

GEMEINDE LAUTERTAL (ODENWALD) ORTSTEIL ELMSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „KINDERTAGESSTÄTTE“



TEIL A - ENTWURF - BEGRÜNDUNG

PROJEKT: S 775/20
STAND: Februar 2024

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

Auftraggeber:

Gemeinde Lautertal

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

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

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

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	5
2.	Rechtsgrundlagen	6
3.	Lage und Geltungsbereich	7
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
4.1	Vorgaben Regionalplan Südhessen	8
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal	9
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
5.	Standortauswahl / Alternativenprüfung	11
5.1	Beurteilung aus städtebaulichen Gesichtspunkten	11
5.2	Beurteilung aus artenschutzrechtlichen Aspekten und hinsichtlich des Landschaftsbildes	12
5.3	Gesamtabwägung	13
6.	Bestandsanalyse	15
6.1	Topografie	15
6.2	Bebauung	15
6.3	Verkehr	16
6.4	Ver- und Entsorgung	17
6.5	Grünordnung	18
6.6	Boden	18
6.7	Schutzgebiete	19
6.8	Lärmschutz	20
7.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	21
7.1	Übergeordnete Planungsziele	21
7.2	Verkehrsflächen	21
7.3	Bebauung	21
7.4	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	24
7.5	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses / Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken	25
7.6	Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	32
7.8	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	33
8.	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	38
9.	Planstatistik	41

Anlagen

Anlage 1	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Stand: Juni 2023	
Anlage 2	Artenschutzbeitrag (Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG), Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, 64678 Lindenfels, Stand 20.12.2021, ergänzt 21.06.2023	
Anlage 3	Vegetationskartierung im Planungsgebiet des Bebauungsplans Naturprofil, Dipl. Ing. M. Schaefer, 61169 Friedberg, Stand: Juni 2021	
Anlage 4	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kindertagesstätte Gemeinde Lautertal, OT Elmshausen DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, 64297 Darmstadt, Stand: 06.06.2023	
Anlage 5+6	Gemeinde Lautertal, Konzept Kita Neubau in Lautertal, Energiegenossenschaft Odenwald eG, Stand: 24.05.2023 und Zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zum Konzept für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde 64686 Lautertal, Energiegenossenschaft Odenwald eG, Stand: 23.06.2023	
Anlage 7	Orientierende Baugrunderkundung Kindertagesstätte Elmshausen, Geo-Service, 64625 Bensheim, Stand: 03.11.2023	
Anlage 8	Beurteilung der Einleitung von Niederschlagswasser nach DWA-A 102-2, Geo-Service, 64625 Bensheim, Stand: 23.06.2023	
Anlage 9	Ermittlung des erforderlichen Volumens einer Regenrückhaltung Geo-Service, 64625 Bensheim, Stand: 07.07.2023	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich ist. Aufgrund der derzeitigen Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist außerdem eine FNP-Änderung erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

2. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen sind für den Bebauungsplan maßgeblich.

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Hessische Bauordnung (HBO)

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

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

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

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

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

Hessisches Wassergesetz (HWG)

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

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

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

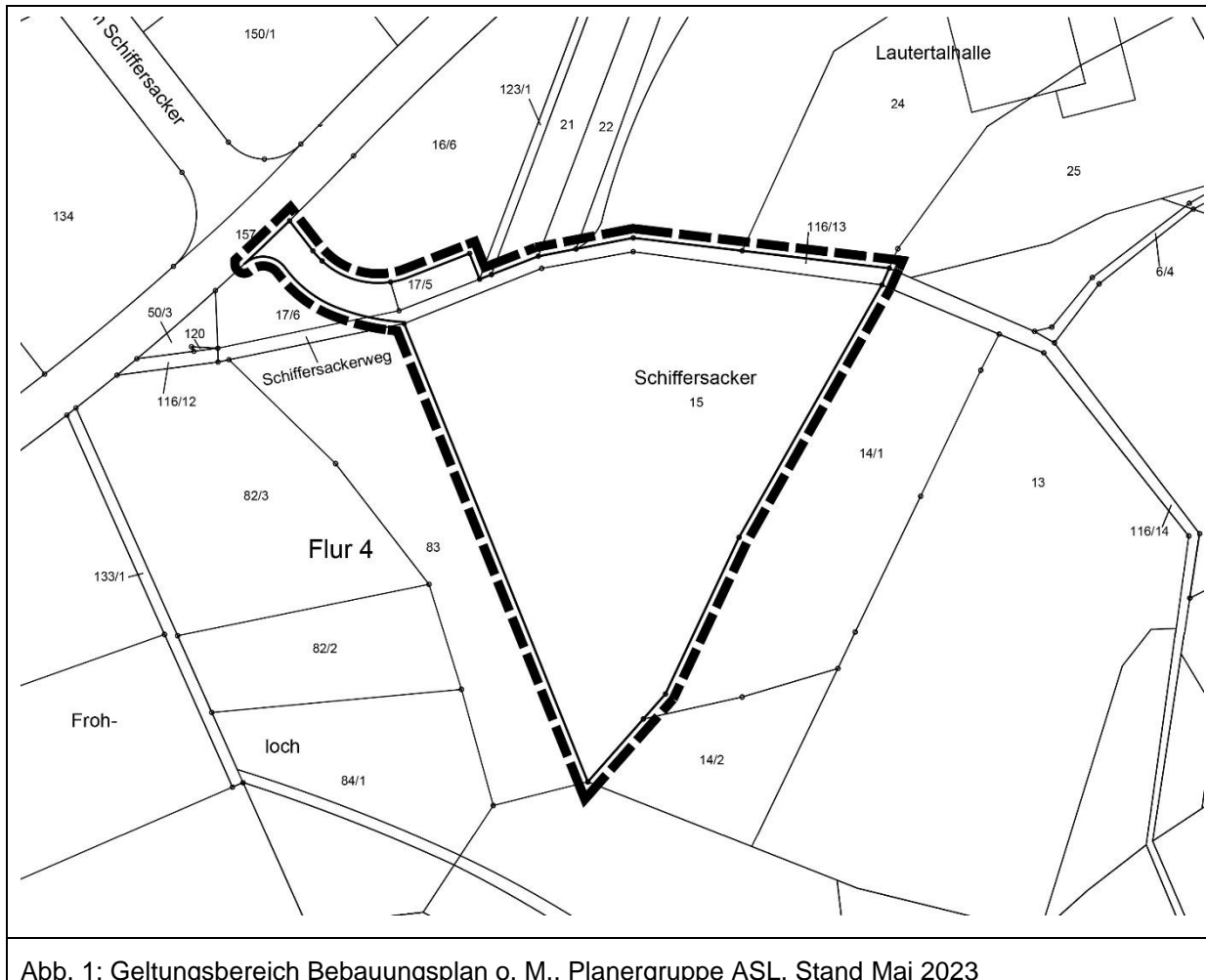


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand Mai 2023

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Elmshausen:
Flur 4 Flurstücke 15, 17/5, 17/6 tlw. und 116/13 tlw.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,7 ha.

