

Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

in der
Gemeinde Lautertal (Odenwald) - Ortsteil Lautern

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

- Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB (Planzeichnung)

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 6
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 7

Teil III

- Begründung _____ Seite 15

Anlage zum Bebauungsplan

Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

Bebauungsplan
„Marienberg Nord“
1. Änderung gemäß § 13a BauGB

in der
Gemeinde Lautertal (Odenwald) - Ortsteil Lautern

Teil I

Bebauungsplan „Marienberg Nord“
1. Änderung gemäß § 13a BauGB
(Planzeichnung)

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlage zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

in der
Gemeinde Lautertal (Odenwald) - Ortsteil Lautern

Teil I
- Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB (Planzeichnung) -

Teil II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Empfehlungen und Hinweise

Teil III
- Begründung -

Anlage zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -



Teil II

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU, § 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU), sind gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO i.V.m. Textfestsetzung Nr. 1.2.2 für das Urbane Gebiet (MU) mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihrer Zufahrt, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Urbane Gebiet (MU) mit 1,8 festgesetzt.

1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

- ##### 1.3.1 Gebäudehöhe (GH)
- ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand (gemessen an der Oberkante Wand mit Schnittpunkt Außenkante Fassade) und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstabschlusses (gemessen an der Oberkante Dachhaut am First).



- 1.3.2** Referenzpunkt (RP) für die Festlegung der Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung (Teil I) eingetragene und vermessungstechnisch aufgenommene „Kanaldeckelhöhe (KD)“ mit 265,38 m ü. NN.
Für das Gebäude im Urbanen Gebiet (MU) wird mit Bezug auf den Referenzpunkt (RP) „Kanaldeckelhöhe (KD)“ der untere Bezugspunkt (UP) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.
Im Urbanen Gebiet (MU) beträgt der untere Bezugspunkt (UP) 267,88 m ü. NN (KD 265,38 m ü. NN + 2,50 m).
- 1.3.3** Im Urbanen Gebiet (MU) ist eine max. Gebäudehöhe (GH max.) von 22,00 m zulässig (entspricht einer Höhe von 289,88 m ü. NN).
- 1.3.4** Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH max.) überschreiten.
- 1.4** **Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO)**
Im Urbanen Gebiet (MU) wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit Fl.-Nr. 99/49 herangebaut werden darf.
Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO zulässig die in der Planzeichnung (Teil I) an der mit „#“ gekennzeichneten Stelle vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe seitlicher Abstandsflächen.
Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.5** **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Die Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet (MU) sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in Ziffer 1.6 aufgeführt.
- 1.6** **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.6.1** Garagen (Ga), Stellplätze (St), überdachte Stellplätze (Carports, Ca) und deren Zufahrten sind innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der Textfestsetzung Ziffer 1.6.2 zulässig, wobei zwischen Garagen/Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist.
- 1.6.2** Stellplätze und Garagen sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Eintrag Planzeichnung (Teil I)).



- 1.6.3** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.
- 1.6.4** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden im Urbanen Gebiet (MU) als Ausnahme zugelassen.
- 1.6.5** Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sowie E-Ladestationen sind im Urbanen Gebiet (MU) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Stellplätze und Carports (St / Ga und St / Ca, siehe Eintrag Planzeichnung (Teil I)) zulässig.
- 1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserzisterne“ ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt.
- 1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die privaten Grünflächen sind durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Erosionsschutz“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (s. auch Teil II, Textfestsetzung Ziffer 1.9.5). Innerhalb der privaten Grünfläche sind Wege nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Erlaubt sind Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainsplitt.
- 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.9.1** Maßnahme M 1
Werden innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten sowie Hauszugänge und Terrassen erstmalig oder wieder neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 1.9.2** Maßnahme M 2
Das im Urbanen Gebiet auf erstmalig hergestellten Dachflächen von Hauptgebäuden anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung im selbigen Gebiet ohne Schädigung Dritter zu nutzen und/oder zur Verdunstung oder Rückhaltung zu bringen (oder in deren Kombination). Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² erstmalig hergestellter abflusswirksamer Fläche (Dachflächen von Hauptgebäuden) bereitgestellt werden kann. Die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist nachzuweisen.



1.9.3 Maßnahme M 3

Erstmalig hergestellte Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung den Rückhalteinrichtungen (s. Maßnahme M2, Teil II, Ziffer 1.9.2) zugeführt werden. Diese Rückhaltungsmöglichkeit kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (s. Maßnahme M2, Teil II, Ziffer 1.9.2) angerechnet werden. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepasstem und heimischem Pflanz- und Saatgut (z.B. Sedumsprossen sowie mindestens 20 % Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) zu erfolgen. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

1.9.4 Maßnahme M 4

Der gemäß Plandarstellung gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie gemäß DIN 18920 zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld
- Abgrenzung des Baufelds
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes

Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zulässig. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen, vorzugsweise heimischer Arten gem. der Gehölzliste (s. Teil II, Ziffer 3.19) weitgehend gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

1.9.5 Maßnahme M 5

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erosionsschutz“ ist unter Berücksichtigung von Zuwegungen als dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und/oder Strauchpflanzungen dauerhaft zu erhalten bzw. anzulegen. Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zulässig. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen, vorzugsweise heimischer Arten gem. der Gehölzliste (s. Teil II, Ziffer 3.19) zu ersetzen.

1.9.6 Maßnahme M 6

Im Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.



1.9.7 Maßnahme M 7

Eine Versiegelung sowie eine flächenhafte Gestaltung mit mineralischem Substrat (sog. Stein- bzw. Kiesgärten) von mehr als 5 % der gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung Ziffer 2.5 gärtnerisch anzulegenden unbebauten Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen gegen Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche

1.10.1 Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 in der jeweils baurechtlich eingeführten Fassung einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Verkehrsgeräuschen auch weitere Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe-geräusche zu berücksichtigen.

