Gremien behandelten Bebauungsplanentwurf „DESTAG“ keine Beachtung? Im Bebauungsplan DESTAG rechnet man durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BGB einen Teil der dort geplanten etwa 63 Wohneinheiten bereits innerhalb einer Frist von eins bis eineinhalb Jahren umzusetzen

Die bestehende Brücke über die Lauter in Verlängerung der Straße am Fischweiher ist laut Planer zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs in statischer Hinsicht in der Lage. Begründet wird dies mit der langjährigen Benutzung als Zufahrt zur Lautertalhalle auch durch den Schwerverkehr. Dabei bleibt außer Acht, dass diese Zufahrt nur mit der Auflage genehmigt wurde, dass eine Zufahrt zur Lautertalhalle geschaffen wird und die Nutzung der Lautertalhalle eingeschränkt war. Wurde diesbezüglich der umfangreiche Schriftverkehr aus der Bauphase der Lautertalhalle und den anschließenden Jahren heran gezogen oder fand auch in neuerer Zeit eine aussagefähige Brückenbegutachtung statt ? Sollte die Brücke sanierungsbedürftig sein, wäre ich als unmittelbarer Grundstücksnachbar von eventuell anstehenden Baumaßnahmen betroffen, wenn man nicht bereits jetzt berücksichtigt, dass solche Maßnahmen alleine zu Lasten des ausgewiesenen Baugebietes und in dessen eigenen Grenzen stattfinden werden.

Weiteren Vortrag behalte ich mir vor.

Mit freundlichen Grüßen

Eng: M 00 17/15

10.6.2019

Gemeinde Lautertal  
Nibelungenstraße 280  
64686 Lautertal

Betreff: Bebauungsgebiet „Im Schmelzig, Ortsteil Elmshausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Grundstücke Flur 4 Nr. 146 , und Flur 4  
Nr. 135

Das Wohngebiet „im Schmelzig“ soll als 3-te Ausfahrtsmöglichkeit über das  
Gewerbegebiet „Am Schiffersacker“ erschlossen werden. Gegen diese  
Möglichkeit möchten wir Einspruch einlegen.

Das Gebiet „Am Schiffersacker“ ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die  
ursprünglichen Eigentümer mussten in diesem Rahmen einen Teil ihrer  
Grundstücke entschädigungslos abgeben.

Auch wurden hohe Erschließungsbeiträge von den Eigentümern eingefordert.  
Die Zufahrtsstraße „Schiffersackerweg“ hat noch nicht den abschließenden,  
Belag erhalten. Dies sollte geschehen wenn das Gewerbegebiet komplett  
erschlossen ist.

Dies ist bis heute noch nicht geschehen.

Nun sollen Schwerlastverkehr (Bauverkehr) der zum Erschließen des  
Wohngebietes „Zum Schmelzig“ notwendig ist, über den „Schiffersackerweg“  
erfolgen.

Wir als Eigentümer der oben genannten Grundstücke möchten wissen wie die  
Kosten dieser Straße zukünftig umgelegt werden sollen.

Es ist zu erwarten, dass die Straße durch den Bauverkehr erheblich in  
Anspruch genommen wird.

Wer wird beim Aufbringen der noch fehlenden Feinschicht zu Kasse gebeten?

Wie werden zukünftig die Kosten umgelegt?

Unserer Meinung nach muss auch das Wohngebiet „Zum Schmelzig“ bei der  
Anschliebung über die Straße „Am Schiffersacker“ an diesen Kosten  
beteiligt werden.

Die Gemeinde Lautertal hat beim Erschließen des Gewerbegebietes bewusst die  
Lautertal- Halle aus Kostengründen ausgeschlossen. Wir haben die  
Befürchtung, dass die Gemeinde Lautertal das Wohngebiet „Zum Schmelzig“  
auch aus in Zukunft anfallenden Kosten für den „Schiffersackerweg“  
raushalten möchte.

Die Kosten würden auf die wenigen Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Eine schriftliche Stellungnahme wie die Erschließungskosten umgelegt werden  
sollen wird erbeten.