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

Flur 4 Flurstücke 15

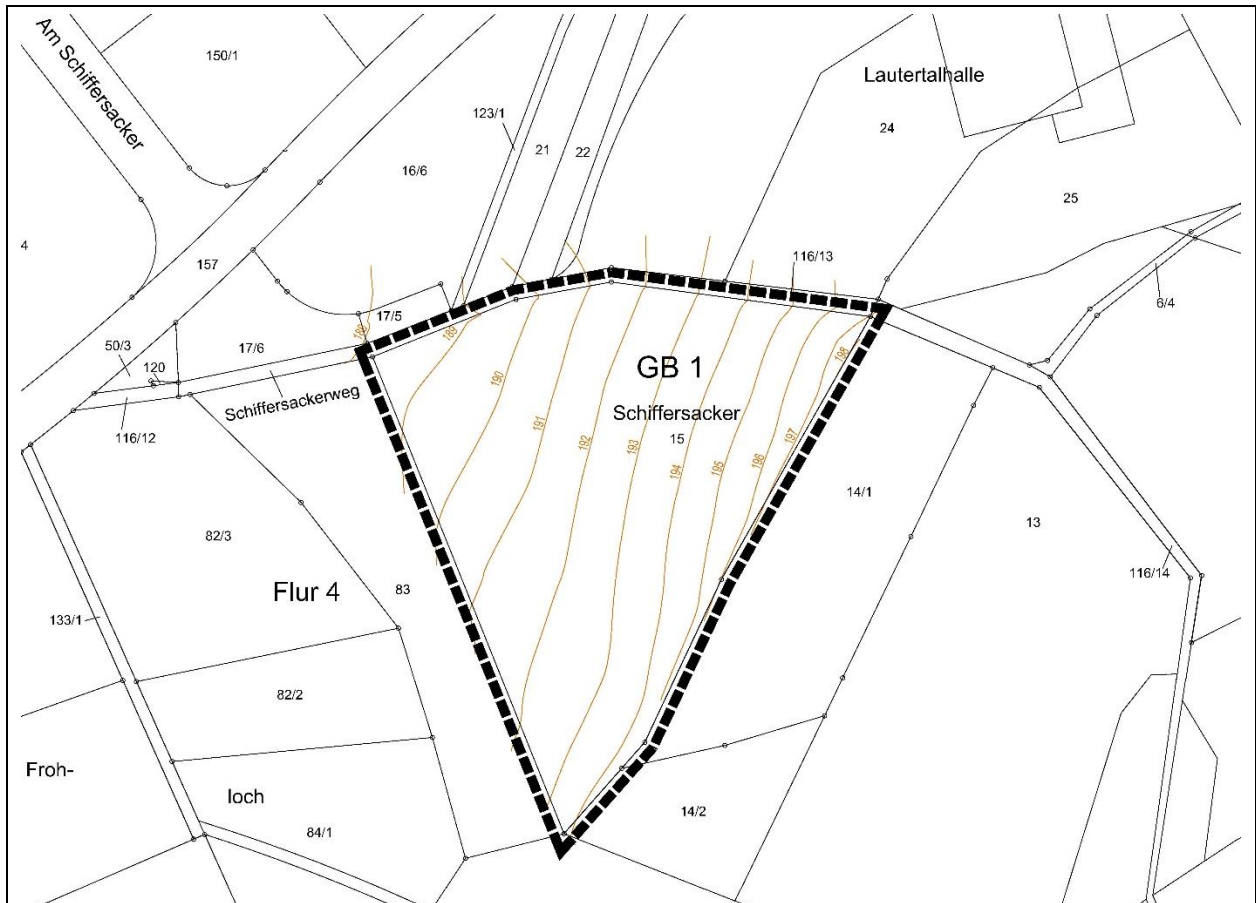


Abb. 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung o. M., Planergruppe ASL, Stand Mai 2023

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Vorgaben Regionalplan Südhessen

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

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

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

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

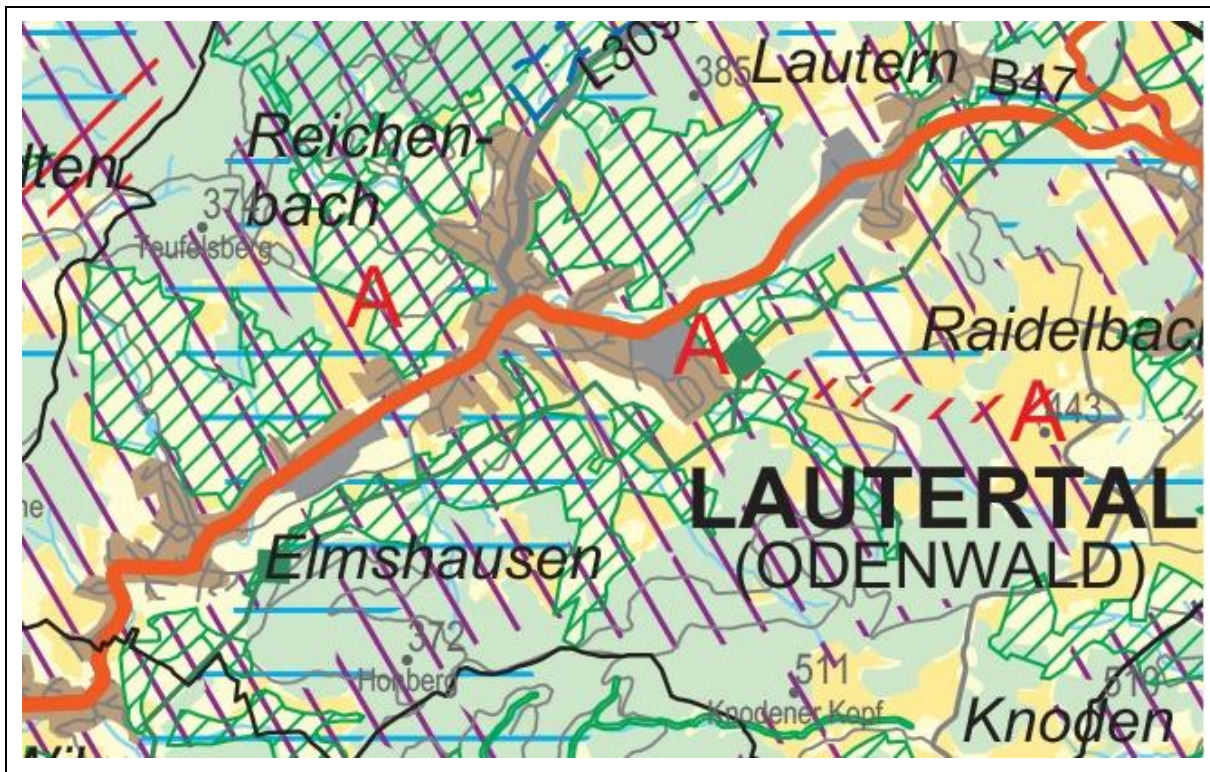
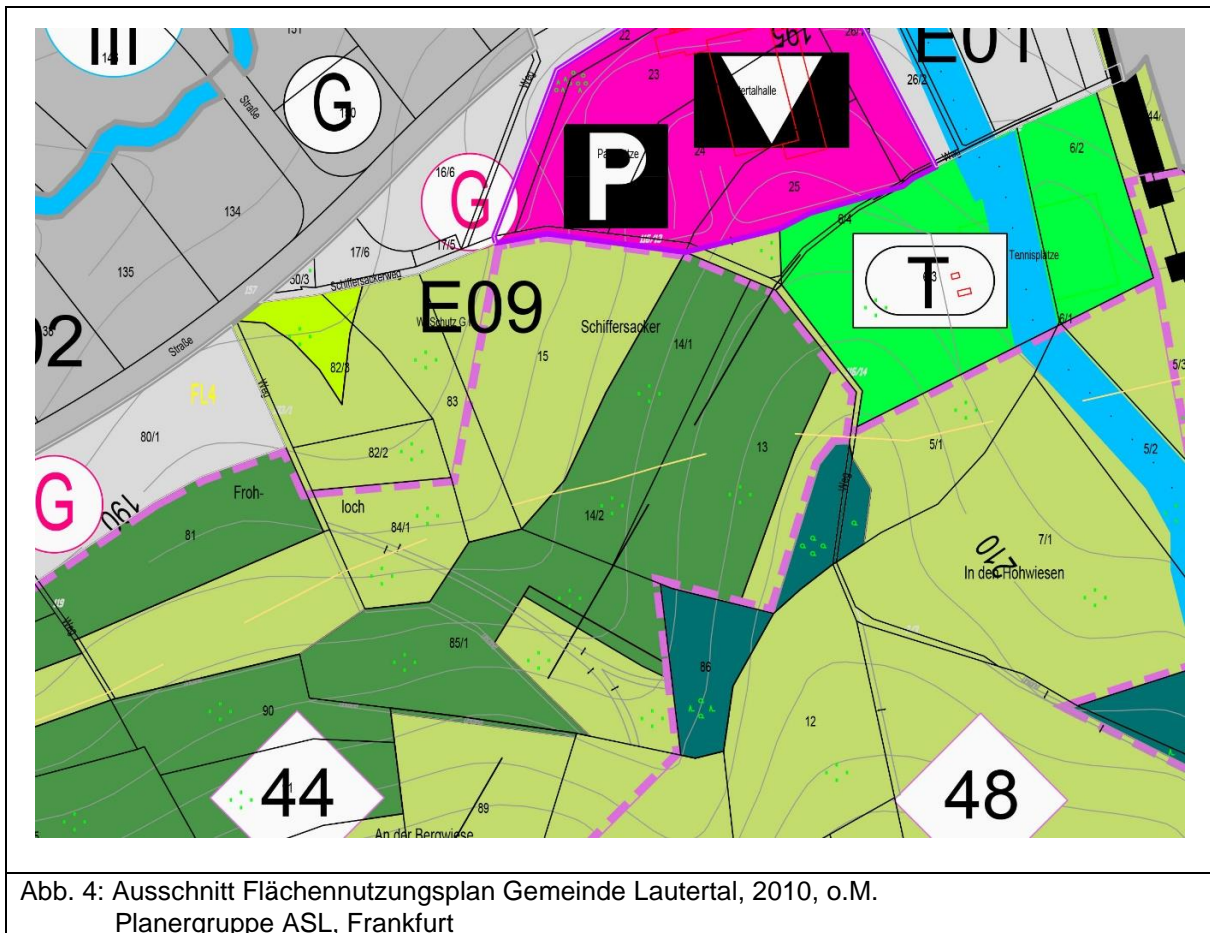