Da wiederkehrende Straßenbeiträge zur Zeit noch nicht beschlossen sind,  
sollte auch auf diese eventuell in Zukunft geplante Umsetzung nicht  
verwiesen werden

Mit freundlichen Grüßen

Nachrichtlich: Kreisbauamt Heppenheim

Eng: 110619/68

Elmshausen 10.6.2019

Gemeinde Lautertal  
Nibelungenstraße 280  
64686 Lautertal

Betreff: Bebauungsgebiet „Im Schmelzig“ Ortsteil Elmshausen  
Hier Anbindung über das Gewerbegebiet „Am Schiffersacker“

Sehr geehrte Damen und Herren,

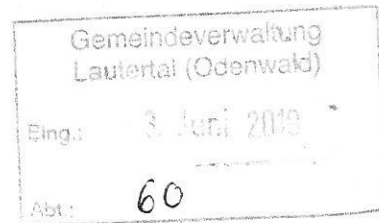
ich bin Eigentümerin des Grundstückes Flur 4 112/3,  
Dieses Grundstück wurde als Bauplatz gekauft.  
Durch Einrichten des Wasserschutzgebietes 1988 wurde dieser Bauplatz in  
Grünland umgewandelt. In einem Rechtsstreit hat das Hessische Landesamt für  
Bodenforschung eine Bebauung aus hydrogeologischer Sicht abgelehnt  
Der Bauplatz befindet sich unterhalb, in westlicher Richtung des Brunnens.  
Eine Entschädigung wurde dem damaligen Eigentümer nicht gezahlt.  
Nun soll auf der Gegenseite, oberhalb dieses Brunnens eine Ausfahrt über  
den Schiffersackerweg für das Wohngebiet „Im Schmelzig“ ausgewiesen werden.  
Dagegen möchte ich Einspruch einlegen.  
Die Gefahr für den Brunnen ist nicht unerheblich. Die Begründung, dass  
jahrelang die Lautertalhalle über diesen Weg angefahren wurde, kann in  
diesem Fall auch nicht als Ausrede gelten.  
Die beiden Straßen „Am Fischweiher“ und „Sachsenhäuserstraße“ können nun  
nach der Reduzierung der Bebauung den zu erwartenden Verkehr mühelos  
auffangen. Einzig um der Bürgerinitiative entgegenzukommen kann diese  
Möglichkeit der Verkehrsführung nicht verfolgt werden.

Mit Freundlichen Grüßen

Nachrichtlich: Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße

Lautertal, 07.06.2018

Gemeindevorstand der Gemeinde Lautertal  
Nibelungenstraße 280  
64686 Lautertal



### **Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Schmelzig“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der nachfolgenden Stellungnahme beziehe ich mich vor allem auf die „Begründung zum Vorentwurf“ des Ing. Büros Schweiger und Scholz, im Besonderen auf die Anlage „Verkehrsuntersuchung“.

Zunächst sind die vorgestellten Änderungen im Bereich der Anbindung, Anzahl der Wohneinheiten und Durchführung der Bebauung sehr zu begrüßen und ein deutlicher Fortschritt zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Nach Prüfung der Unterlagen und auf Basis der mir bekannten, tatsächlichen Verkehrssituation, weise ich die Beteiligten darauf hin, dass die derzeitige Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und bitte im speziellen die Gemeinde, im Rahmen der Sorgfaltspflicht um Berücksichtigung der folgenden Gegebenheiten um eine erneute Anfechtung des Bebauungsplanes zu vermeiden:

In der Begründung zum Baugebiet, werden zwischen 33 und 38 Wohneinheiten angemerkt. Einhergehend wird übereinstimmend von einer Belegung mit Faktor 2,3 entsprechend 75-87 neuen Bewohnern ausgegangen. Im Verkehrsgutachten wird von 196 KFZ Fahrten/Tag ausgegangen. Bei einem Mittelwert von 80 Bewohnern sind dies 2,45 Fahrten pro Person und Tag. Insbesondere werden 15 bzw. 22 Fahrten in „der Spitzenstunde“ (Berufsverkehr) angenommen, sowie eine 50/50 Verteilung nach Bensheim und Richtung Reichenbach.

Die Planung mag in sich statistisch und gesetzlich korrekt durchgeführt sein, geht dabei jedoch vollkommen an der Realität vorbei. So implizieren 15 neue Fahrten in der Spitzenzeit morgens ein sehr geringes Verkehrsaufkommen. Tatsächlich ist jedoch mit 70 zusätzlichen KFZ in der Spitzenzeit zu rechnen, welche auch zu 90% nach Bensheim fahren. Auf dieser Diskrepanz den Bebauungsplan und die Verkehrsplanung zu erstellen, wäre mehr als fahrlässig.

#### Begründung:

In einem Neubaugebiet in vorderen Odenwald werden Häuser vor allem von Familien mit Kindern erworben. Im Besonderen von Familien mit mehr als 1 Kind. Statistisch ist es daher legitim, von einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3 Personen pro Haus auszugehen. Dies ergibt bei ca. 35 Wohneinheiten mindestens 105 Bewohner.

Bei 35 Wohnungen, ist davon auszugehen, dass 1, eher 2 Personen Einkommen erwirtschaften. Alternativ oder sogar zusätzlich, werden Schul- oder anderweitige Fahrten morgens wahrgenommen.

Es ist daher von 2 KFZ pro Wohnhaus und 2 Fahrten in den Spitzenzeiten auszugehen. Dies ergibt im Schnitt 70 Fahrzeuge zwischen 6.30 und 8.00 Uhr, die zu einem Großteil Richtung Bensheim/Autobahn fahren und dabei die Nibelungenstraße an schwer einsehbaren Einmündungen im Gegenverkehr queren müssen.

Tatsächlich bedeutet dies eine mehr als Verdopplung des derzeitigen Verkehrsaufkommens zu den Spitzenzeiten.

Ebenso wird bei einer Nutzung der Sachsenhäuser Straße für Ein – und Ausfahrt aus dem Baugebiet, die Unfallgefahr in der Einmündung B47 und dem Kindergarten stark zunehmen und beide Straßen sind bei erhöhtem Verkehrsaufkommen NICHT im Gegenverkehr befahrbar, ohne Rückstau auf die B47 zu riskieren. (Brücke am Rathaus etc.)

Es sollten daher nochmals Berechnungen zur Lastverteilung in einem realistischen und „worst case szenario“ erstellt werden, das von 70 Fahrten mit Ziel Bensheim ausgeht um hier keine Nachlässigkeit zu verschulden. Ohne die geplante Erschließung über das Gewerbegebiet und entsprechende Verkehrsführung, ist ein Baugebiet im Schmelzig aus meiner Sicht auch nicht zu verantworten.

Abhilfe kann hier folgendes Szenario schaffen:

Vollständig einseitiger Verkehrsfluss für das gesamte Baugebiet, d.h.:

1. Das Baugebiet kann nur über die Anbindung Gewerbegebiet B47 verlassen werden. (Sachsenhäuser Str. und Fischweiher sind vom Baugebiet aus mit Durchfahrt Verboten/Einbahnstraße zu kennzeichnen und nicht auszufahren.)  
Dadurch kann die Ausfahrt AUF die B47 nur dort erfolgen, wo über viele hundert Meter ein ausreichender Einblick nach rechts und links vorherrscht. Unfälle sind damit weitgehend ausgeschlossen und die Anlieger entlastet.
2. Das Baugebiet kann nur über Sachsenhäuser und Fischweiher erreicht werden.  
Dadurch können die Anwohner des Schmelzig ohne die B47 zu queren frühzeitig in das Baugebiet abbiegen ohne einen Umweg über Gewerbegebiet zu nehmen.

Dies löst im Übrigen auch die Engstellen an der Brücke über die Lauter da diese vom Baugebiet aus gar nicht befahren werden dürfen und verhindert „Raser“ die Bergab an Friedhof und Kindergarten in den Gegenverkehr kommen oder Fußgänger gefährden.

Aus meiner Sicht spricht nichts gegen diese Vorgehensweise und dies kann dann auch bei evtl. Bürgerinitiativen oder zur Vermeidung von Klagen hilfreich sein.

Gerne erwarte ich Ihre Antwort und stehe auch für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Elmshausen, den 13. Juni 2019

13.06.19

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde  
Nibelungenstraße 280

64686 Lautertal (Odenwald)

Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal; Aufstellung eines Bebauungsplanes „Im Schmelzig“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen o.g. Bauleitplanverfahrens liegt der Bebauungsplanvorentwurf z.Zt. zur allgemeinen Einsichtnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

Ich bin Eigentümer des an das Baugebiet angrenzenden Grundstücks der Gemarkung Elmshausen, Flur 4 Nr. 101/1. Das Grundstück hat eine gemeinsame Böschung mit den potentiellen Bauplätzen, Grundstücke der Gemarkung Elmshausen, Flur 4 Nr. 105/6, 105/7 und 105/8. D.h., die Böschung gehört zu etwa 2/3 zu den Bauplätzen und zu etwa 1/3 zu meinem Grundstück. Die Böschung ist bewachsen mit Büschen und Bäumen. Die Böschungsoberkante liegt auf meinem Grundstück, die Böschungsunterkante auf den Baugrundstücken.