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, o. M.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal

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

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



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

Die geplante Errichtung der Kindertagesstätte, macht es erforderlich, einen Teil der Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen umzuwidmen. Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt außerhalb eines Bebauungsplangebietes. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elmshausen“ an.

5. Standortauswahl / Alternativenprüfung

5.1 Beurteilung aus städtebaulichen Gesichtspunkten

Dem Aufstellungsbeschluss vorausgegangen ist eine Untersuchung zur Standortfindung durch die Energiegenossenschaft Odenwald. (Konzept zum Kita Neubau in Lautertal erarbeitet von der Energiegenossenschaft Odenwald eG Stand: 25.11.2019)

Näher betrachtet wurden folgende Standorte:

Teilfläche 1 – Destag-Gelände

Teilfläche 2 – Weidefläche, In den vier Morgen

Teilfläche 3 – Am Schiffersackerweg „A“

Teilfläche 4 – Am Schiffersackerweg „B“

Teilfläche 5 – Bisheriger Standort, Knodener Straße, Reichenbach

Teilfläche 6 – Bisheriger Standort, Löserweg, Lautern

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

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

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

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

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

5.2 Beurteilung aus artenschutzrechtlichen Aspekten und hinsichtlich des Landschaftsbildes

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

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

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

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

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

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

„Fazit:

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

1. *Teilfläche – Destag*
2. *Teilfläche – Kita Reichenbach Knodener Straße und
Teilfläche – Kita Lautern*
3. *Teilfläche – GWG & FG Schiffersacker („A“)*
4. *Teilfläche – Südwestlich GWG & FG Schiffersacker („B“) und
Teilfläche – In den vier Morgen“*

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

5.3 Gesamt abwägung

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

In der zusammenfassenden gutachterlichen Stellungnahme zum Konzept für den Neubau einer Kindertagesstätte (Stand 23.06.2023) ergibt sich laut der Energiegenossenschaft Odenwald beim gewählten Standort des Bebauungsplanes ein Bewertungsvorsprung von 4,1 gegenüber 3,9 des zweitplatzierten Standorts auf dem Destag-Gelände. Der im Ranking zweitplatzierte Standort des Destag-Geländes verfügt über den Nachteil, dass eine Bebauung eine

planungsrechtlich schwierige Verlegung eines verrohrten Bachabschnittes erforderlich machen würde. Weiterhin besteht in absehbarer Zeit keine Zugriffsmöglichkeit auf die im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke, sodass eine zeitnahe Bedarfsdeckung nicht gewährleistet werden kann. Dies steht im Widerspruch zu einer möglichst zeitnahen Befriedigung des Bedarfs an Kita-Plätzen bzw. einer raschen Umsetzung des Projekts.

Die Energiegenossenschaft Odenwald kommt zu dem Schluss:

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

Hier das Ergebnis der Bewertung:“

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

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

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

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

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

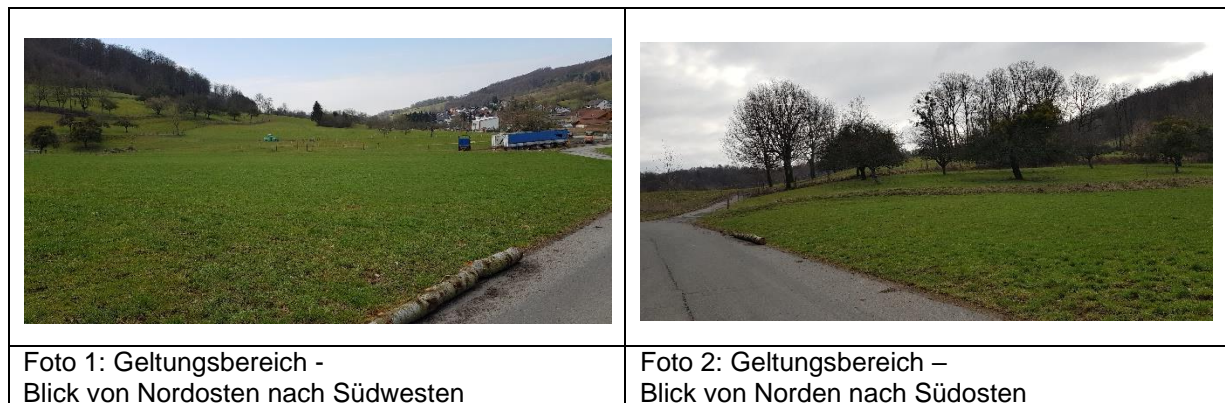
(s. Konzept, Seite 27)