Es steht zu befürchten, daß nach erfolgter Bebauung und Neuordnung der Grundstücke die Böschung auf meiner Grundstücksseite nicht mehr richtig gepflegt werden kann. Wenn ein Baum gefällt werden muß, muß der Zaun entfernt und das Bauplatzgrundstück zur Fällung in Anspruch genommen werden. Fällungen „bergauf“ auf mein Grundstück gestalten sich wesentlich schwieriger und damit teuer. Die Pflege der Bäume ist zum Teil nur über die dann bebauten Grundstücke möglich.

Ich bitte deshalb, die Böschung mit einem zusätzlichen Streifen aus meinem Grundstück von ca. 3 m Tiefe als solche festzusetzen und in den Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme („zu erhalten und zu pflegen“) den Bauplätzen zuzuordnen und dort zu integrieren.

Als Ausgleich bietet sich ein Grundstückstausch mit der Gemeinde an.

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks Flur3, Nr. 2/3. Der Schmelzigweg durchquert dieses Grundstück im Bereich meiner Grundstücke Nr. 94, 100 und 102/1. Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte wäre ich bereit, den Tausch der Ausgleichsmaßnahme 101/1 und Grundstück Nr. 102/1 gegen das Teilstück des Ggrundstücks Nr. 2/3 zwischen Schmelzigweg und Grundstück Nr. 94 und 100, auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, zu tauschen.

Mit freundlichen Grüßen

## **Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen**

### **hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter, sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zu der o.a. Vorentwurfsplanung nehme/n ich/wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB wie folgt Stellung:

#### **I Zur Verkehrsuntersuchung**

##### *Zu 2.2 (Verkehrsbelastung 2018):*

Die Verkehrszählung erfolgte am Dienstag, den 20. März 2018. An diesem Tag herrschten minus 4 Grad Celsius und es schneite. In der Sachsenhäuser Straße befindet sich der Friedhof. Dieser ist mit absoluter Sicherheit im März erheblich weniger frequentiert als im Sommer. Somit ist der repräsentative Charakter der Verkehrszählung anzuzweifeln.

Zudem befand sich eine ampelgeregelt Baustelle auf der B 47 zur grundhaften Sanierung der Straße, was in der Untersuchung zutreffend erwähnt wird. Deswegen ist davon auszugehen, dass sich die Baustelle erheblich auf das Fahrverhalten der Bewohner der Sachsenhäuser Straße und des Fischweiher ausgewirkt hat und momentan auch noch auswirkt. In der Untersuchung wird eingeräumt, dass es auf Grund dieser über mehrere Jahre andauernden Baustelle keine Alternative für eine Verkehrszählung gegeben hätte. Ansonsten hätte die Erstellung des Bebauungsplanes bis zum Ende der Baustelle ausgesetzt werden müssen.

##### *Zu 3.1 (allgemeine Verkehrsentwicklung – Nullfall 2030):*

Es wird ausgeführt, dass anhand der Prognose der allgemeinen Entwicklung des Verkehrsaufkommens mit einem Zuwachs von 0,2 bis 0,4 Prozent bis 2030 gerechnet wird. Hier ist auf die Tabelle 1 bei 2.2 der Untersuchung zu verweisen, in der mit Ausnahme einer einzigen Zahl alle restlichen Zahlen eine deutliche Verminderung des Verkehrs im Vergleich zu 2012 belegen.

Auch im letzten Absatz bei 2.2 wird eindeutig darauf verwiesen, „(...) dass am Zähltag 2018 offensichtlich geringere Verkehrsbelastungen vorlagen als am Vergleichstag 2012.“

Hier wird die Beeinflussung des Verkehrsverhaltens durch die Baustelle klar belegt (z. B. mehr Fahrgemeinschaften oder Benutzen anderer Verkehrswege).

##### *Zu 4.3 (Fahrbahnbreite Am Fischweiher):*

Hier wird ausgeführt, die Fahrbahnbreite des Fischweiher variere „(..) auf einer Länge von rund 30 Metern östlich der Fischergasse um vier Meter...“. Diese Aussage ist komplett falsch, da es sich nicht um 30 Meter handelt, sondern um eine Länge von ca. 75 (fünfundsiebzig) Meter. Dies wirft ein vollkommen anderes Licht auf die Verkehrssituation.

Weiterhin wird ausgeführt, dass für eine Wohnstraße mit Begegnungsverkehr lt. RAST 06 eine Fahrbahnbreite von 4,1 m erforderlich sei. Das trifft nur bedingt zu, da schon der VGH festgestellt hat, dass die RAST 06 für den Fischweiher nicht zweifelsfrei herangezogen werden kann, sondern dass in solchen Fällen immer eine individuelle Betrachtung erfolgen muss.

Zu einer solche Betrachtung zählt z. B. auch, dass die Brücke, die im Fischweiher über die Lauter führt, nur eine völlig unzulängliche Breite von ca. drei Metern aufweist. Das ändert sich auch nicht mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens und wird in der Verkehrsuntersuchung komplett unterschlagen.

Hier besteht, abgesehen von der Tatsache, dass ein Gegenverkehr völlig unmöglich ist, ein absolut erhöhtes Gefahrenpotential für Fußgänger. Dies gilt auch für das ca. 75 m lange Straßenteil vor der Brücke.

Fazit: Aus den o. a. aufgeführten Gründen ist die gesamte Verkehrsuntersuchung unvollständig und somit anzuzweifeln, da sie die tatsächlichen verkehrlichen Begebenheiten nicht real abbildet. Wir fordern daher eine



Überarbeitung der Untersuchung in den genannten Punkten und Vorlage einer redigierten Fassung.

Die zuständige Polizeidirektion Heppenheim, sowie die Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Heppenheim wurden vorab in Kenntnis gesetzt.

*Zum Schwerverkehr allgemein:*

Der Schwerverkehr wird in der Untersuchung nur am Rande erwähnt, da es sich lediglich um den Schwerverkehr handelt, der nach Fertigstellung der neuen Häuser relevant ist (Müllabfuhr, Andieneer usw.)

In allen Schriftsätzen wird ständig darauf verwiesen, dass die beiden Brücken über die Lauter (Fischweiher und Sachsenhäuser Straße) statisch in der Lage wären, den Schwerverkehr zu tragen. Der von uns mehrfach angeforderte Nachweis einer statischen Prüfung, bzw. eine Vorlage des gesetzlich vorgeschriebenen „Brückenbuches“ steht bis heute aus.

Was nicht erwähnt wird, ist die Tatsache, dass die Brücke im Fischweiher mit VZ. 262 (30 t) ausgeschildert ist. Somit müssten alle LKW über 30 Tonnen durch die Sachsenhäuser Straße fahren und im Fischweiher müsste eine Überwachung stattfinden, die aber nicht leistbar ist. Bis heute besteht allerdings keinerlei Verbindung zwischen der Sachsenhäuser Straße und dem Baugebiet. Ohne eine solche Verbindung wäre eine ordnungsgemäße Erschließung oder der Bau von Häusern nicht gewährleistet.

Geplant ist, dass im Baugebiet 32 neue Häuser entstehen sollen. Der Bau dieser Häuser wird mehrere Jahre dauern, damit ist eine Belastung mit Schwerverkehr ebenfalls über diesen Zeitraum unvermeidlich. Eine solche Belastung ist für die Anwohner nicht hinnehmbar, da dieser Schwerverkehr eine enorme Lärmbelästigung mit sich bringt und den üblichen PKW- und Zweiradverkehr enorm beeinträchtigen wird.

Hinzu kommt eine Erhöhung des Gefährdungspotentials für Radfahrer und Fußgänger, besonders im hinteren, ca. 75 m langen Teil des Fischweiher, da dort so gut wie kein Gehweg vorhanden ist. Auf Grund der Topografie der Sachsenhäuser Straße und des Neubaugebietes insgesamt, ist ohnehin davon auszugehen, dass der Löwenanteil des Schwerverkehrs den Fischweiher benutzen wird. Dies dürfte dann auch für den übrigen PKW-Verkehr gelten.