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

6. Bestandsanalyse

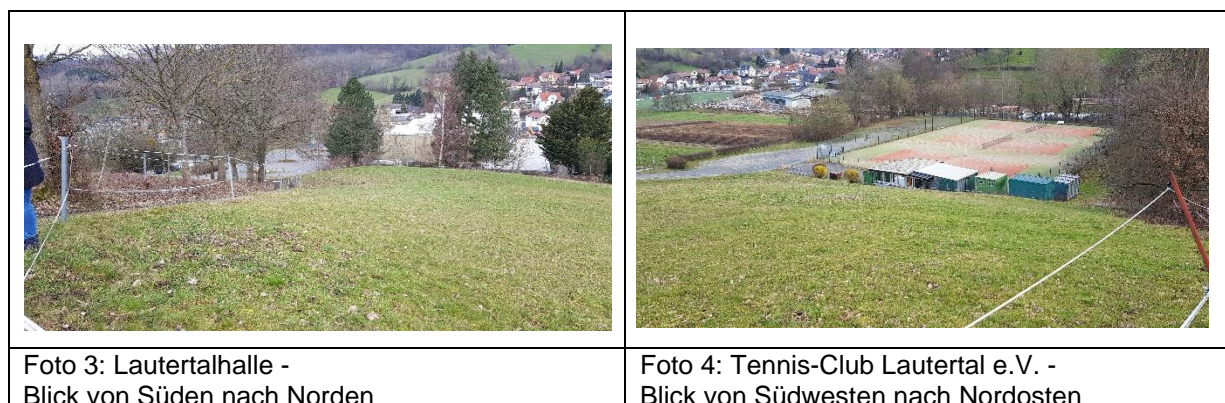
6.1 Topografie

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



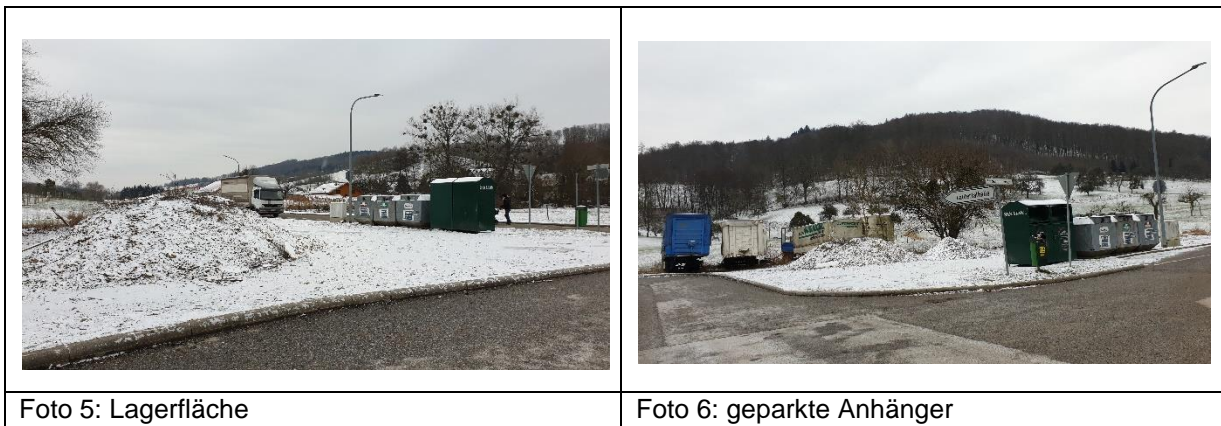
6.2 Bebauung

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



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

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

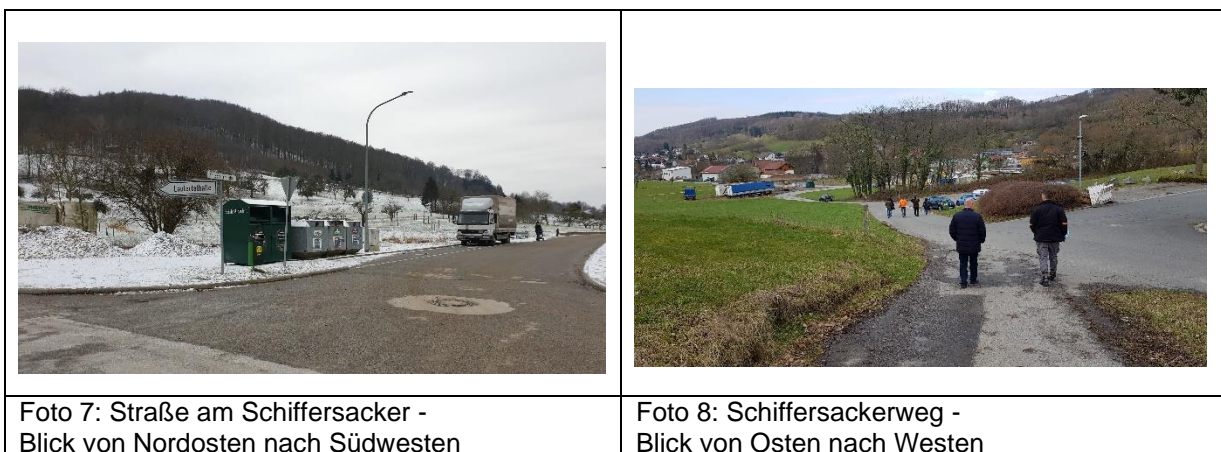


6.3 Verkehr

6.3.1 Straßenverkehr

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

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



6.3.2 ÖPNV

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

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

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

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

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

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Abwasser

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

6.4.2 Gasleitung

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

6.5 Grünordnung

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

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

6218B0156, Erfassungsjahr 1994

TK-Nr. 6218

Biotop-Nr.

Biotopname

Biototyp

Biototyp-Nr.

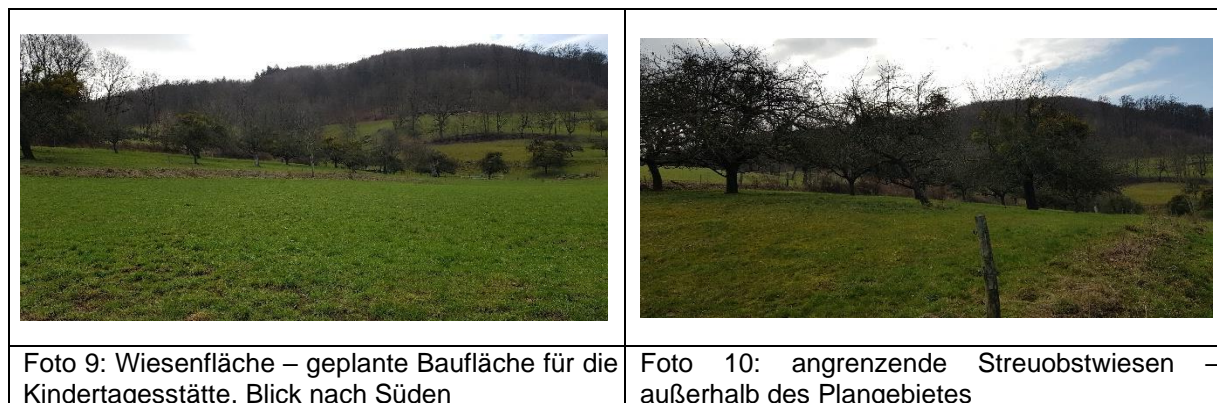
156

Streuobstbestand östl. Elmshausen

Streuobst

03.000

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



6.6 Boden

Im Frühjahr 2023 wurde seitens der Bürogemeinschaft Geo-Service, Bensheim eine orientierende Baugrunderkundung mit elf Bohrungen (s. Anlage 7) durchgeführt. Die Ansatzstellen der Kleinbohrungen BS1 bis BS11 sind in dem Lageplan der Anlage eingetragen. Die entsprechenden Bohrprofile liegen als Anlagen 3.1 bis 3.11 bei.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass hiernach auf dem gesamten Grundstück unter der Ackerkrume (Oberboden) zunächst Hanglehme angetroffen wurden. Diese bestehen im oberen Bereich jeweils aus schwach sandigen, schwach humosen Tonen. Außer bei BS1, wo nur eine 0,2 m dicke Lage erbohrt wurden, reichen die Tone bis in Tiefen zwischen 1,5 m und 3,5 m. Im unteren Schichtbereich bestehen die Hanglehme zumeist aus schwach feinsandigen Schluffen. Auch in diesen wurden örtlich humose Bestandteile vorgefunden. An den Ansatzstellen von BS1, BS4 und BS7 wurde in Tiefen von 4,8 m, 5,8 m bzw. 4,5 m der Felszersatz erreicht, der sich durch Verwitterung aus dem dioritischen Grundgebirge gebildet hat. Aus bodenmechanischer Sicht besteht der erbohrte Felszersatz aus Sand-Schluff-Gemischen bzw. schwach kiesigen bis kiesigen Sanden. Der Felshorizont liegt unterhalb der erreichten Bohrendtiefe.

Bei den Kleinbohrungen BS1 bis BS10 wurde **kein Grundwasser** angetroffen. An der Ansatzstelle BS11 war in einer Tiefe von 4,1 m **Schichtwasser** vorhanden.

Organoleptische Auffälligkeiten (unnatürliche Gerüche oder Verfärbungen), die auf eventuelle altlastenrelevante Verunreinigungen hindeuten, wurden bei den Baugrunderkundungen nicht festgestellt.

Das Baugrundstück ist für die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte aus **geotechnischer Sicht** geeignet.

Eine Darstellung des Grundstückes als vernässungsgefährdetes Gebiet ist nicht erforderlich. Weitere Bestandsbeschreibung und Gesamtbewertung des Bodens sind im Umweltbericht unter Kapitel 5.5 Boden einzusehen.

6.7 Schutzgebiete

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

Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergstraße – Odenwald.