Es ist hinlänglich bekannt, dass sich die Straße, sowie die Häuser des Fischweiher lediglich auf dem ungenügend verfüllten Untergrund des ehemaligen Steinbetriebes Kreuzer und Böhringer befinden. Deswegen kam und kommt es immer wieder zu Absenkungen der Fahrbahn. Zwischen den Doppelhäusern Nr. 1 und Nr. 3 klafft im oberen Bereich ein sehr bedenklicher Spalt, der eindeutig auf Bewegungen im Untergrund schließen lässt.

Kurz vor den beiden o. a. Anwesen hatte sich die Fahrbahn sehr bedenklich abgesenkt, da durch die Baustelle der B 47 der vordere Teil des Fischweiher sehr stark mit Schwerverkehr belastet war und ist. Ende November 2018 kam es durch diese Fahrbahnabsenkung zu einem Wasserrohrbruch und die Straße, sowie der Gehweg mussten in einer Größenordnung von ca. 4x4x3 Metern geöffnet werden.

Im Untergrund waren eindeutig Reste einer Ziegelsteinmauer von ca. 3x1,5 m erkennbar. Es handelte sich zweifellos um eine Mauer eines der ehemaligen Gebäude der Fa. Kreuzer und Böhringer, oder um Reste des Mühlgrabens, dessen Öffnung auch heute noch am Bachlauf der Lauter vorhanden ist (Rückseite der Anwesen Nr. 1 und Nr. 3). Es ist nicht bekannt, wie weit dieser Hohlraum heute noch reicht. Zwei Bauarbeiter bestätigten, dass der vorgefundene Untergrund völlig ungeeignet für die Straße sei. Es hätten sich u. a. auch mehrere Findlinge im Untergrund befunden. Der gesamte Aushub (ca. 45 qbm) wurde im Neubaugebiet abgekippt und sei für die neue Verfüllung nicht mehr verwendbar (diese Situation wurde fotografisch dokumentiert und ist jederzeit verfügbar).

Dies belegt eindeutig, dass der Fischweiher für einen über Jahre andauernden Schwerverkehr vollkommen ungeeignet ist. Es wird zu einer sog. „grundhaften Sanierung“ kommen müssen, die finanziell zu Lasten der Anwohner des Fischweiher geht. Das gilt auch für die Sachsenhäuser Straße  
Das ist sozial absolut unverträglich und deswegen nicht hinnehmbar.

## II Zur Begründung des Vorentwurfs

### Zur Einbindung des Schiffersackerweg als Einbahnstrasse:

Abschnitt I.1.3, S. 9, trifft die Aussage, dass der Schiffersackerweg „in heutiger Ausstattung und Breite als Einbahnstraße genutzt werden“ soll, und kein weiterer Ausbau geplant sei. Hier sind folgende Fakten zu erwähnen:

- a. Im ersten Planungsverfahren bezog die BI Stellung über Herrn Rechtsanwalt Dr. Weitz (Eingang bei der Gemeinde Lautertal lt. Eingangsstempel 25.04.2014). Die Einwände der BI wurden von der Gemeinde über eine fachliche Beurteilung des Planungsbüros Schweiger & Scholz mit Anschreiben vom 03.06.2015 abgelehnt. In der Beurteilung heißt es u. a. wörtlich: *„(...) die Alternativanbindung über den Schiffersackerweg (...) ist keine realisierbare Alternative, da diese Strecke unmittelbar durch ein Wasserschutzgebiet der Zone II führt und zwar auf großer Länge und in sehr geringem Abstand zu einem der wesentlichen Brunnen der Lautertaler Trinkwasserversorgung (...)“*. Weiterhin würde *„(...) die Straße Verkehr in bislang unbelastete Landschaftsteile bringen, der dort zu Beeinträchtigungen geschützter Arten führen würde.“* (genaues Datum ist auf der Beurteilung nicht vermerkt, Seitengaben fehlen).
- b. In einer weiteren fachlichen Stellungnahme des Büros Schweiger und Scholz vom 16.08.2016 wurde auf den Seiten 7 und 8 darauf hingewiesen, dass der Schiffersackerweg *„(...) häufig durch Spaziergänger mit und ohne Hund genutzt“* wird, und eine besondere *„Naherholungsqualität“* aufweise. Weiterhin wird auf Seite 8 dieser Stellungnahme gesagt, dass es sich beim Schiffersackerweg um eine *„(...) ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbare Wegetrasse mit den üblichen für Feldwege angemessenen Wegequerschnitt“* handele. Der Schiffersackerweg sei im derzeitigen Zustand ein für den Straßenbetrieb *„(...) technisch untauglicher Feldweg“*, so die Stellungnahme der Ingenieurpartnerschaft weiter.
- c. Auch der hessische Städte- und Gemeindebund macht mit Schreiben vom 16.08.18 zur Begründung der Ablehnung des gestellten Normenkontrollantrages u. a. ähnliche Ausführungen auf S. 6: *„Wie schon im Hauptsacheverfahren ausgeführt, handelt es sich bei der schon vorhandenen wegemäßigen Anbindung nur um einen Feldweg“* (...) *Zudem wird der Feldweg häufig durch Spaziergänger genutzt* (...)

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

1. Warum kommt man im aktuellen Vorentwurf nun doch zu der Einschätzung, dass der Schiffersackerweg eine *„nutzbare Straßenanbindung“* sei?
2. Weiterhin ist völlig unklar, wie die genannten Spaziergänger (mit oder ohne Hund) auf dem ca. 2,50 Meter breiten *„Feldweg“* gefahrlos die betonte Naherholungsqualität genießen sollen, wenn dort zukünftig Autos fahren?
3. Wenn die Anbindung über den Schiffersackerweg *„Verkehr in bislang unbelastete Landschaftsteile bringt, der dort zu Beeinträchtigungen geschützter Arten führen würde“*, erhebt sich sofort die Frage, ob dies nicht auch für das geplante Baugebiet zutrifft.

Hier werden vom Planungsbüro im neuen Vorentwurf Aussagen getroffen, die im direkten Widerspruch zu dokumentierten Einschätzungen aus dem vorausgegangenen Planungsverfahren stehen. Wir fordern daher eine Klarstellung dieser Widersprüche im neuerlichen Vorentwurf, und eine Erklärung, welche neuen Erkenntnisse zu der neuen Einschätzung geführt haben.

### Zu den nutzbaren Flächen:

In der Begründung zum Vorentwurf wird mehrfach erwähnt, dass es in der Gemeinde Lautertal *„(...) derzeit keine nutzbaren Flächen, wie beispielsweise Gewerbebrachen, die für eine durch die Gemeinde steuerbare Nachverdichtung von Wohnsiedlungsflächen verfügbar sind“* gibt (vgl. S. 8, 2. Abs. oben und S. 29 II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten). Auf S. 46 des Vorentwurfes (Planungsalternativen) wird u. a. behauptet, *„(...) es sind auch keine privaten Flächen bekannt, die für eine entsprechende Entwicklung überhaupt geeignet sind, weshalb sich die Frage erübrigt, ob es verfügbare Flächen gäbe, die bezüglich des Schutzgutes Boden besser geeignet wären als die jetzt vorliegenden.“*

Dies trifft nicht zu. Das Gelände der DESTAG Natursteinwerke GmbH an der Nibelungenstraße in Reichenbach (neben Einkaufsmarkt ALDI) ist für eine Wohnbausiedlung vorgesehen und ein Bebauungsplan bereits aufgestellt. Nach Beendigung des Vorhabens werden dort ungefähr doppelt so viele Wohneinheiten entstehen, wie im Baugebiet „Schmelzig“ geplant sind. (Aufstellungsbeschuß „DESTAG“ durch die Gemeindevertretung erfolgte bereits am 07.02.19, der Aufstellungsbeschuß „Schmelzig“ erfolgte erst danach am 11.04.19)

Nicht nur das „Schutzgut Boden“, sondern auch Flora und Fauna werden im Plangebiet „Schmelzig“ wesentlich mehr beeinträchtigt, als auf dem Gelände der Fa. DESTAG, da dieses Gelände bereits durch div. Hallen und Gebäude versiegelt ist. Ganz zu schweigen von der verkehrlichen Anbindung, da das DESTAG-Gelände direkt an der B 47 liegt.

Auch hier fordern wir eine Klarstellung und Änderung des Vorentwurfes.

### III Zur Entwässerung:

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers lt. HLNUG in der WSZ III unzulässig ist und der Mischwasserkanal im Fischweiher die Wassermenge nicht aufnehmen kann, bleibt nur die Möglichkeit, das Oberflächenwasser in die Lauter einzuleiten. Hierzu bedarf es einer Einleitgenehmigung durch die obere Wasserbehörde beim RP Darmstadt.