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

6.8 Lärmschutz

Eine Schalltechnische Untersuchung der DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, vom Juni 2023 (siehe Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kindertagesstätte" Gemeinde Lautertal, OT Elmshausen) kommt zu folgendem Ergebnis:

„0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kindertagesstätte" im OT Elmshausen der Gemeinde Lautertal führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

0.1 Gewerbe-/Anlagenlärm

Die Anforderungen der TA Lärm /2/ an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich Gewerbe- und Anlagenlärmwirkungen auf das geplante Vorhaben sind ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.

Darüber hinaus werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.

0.2 Verkehrslärm

Die Anforderungen der DIN 18005 /1/ an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärmwirkungen auf das geplante Vorhaben sind ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.

0.3 Passiver Schallschutz

Für das Gebäude der geplanten Kindertagesstätte bestehen keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der Kindertagesstätte, die den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügen, erfüllen auch die Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm.

0.4 Fazit

Die geplante Kindertagesstätte ist am vorgesehenen Standort aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ohne zusätzliche Maßnahmen verträglich.

Schalltechnische Festsetzungen zum Bebauungsplan sind nicht erforderlich.“

7. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

7.1 Übergeordnete Planungsziele

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

7.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich von Westen nach Osten verlaufende Erschließungsstraße wurde anfangs als Straßenverkehrsfläche auf 5,00 m (Begegnungsfall PKW / LKW) mit einem einseitigen Fußweg mit einer Breite von 2,00 m konzipiert. Im Hinblick auf den Busbetrieb und Sicherheitsabstände ist eine Verbreiterung der Fahrbahn sinnvoll. Die Straßenbreite wird mit 5,75 m und den südlich parallel verlaufenden Fußweg mit 2,00 m Breite festgesetzt. Die Verkehrsfläche sichert zudem die Anbindung an die Lautertalhalle und den angrenzenden Tennis Club. Der Andienungsverkehr der Kindertagesstätte kann die vorhandene, öffentliche Stellplatzanlage der Lauterbachhalle als Wendeplatz oder im Falle Veranstaltungen mit höherem Besuchsaufkommen, wie z.B. Elternsprech- oder Festtage als Parkplatz, mitnutzen. Die Verkehrsfläche ist als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Rechtliche Festsetzungen:

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

7.3 Bebauung

7.3.1 Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für die Kindertagesstätte ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Rechtliche Festsetzungen:

Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte / Kindergruppe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Einrichtungen einer Kindertagesstätte / Kinderkrippe

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte werden Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen getroffen.

7.3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Geplant ist eine max. zweigeschossige Kindertagesstätte für bis zu 6 Gruppen der über Dreijährigen und bis zu 3 Gruppen der unter Dreijährigen. Zwischenzeitlich wurde ein architektonisches Vorkonzept (Stand: September 2021) seitens eines Architekturbüros erstellt. Danach wird eine Ausnutzung mit einer GRZ von max. 0,3 und einer GFZ von max. 0,6, erforderlich.

Die Festsetzung der GRZ (2) dient zur Ermittlung der überbaubaren Grundfläche unter Berücksichtigung der Grundflächen für die versiegelten Außenbereichsflächen wie z.B. Zugangsbereiche, Stellplätze, Müllplatz, Unterstand Kinderwägen, Lagergebäude Spielgeräte U3 + Ü3 etc. In dem Plangebiet GB 1 beträgt diese 0,5.

Rechtliche Festsetzungen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (1), der Grundflächenzahl (2) im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 3, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

Vollgeschosse II, GRZ (1) 0,3, GRZ (2) 0,5, GFZ 0,6

7.3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die getroffenen Höhenfestsetzungen spiegeln die Vorgaben des Architektenentwurfes wider. Nach dem Entwurf des Architekten beträgt die Höhe des II-geschossigen Baus der Kindertagesstätte mit einem flachgeneigten Dach von ca. 10° ca. 10,50 m. Um den langgestreckten Baukörper in das spitzzulaufende Grundstück zu integrieren, wird ein Höhenlage von ca. 192,50 m ü. NN angenommen mit der zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10,50m ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von max. 203,00 m ü. NN.

Eine Überschreitung dieser maximalen Höhe für Gebäude um 1,50 m soll Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen ermöglichen.

Rechtliche Festsetzungen:

Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt (s. Nutzungsschablone). Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Darüber hinaus sind Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

7.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht einer offenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Grundlage der Festsetzung ist das bisher erstellte Hochbaubaukonzept, das einen dem Höhenlinienverlauf folgenden langgezogenen Baukörper entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorsieht. Durch die zusätzliche Baufensterausweisung parallel zur Erschließungsstraße wird zudem eine alternative winkelförmige Anordnung des Gebäudes ermöglicht.

Rechtliche Festsetzungen:

Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes GB1 ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO definiert. Die Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise), jedoch mit einer zulässigen Baukörperlänge über 50 m.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig. Das Baufenster ist winkelförmig angelegt. Es ermöglicht sowohl eine langgestreckte Bauform entlang der östlichen Grundstücksgrenze wie auch eine kompakte Eckbebauung im Norden des Grundstücks. Im Westen hält die Baugrenze einen größeren, 15 breiten Abstand zur Grundstücksgrenze ein, sodass hier die Anlage eines Regenrückhaltebeckens oder eines Staukanals als Nebenanlage errichtet werden kann.

7.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) vom 10.09.2015 geforderten Stellplätze für Kindertagesstätten sollen nach dem Architektenentwurf senkrecht entlang der Straße angeordnet werden. Auf eine Ausweisung speziell gekennzeichnete Flächen wird aufgrund der Unbestimmtheit der Hochbauplanung bzw. der gewünschten Flexibilität verzichtet.

Rechtliche Festsetzungen:

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

7.4 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Südlich des geplanten Kita-Geländes verläuft eine Gashochdruckleitung. Die Leitungen bzw. die Flächen für die erforderlichen Sicherheitsabstände sind im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert.

Rechtliche Festsetzungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen, die mit Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger belastet sind, ausgewiesen.

7.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.5.1 Schmutzwasser

Nach Aussagen des Zweckverbandes Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) ist der vorhandene Mischkanal im Schiffsackerweg ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser der Kindertagesstätte aufzunehmen.

7.5.2 Niederschlagswasser

Im Frühjahr 2023 wurde seitens der Bürogemeinschaft Geo-Service, Bensheim eine Bodenuntersuchung (s. Anlage 7) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die erkundeten Hanglehme nur **gering wasserdurchlässig** ($k_f \leq 5 \cdot 10^{-7}$ m/s) sind. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ kann hier somit **keine Regenwasserversickerung erfolgen**. Im Bereich des Baugrundstücks ist auch kein Gewässerlauf ausgewiesen, in das evtl. Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte.

Das auf dem Dach der geplanten Kindertagesstätte und den befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser muss somit entweder in die bestehende Kanalisation (Mischwassersystem) oder über einen in der Zufahrtsstraße auf einer Länge von mindestens 70 m neu zu verlegenden Regenwasserkanal abgeführt werden. Gegebenenfalls wird durch den Kanalbetreiber (KMB) nur einer gedrosselten Regenwassereinleitung zugestimmt. Die dann erforderliche Rückhaltung kann z.B. als naturnahes offenes Gerinne im Westen des Grundstücks oder unterirdischen Stauraum (Kanalrohre oder Füllkörperrigolen) ausgeführt werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet somit nicht möglich. Zudem ist eine Versickerung aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung im Plangebiet nicht zulässig.

In seiner abwasserwirtschaftlichen Stellungnahme (s. Anlage 8) führt GEO-Service aus, dass gemäß der Verordnung des bestehenden Wasserschutzgebiets (Zone III) und aufgrund der unzureichenden Wasserdurchlässigkeit des Baugrunds für das Dach der Kindertagesstätte sowie eventuelle Kfz-Stellplätze und Zufahrten keine Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Im Bereich des Plangebietes ist auch kein Gewässer vorhanden, in das das hier anfallende Niederschlagswasser unmittelbar eingeleitet werden kann.

Nach Mitteilung des RPs soll deshalb die Einleitung in den Straßenentwässerungskanal erfolgen, der in die Lauter entwässert. Für eine diesbezügliche Erlaubnis muss auch nachgewiesen werden, dass die vorgesehene Einleitung des Niederschlagswassers umwelttechnisch unbedenklich ist.

Zur Reduzierung und Verzögerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlages setzt der Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung fest. Das Niederschlagsabwasser kann problemlos in den Vorfluter eingeleitet werden. Auch das sonstige auf das Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist unbedenklich. GEO-Service führt hierzu folgendes aus, dass nach DWA-A 102-2 darf Niederschlagswasser der Belastungskategorie I grundsätzlich ohne weitere Behandlung in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Eine zukünftige Einleitung des auf dem Gelände der Kindertagesstätte anfallenden Niederschlagswassers in den Straßenentwässerungskanal ist somit aus umwelttechnischer Sicht unbedenklich.

Das Regenwasser muss in einer Regenrückhalteanlage (z.B. Staukanal) gesammelt und gedrosselt an die Kanalisation abgeleitet werden. Nach Berechnungen von Geo-Service (s. Anlage 9) beträgt das erforderliche Regenrückhaltevolumen für die Dachentwässerung ca. 13,4 m³.

Nach Angaben der KMB ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Straßenentwässerungskanal möglich, wenn die Einleitungsmenge 10 l/s x ha nicht überschritten wird. GEO-Service stellt fest, dass das Grundstück insgesamt 6.195 m² groß ist. Mit dem genannten Drosselabfluss von 10 l/(s·ha) ist eine Regenwassereinleitung in den Kanal von QDr = 6,2 l/s zulässig.

Hierzu führt das RP in seinem Mail-Schreiben vom 10.10.2023 aus, dass nach der vorliegenden Immissionsbetrachtung für die Lauter grundsätzlich die Erhöhung der Einleitmenge um 6,2 l/s durch den Bau der KITA Elmshausen hydraulisch unproblematisch ist. Es ist formlos die Änderung von der bestehenden Erlaubnis vom 17.07.2006 zu beantragen.

Grundsätzlich ist es auch sinnvoll das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, zu nutzen. Der Kreis Bergstraße vertritt hierzu unter Verweis auf ein VGH-Urteil die Ansicht, dass eine Brauchwasserzisterne im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll zu sein eine solche Nutzung als Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Rechtliche Festsetzungen:

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne oder einem Staukanal zurückzuhalten. Die Retentionszisterne ist so zu bemessen, dass für jeden Quadratmeter Grundstückfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter / pro Sekunde x Hektar nicht überschritten wird.

Hinweise und Empfehlungen.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, zu nutzen.

7.6 Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 25 BauGB)

7.6.1 Grünflächen

Die sich aus der Straßenplanung ergebenden Restflächen im Norden des Plangebietes sind als Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Rechtliche Festsetzungen:

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und mit der Zweckbestimmung Grünflächen für natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

7.6.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.6.2.1 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Durch den Bau der Kindertagesstätte kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Zur Kompensation und grünordnerischen Aufwertung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und anderer Schutzgüter sind verschiedenen Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße
- Extensive Begrünung der Dachflächen
- Verwendung heimischer Strauch- und Pflanzenarten für die Begrünung der Gartenflächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplatzanlagen, Wegen und Terrassen

Rechtliche Festsetzungen:

Anpflanzung von Bäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mind. 7 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Für die angegebenen Standorte sind Abweichungen bis zu 5 m zulässig und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Feldahorn "Elsrijk" | Acer campestre "Elsrijk" |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Zierapfel | Malus spec. |
| - Traubenkirsche | Prunus padus „Albertii“ |
| - Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia "Brouwers" |

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung soll mit Sedum erfolgen. Die Aufbaustärke des Substrats beträgt mindestens 15 cm. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Maueraufkantung (Attika) sowie Dachflächen, die als Dachterrasse oder für technische Aufbauten genutzt werden, wenn diese in ihrer Summe einen Flächenanteil von 20 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Grundstückszufahrten und -wege, Stellplätze, Terrassen und Hofflächen dürfen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden. Für Grundstückszufahrten, Stellplätze und -wege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Darüber hinaus sind mit Steinen bedeckte Gartenflächen unzulässig, davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang der Gebäudefassaden am Boden.

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden, die für Insekten, als Beutetiere für Vögel, eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.

Gehölze oder Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stm 16-18 cm, 3xv.,
- Sträucher: 3xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 2:

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und / oder Pollen-Angebot) sind mit (*) gekennzeichnet.

Klimabäume sind robuste Baumarten, die beispielsweise starken Frost, Trockenheit und Hitze gut vertragen, sie sind mit (K) gekennzeichnet.

Laubbäume 1. Ordnung

(*,K) Acer platanoides	Spitzahorn
(K) Alnus spaethii	Purpur-Erle
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche
(*) Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. und 3. Ordnung

(*,K) Acer campestre	Feldahorn
(K) Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
(K) Carpinus betulus	Hainbuche
(K) Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
(*,K) Malus spec.	Zierapfel
(K) Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
(*) Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
(K) Sorbus aria	Mehlbeere
(K) Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
(*) Salix caprea	Sal-Weide
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht
(K) Tilia cordata „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“
Tilia cordata "Rancho"	Amerikanische Stadtlinde "Rancho"
(*) Obstgehölze	in Arten und Sorten

Sträucher:

(*) Buddleja davidii	Sommerflieder
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
(*) Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
(*) Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
(*) Rosa rubiginosa	Weinrose
(*) Rosa canina	Hundsrose
(*) Sarothamnus scoparius	Besenginster
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht

7.6.2.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß dem Artenschutzgutachten (s. Anlage 2 Artenschutzbeitrag Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dezember 2021, ergänzt 21.06.2023) werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen für Reptilien erforderlich. Die Ersatzmaßnahmen erfordert die Festsetzung einer Fläche für die Schaffung von Eidechsenhabitaten. Der Bebauungsplan sieht hierfür einen 8 m breiten Streifen in der Böschung zum östlichen Nachbargrundstück der geplanten Kindertagesstätte vor.

Rechtliche Festsetzungen:

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzschnitt

Der ggf. erforderlicher Schnitt der Gehölze und Saumstrukturen randlich der Sand-Steinschüttungen im nordwestlichen Bereich (Flurstücke 17/6 und 116/13) ist gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Das Schnittgut ist zu entsorgen. Ein Eingriff in den Boden, eine Entnahme (Rodung) von Wurzelstubben von Gehölzen darf im o.g. Zeitraum nicht vorgenommen werden, für die weitere Vorgehensweise siehe hierzu nachfolgende Festsetzung: Entnahme Sand- und Steinschüttungen.

Entnahme Sand- und Steinschüttungen

Die Entnahme und Rodung von Flächen mit Sand- und Steinschüttungen, Bretter u.dgl.m. im nordwestlichen Bereich (Flurstücke 17/6 und 116/13) darf erst im April/Mai, nach Prüfung durch eine ökologische Baubegleitung, erfolgen. Danach ist eine Rodung (Entnahme der Wurzelstöcke), möglich.

Böschung

Die Böschung zur Streuobstwiese entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (im Bebauungsplan als Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet) ist zu erhalten. Eine weitgehende Verschattung dieses Bereiches ist zu vermeiden. Es dürfen keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen abgestellt werden. Der Bereich darf nicht überfahren werden. Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind für Artenschutzmaßnahmen vorgesehen. Hier wird empfohlen diesen Bereich im Sinne der Vernetzung von Lebensräumen als Halbtrockenrasen und den integrierten Sand-Stein-Reisighaufen zu entwickeln. Ein zweischüriger Schnitt (Mitte Juni und Mitte September) von jeweils alternierend 50% der Fläche (Streifen à 4m) hat zu erfolgen, so dass niederwüchsige und hochwüchsige Bestände im Bereich der gesamten Grünfläche unmittelbar benachbart vorhanden sind. Das Schnittgut ist zur Ausmagerung der Fläche abzutransportieren.

Außenbeleuchtung

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen in Randbereiche (z.B. Böschung zur Streuobstwiese, Obstbäume der Streuobstwiese) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten (< bis max. 2.700 Kelvin). Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Eine nächtliche Beleuchtung ist unzulässig.