Bereits im April 2015 machte die OWB in einem der BI vorliegenden Schriftstück darauf aufmerksam, dass das für die Einleitgenehmigung erforderliche hydrogeologische Gutachten des HLNUG immer noch nicht vorliegt.

Es wird wörtlich ausgeführt „(...) so dass eine Zustimmung zu der Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch völlig offen ist.“. An dieser Tatsache hat sich bis heute nichts geändert. Vom KMB wurde zwar ein Antrag zur Erteilung der Genehmigung beim RP eingereicht. Die OWB teilte am 02.10.18 per Mail mit, dass der KMB diesen Antrag bereits am 29.08.18 aus nicht bekannten Gründen zurückgezogen hätte.

Im Übrigen sei der Antrag auch nie bearbeitet worden, da das Gutachten des HLNUG fehlte.

Einige Tage vor der Bürgerversammlung (28.03.19) teilte die OWB auf telefonische Anfrage mit, es liege bis dato immer noch kein Antrag auf Einleitgenehmigung vor.

Auf S. 9 der Begründung zum Vorentwurf wird vom Planungsbüro Schweiger & Scholz zwar eingeräumt, dass von „(...) Behördenseite das Herausleiten des Niederschlagswassers aus der Schutzzone III gefordert wird, was allerdings mit erheblichen Eingriffen in die Gewässersohle oder in die Uferflächen verbunden wäre (...)“. Man begründet also die Tatsache des Einleitens an einer nicht genehmigungsfähigen Stelle damit, dass man hier die Natur am wenigsten beeinträchtigt und setzt sich großzügig und eigenmächtig über gesetzliche Bestimmungen und Forderungen der „Behörden“ hinweg. Außerdem war dem Planer die Tatsache des unerlaubten Einleitens innerhalb der WSZ III schon bei Beginn der Planung bekannt.

Das ist in keinem Falle hinnehmbar.

Die Aussage, man habe bereits einen Antrag zur Einleitgenehmigung gestellt, entspricht nur teilweise der Wahrheit. Der Antrag war zwar gestellt worden, wurde aber wieder, wie die OWB mitteilte, am 29.08.18 vom KMB zurückgezogen und bis heute nicht neu gestellt.

Wir möchten mit Nachdruck darauf hinweisen, dass durch das bereits an der Brücke im Fischweiher vorhandene Einleitungsrohr kein Oberflächenwasser in die Lauter eingeleitet werden darf. Wir gehen davon aus, dass sich die für das Baugebiet verantwortlichen Personen an diese Tatsache halten. Die obere Wasserbehörde hat von dem Sachverhalt eingehend Kenntnis.

### IV Zum Artenschutzgutachten

Das Gutachten datiert vom Juni 2015, die Begehungen des Plangebietes erfolgten von März bis August 2011. Hier ist festzustellen, dass sich das Plangebiet im Vergleich zu 2015 erheblich verändert hat. Es handelt sich

nicht mehr um eine „intensiv genutzte Frischwiese“, sondern um ein teilweise erschlossenes Baugebiet, dass seit Mitte November 2016 nicht mehr betreten oder bearbeitet wurde.

In den folgenden zweieinhalb Jahren bis heute ist das Baugebiet vollkommen verwildert. Selbst die zurückgelassenen und im Baugebiet teilweise verstreuten Baumaterialien (Gas- Wasser und Kanalrohre etc.) sind überwuchert. Auch die Oberfläche des Plangebietes ist durch Aushub und Aufschüttungen wesentlich verändert.

Es ist deshalb anzunehmen, dass die im Gutachten in der „Peripherie“ festgestellten Arten sich mittlerweile auch im Baugebiet befinden. Dies gilt besonders für die Haselmaus und die Zauneidechse. Auf Grund des langen Zeitraumes und der damit verbundenen erheblichen Veränderungen des Plangebietes erachten wir das Artenschutzgutachten als überholt. Schon das Bild des Plangebietes auf der Titelseite des Gutachtens ist völlig irreführend. Die obere und untere Naturschutzbehörde wurde von uns vorab in Kenntnis gesetzt.

Wir fordern die Gemeinde auf, ein neues aktuelles Gutachten erstellen zu lassen.

Abschließend bitten wir die Gemeinde nach Abschluss der Planoffenlegung um eine zeitnahe Akteneinsicht bzgl. der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Behörden oder Privatpersonen.

Mit freundlichen Grüßen