Großflächige Glasfassaden

Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden / Glasscheiben (ab 1,5m² Größe) sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichtete/getönten Scheiben. Auch Gitter, Blenden und Jalousien verringern das Anflugrisiko wirksam sowie nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben. (vgl. LAG-VSW- 2021)

Ersatzmaßnahmen

Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Eidechsenhabitate

Im Bereich der östlichen Böschung (im Bebauungsplan als Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet) sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung insgesamt 8 Sand-Steinschüttungen im Umfang von je 2 m² (2 m x 1 m x 0,5 m / LxBXH) für die Reptilien herzustellen. Als Steine sind Bruchsteine (Granit / Kantenlänge 5-20 cm) zu verwenden. Pro Schüttungen sind mind. 1 m³ Steine sowie mind. 1 m³ Sand (0-3 mm Körnung) zu verbauen. Der Abstand der Schüttungen zueinander soll 5 - 10 m betragen. Diese sind ein Jahr vor dem Eingriff bis zum Monat März herzustellen. Die Lage und die Herstellung wird durch die Ökologische Baubegleitung vorgegeben.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Für das Plangebiet sind verschiedene Gestaltungsvorschriften aufgestellt.

Mit der Vorgabe flacher oder flachgeneigter, begrünter Dächer kann eine gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild optimiert werden. Weiterhin tragen Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum bei.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung von Gebäuden

Im Plangebiet GB 1 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Flachdächer
- flachgeneigte Pultdächer mit Dachneigungen bis zu 15°

Die Dächer sind gemäß Pkt. 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

2. Einfriedungen

Entlang von Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m, außerhalb der Vorgartenbereiche zu benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Unterkante der Zäune ist für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, um Barriere Effekte zu vermeiden. Es ist ein Mindestabstand von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante einzuhalten. Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:

- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

7.8 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Archäologie

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens

ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der bisher eingetretene Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Sofern Geländeauffüllungen oder Bodentausch vorgenommen werden, gilt:

- Unterhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 vom 06.11.1997 bzw. der LAGA TR Boden vom 01.09.2018 unterschreitet.
- Oberhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand im überbauten und nicht überbauten Bereich darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 vom 06.11.1997 bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden vom 01.09.2018 unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodenSchV vom 12.07.1999 für den Wirkungspfad Mensch einhalten.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal (Odenwald)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) vom 10.09.2015 ist zu beachten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Gemeinde Lautertal / Ortsteil Elmshausen. Die entsprechende Verordnung vom 23. März. 1988 (StAnz 16/1988 S. 861) ist zu beachten. Die für die Schutzzone III geltenden Verbote sind einzuhalten.

Gashochdruckleitung

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Gashochdruckleitung ist das Merkblatt „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen" der Gascade Gastransport GmbH, Kassel zu beachten. Insbesondere gilt:

- Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungsachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung unserer Anlagen mit uns abzustimmen.
- Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb unseres Schutzstreifens errichtet werden. Ein größeres Abstandsmaß

- über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.
- Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nur nach gesonderter Antragstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.
 - Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich unserer Anlagen in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder dgl. nicht zulässig ist. Bei kreuzenden Leitungen ist ein lichter Abstand von mind. 0,40 m zu unseren Anlagen einzuhalten. Grundsätzlich ist bei offenen Entwässerungsgräben und -mulden ein lichter Abstand von mind. 1,5 m zum Rohrscheitel unserer Anlagen einzuhalten. Sollte dieser Abstand aus planungstechnischen Gründen nicht einzuhalten sein, müssen zum Schutz unserer Anlagen die Graben- / Muldensohlen, z.B. mit Wasserbausteinen, gesichert werden. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausgehen. Ein lichter Abstand zwischen Graben-/ Muldensohle und Rohrscheitel < 1,0 m ist nicht zulässig.
 - Im Bereich unserer Anlagen ist die Errichtung jeglicher Schächte und Armaturen grundsätzlich außerhalb unserer Schutzstreifen auszuführen.
 - Im Bereich einer Parallelführung, bei offener Bauweise, ist eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel grundsätzlich außerhalb unseres Schutzstreifens vorzunehmen. Eine Überlappung der Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht erfolgen.
 - Um die Erdüberdeckung und die Lage unserer Anlagen nicht zu beeinträchtigen, müssen erforderlichenfalls die Grubenwände Ihrer Baumaßnahme gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.
 - Im Kreuzungsbereich unserer Anlagen sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder eines Kabelpfluges nicht zulässig ist. Ein lichter Abstand zu unseren Anlagen von mind. 0,40 m ist einzuhalten. Die Kreuzung sollte möglichst rechtwinklig erfolgen. Die vorgefundene Lage des rohrbegleitenden Fernmeldekabels darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.
 - Kreuzende Kabel sind in einem Schutzrohr zu verlegen. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausragen.
 - Erdungsbänder dürfen nicht über GASCADE-Anlagen verlegt werden.
 - Es wird auf folgendes hingewiesen: Wenn der kathodische Korrosionsschutz unserer Anlagen durch die Verlegung von Kabeln beeinträchtigt wird, so behält die Gascade GmbH sich vor, die Kosten für nachträgliche Schutzmaßnahmen an unseren Anlagen dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

- Bei der Errichtung von Zäunen ist im Kreuzungsbereich darauf zu achten, dass bis 2,0 m rechts und links unserer Anlagen keine Fundamente für Pfosten und dgl. gesetzt werden. Im Parallelverlauf sind Zäune außerhalb unseres Schutzstreifens zu errichten.
- Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass wir für Aktivitäten (u. a. Reparaturen) an den GASCADE-Anlagen GASCADE das Recht hat, den Zaun zu demontieren. Mauern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.
- Der Schutzstreifen ist grundsätzlich von Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Anlagen beeinträchtigen kann, freizuhalten. Dazu zählen Bäume, Hecken sowie Sträucher.
- Kompensationsmaßnahmen sind im Schutzstreifen nicht zulässig.
- Die Sandsteinschüttungen für die Eidechsen sind außerhalb des Schutzstreifens herzustellen.
- Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit GASCADE-Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.
- Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb unseres Schutzstreifens. Zum Schutz unserer Anlagen führen wir im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durch, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.
- Im Bereich zu Ihrer Maßnahme befinden sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) der GASCADE. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht unseres Pipeline-Service zu sichern.
- Das Befahren und Überqueren unseres Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen außerhalb der Verkehrsflächen ist nur an besonders geschützten Stellen (z. B. mit Baggermatten) und in Abstimmung mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort erlaubt.
- Eine zwischenzeitliche Ablagerung von Erdmassen bzw. die Einrichtung von Lagerflächen dürfen nur nach Rücksprache mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort im Bereich unserer Anlagen erfolgen. Hierbei sollten Sie berücksichtigen, dass GASCADE im Bedarfsfall die umgehende Räumung des Schutzstreifens verlangen kann.

Quartierhilfen für Gebäudebrutvogelarten und -fledermausarten

Es wird empfohlen, für Gebäudebrutvogelarten wie Mauersegler, Schwalben und Haussperlinge sowie nahezu alle Gebäudefledermausarten, die unter erheblichem Quartiermangel leiden, Quartierhilfen in der Planung des Neubaus zu integrieren.

8. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Eine Bilanzierung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV vom 01.09.2005, GVBl. I S. 624, zuletzt geändert am 22.09.2015, GVBl. S. 339,340). Die Berechnungen sind in den Tabellen 1 (Bestand) und 2 (Planung) dargestellt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird angenommen, dass ca. 80% der überbaubaren Flächen bebaut und mit einem Gründach ausgestattet werden, die restlichen 20 % werden als versiegelte Flächen veranschlagt.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO setzt der Bebauungsplan zudem die Obergrenzen der Versiegelung für Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische baulichen Anlagen fest.

Die verbleibenden Freiflächen werden demnach als begrünte Flächen, tlw. mit unterschiedlichen Wertigkeiten je nach Festsetzungsart, bilanziert.

Bilanz

Bestand							
Nutzungstyp	Typ Nr.	WP je m ²	Fläche in m ²			Fläche in m ²	Summe Biotopwert
Wiesenfläche			6.349				
> angenommener Anteil artenarme Wirtschaftswiese	6.350	21				6.199	130.179
> angenommener Anteil extensiv genutzte Flachland-Mähwiese	6.310	55				150	8.250
Straße, Weg befestigt	10.510 und 10.520	3				552	1.656
Lagerplatz	10.530	6				6	36
Summe						6.907	140.121

Tabelle 1: Bilanzierung Bestand

Planung							
	Typ Nr.	WP je m ²	Fläche in m ²	GRZ %	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Summe Biotopwert
Straße, Gehwege	10.510	3				1.084	3.252
Verkehrsbegleitgrün	9.160	13				107	1.391
Grünfläche für natur- und artenschutzrechtl. Maßnahmen			1.074				
> angenommener Anteil artenarme Wirtschaftswiese	6.350	21				1.015	21.315
> angenommener Anteil extensiv genutzte Flachland-Mähwiese	6.310	55				150	8.250
Gemeinbedarfsfläche (KIGA) GB 1			4.551				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,30	1.365		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,80		1.092	20.753
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.710	3		0,20		273	819
> Freifläche						3.186	
> davon begrünt Anteil				0,50	2.276		
> davon gärtnerisch	11.221	14				2.276	31.857
> davon versiegelt	10.510	3		0,20		910	2.731
Einzelbäume #	4.110	34				309	10.506
# Fläche wird nicht in der Flächenermittlung berücksichtigt							
Summe						6.907	100.873
Differenz Biotopwert							-39.248

Tabelle 2: Bilanzierung Planung

Im Ergebnis errechnet sich ein Punktedefizit von ca. 40.000 Punkten.

Grundsätzlich hält es die Gemeinde Lautertal für sinnvoll, Ausgleichsflächen gebietsnah auf eigener Gemarkung durchzuführen. Ein grundsätzliches Problem stellt jedoch die mangelnde Flächenverfügbarkeit dar.

Im vorliegenden Fall wurde zunächst eine Ausgleichsfläche östlich des Plangebietes in Betracht gezogen. Die nähere Untersuchung der Wiese ergab jedoch, dass dies im naturschutzrechtlichen Sinn bereits sehr hochwertig ist und nicht aufgewertet werden.

Als zweite Fläche wurde ein Bereich an der Lauter, südwestlich des Sportplatzes von Elmshausen in Augenschein genommen. In der Begehung mit der Wasserschutz- und Naturschutzbehörde stellte sich heraus, dass auch diese Fläche nicht geeignet ist. Insbesondere wären bauliche Veränderung an der Lauter mit einem aufwändigen und langwierigen wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahren verbunden gewesen.

Als 3. Fläche kamen Maßnahmen innerhalb der Waldflächen, wie z.B. Flächenstilllegungen, in Betracht. Hier zeigte sich jedoch, dass sich diese Maßnahmen in einem kürzeren Zeitraum nicht umsetzen lassen und dies im Widerspruch zu dem akuten Bedarf an Kita-Plätzen steht.

Über andere Flächen, die sich für Ausgleichsmaßnahmen eignen, verfügt die Gemeinde derzeit nicht, sodass sich ein Ankauf von Punkten aus einem der Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft (HLG) anbietet.

Hierfür wird seitens der Gemeinde und der Hessischen Landgesellschaft mbH ein Vertrag zur Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen, die Vorhaltung und den Verkauf von Biotopwertpunkten i. S. d. § 5 Abs. 6 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV), geschlossen.

Hinweise und Empfehlungen:

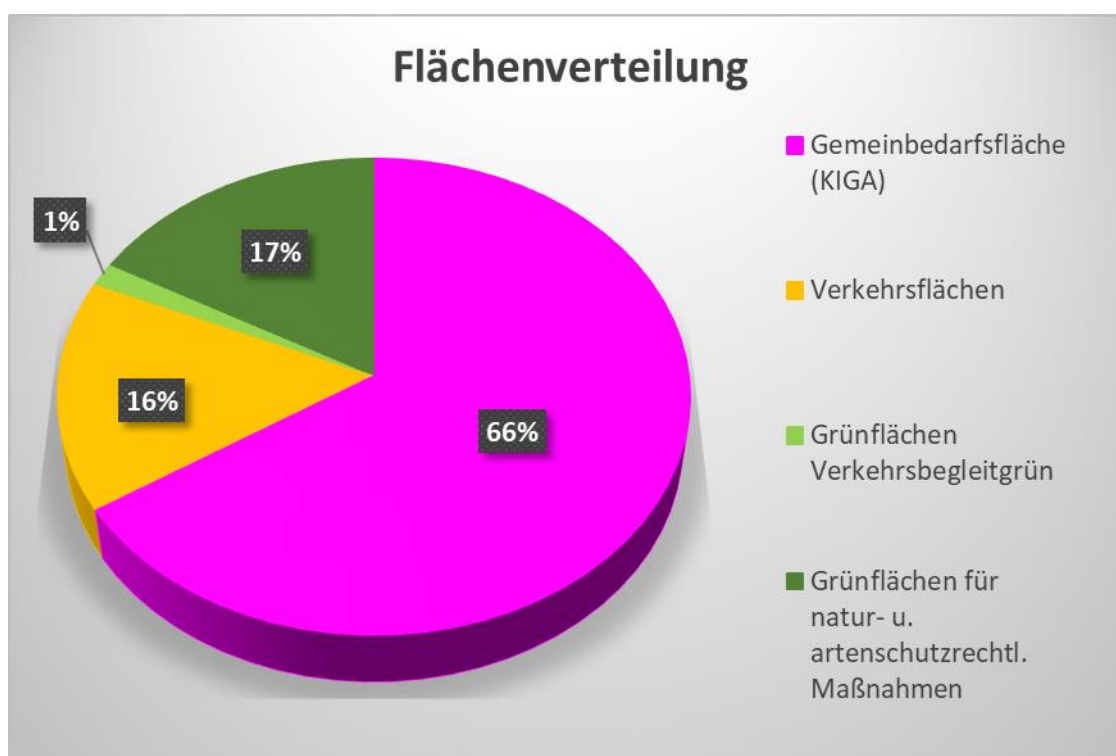
Naturschutzrechtlich Ausgleichsmaßnahme über Biotopwertpunkte der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG)

Von der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG), nach § 17 HeNatG und § 5 der Hessischen Kompensationsverordnung, vom Land Hessen, mit Bescheid des HMULV vom 23. Dezember 2005, eingesetzt als - Agentur zur Bevorratung und zum Vertrieb vorlaufender Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (Ökoagentur für Hessen) ist ein Kontingent in Höhe von maximal 39.258 Biotopwertpunkten i. S. d. § 5 Abs. 6 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) als naturschutzrechtliche Kompensation für den Bebauungsplan "Kindertagesstätte Elmshausen", aus einer bereits vorlaufend durchgeführten Maßnahme der HLG „Weschnitzinsel von Lorsch“ im Naturraum D 53 im Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland, zu erwerben. Dies wird in Form einer Freistellungserklärung nach § 5 Abs. 6 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) erklärt. Die Freistellungserklärung wird, nach rechtsgültiger Unterzeichnung des Vertrags durch die Vertragsparteien, der verfahrensführenden Behörde vorgelegt. Nach Feststellung des tatsächlich benötigten Kompensationsbedarfs wird sie zurückgezogen und es wird eine angepasste Freistellungserklärung bei der zuständigen Naturschutzbehörde hinterlegt. Ein entsprechender Vertrag ist zwischen der Gemeinde und der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) zu unterzeichnen.

9. Planstatistik

	Fläche	%
Geltungsbereich	6.907	100,0
Gemeinbedarfsfläche (KIGA)	4.551	65,9
Verkehrsflächen	1.084	15,7
Grünflächen Verkehrsbegleitgrün	107	1,5
Grünflächen für natur- u. artenschutzrechtl. Maßnahmen	1.165	16,9

Tabelle 3: Baugebiet Flächen / Flächenanteil



Literatur

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