1.10.2 Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

An Fassadenflächen entlang der mit Planzeichen 15.6 der PlanzV gekennzeichneten Bereiche (s. auch schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Anhang A, Seite 3, mit gelb markierten Beurteilungspegeln, verursacht durch Verkehrslärm nachts berechnet nach 16. BImSchV, von $L_{r,nachts} > 49 \text{ dB(A)}$) sind zum Belüften notwendige Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn

- a) der jeweilige schutzbedürftige Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer Fassadenfläche mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \leq 49 \text{ dB(A)}$ belüftet werden kann oder
- b) vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (bspw. vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden und dadurch sichergestellt ist, dass bei einem Schlaf- und Kinderzimmer bei teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird oder
- c) für den schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen wird, wobei die Anforderungen an Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen einzuhalten sind.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig. Tonnendächer sind unzulässig. Für Dachgauben, Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

2.3 Dacheindeckung

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Photovoltaikenergie sowie extensive Dachbegrünung zulässig.

2.4 Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzusichern.

2.5 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Maßnahme M 8

Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ, s. Teil II, Textfestsetzung Ziffer 1.2) nicht überbaubaren Grundstücksanteile des Urbanen Gebietes (MU) sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Im Urbanen Gebiet (MU) und/oder auf privater Grünfläche sind insgesamt 5 Laubbaum-Hochstämme, vorzugsweise heimischer Arten gem. der Gehölzliste (s. Teil II, Ziffer 3.19) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Bei der Auswahl des Baumstandortes ist auf eine ggf. zukünftige Beschattung von Photovoltaikanlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind spätestens im folgenden Jahr der Baufertigstellung anzulegen und dauerhaft zu pflegen.



3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 222140 / 2 vom 07.02.2023 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung Ziffer 1.10 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind folgende Punkte zu beachten:

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt (vgl. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Gebäude-lärmkarte im Anhang A, Seite 3).

3.2 Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden. Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.3 Energetisches Konzept

Für die geplanten Gebäude wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Energiekonzepte für den Standort empfohlen. Mit verschiedenen Varianten können Investitions- und Betriebskosten untersucht und miteinander verglichen werden.

3.4 Starkregenvorsorge

Gemäß der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu finden unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird das Plangebiet dem Starkregen-Index „Hoch“ zugeordnet.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen getroffen werden. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Literatur- und Quellenangaben mit Informationen für Hauseigentümer, Architekten, Bauherren & Unternehmer können der Broschüre „Starkregen und kommunale Vorsorge“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie entnommen werden (zu finden unter: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/x2_starkregen-v3Einzelblatt.pdf).



3.5 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Ver-
nässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.6 Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in
Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe
an der Anschlussstelle.

3.7 Erdaushub

Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außen-
anlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wie-
derverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch
usw. auftreten, so ist unverzüglich ein Gutachter hinzuzuziehen.

3.8 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten.
Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Boden-
veränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt
Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichen-
den 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.

3.9 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn
der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

3.10 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) in der jeweils gültigen Fassung.



3.11 Radon

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) kommt in enger Zusammenarbeit mit den Bundesbehörden und nach sorgfältiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass in Hessen derzeit keine Radonvorsorgegebiete festzulegen sind.

Auch außerhalb von Radonvorsorgegebieten kann es vereinzelt zu Überschreitungen des Referenzwerts für die Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Becquerel pro Kubikmeter in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen kommen. Eine individuelle Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration in Innenräumen ist deshalb zu empfehlen.

Da Radonschutz unabhängig von der Notwendigkeit der Festlegung von Radonvorsorgegebieten auch von großer Bedeutung sein kann, hält das Land Hessen ein breites Angebot an Aufklärungsmöglichkeiten und Hilfsangeboten bereit (Informationen zu finden unter: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/kernenergie-strahlenschutz/radon>).

3.12 Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.13 Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.14 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden

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

3.15 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des HWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ vom 18. April 2017 (AwSV), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten. Die AwSV ist unter www.gesetze-im-internet.de (ein Service des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie des Bundesamts für Justiz) abrufbar.



3.16 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf. Das für Erdwärmesonden erforderliche Erlaubnisverfahren wird durch den Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ vom 25. März 2010 (StAnz. 15/2010, S. 1150) geregelt.

3.17 Landespflegerische Empfehlungen

3.17.1 Regenwassernutzung

Eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser ist erwünscht und zu empfehlen. Der Betrieb von Regenwasseranlagen ist der Kreisverwaltung Bergstraße anzuzeigen. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten.

3.17.2 Solar-/Photovoltaikanlagen

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen wird empfohlen.

Die Dachbegrünung (s. Teil II, Textfestsetzung Ziffer 1.9.3 - Maßnahme M 3) kann auch in Kombination mit Solar-/Photovoltaik vorgesehen werden (z. Bsp. mit aufgeständerten Solar-/Photovoltaikanlagen).

3.17.3 Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sollten naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) verwendet werden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente sollte mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gem. der Gehölzliste A (s. Teil II, Ziffer 3.19) vorgenommen werden. Betonbauteile oder sonstige Materialien sollten durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

3.18 Pflanzabstände / -größe

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (s. Teil II, Ziffer 3.19) zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Obstbaum-Hochstämme	-	ohne Ballen, Stammumfang mind. 10 - 12 cm
Heister (in Gehölzhecken)	-	3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.



3.19 Gehölzliste

Vorschläge für überwiegend standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Die Liste ist nicht abschließend. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft. Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind besonders trockenheitstolerant.

Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides i. V. Sorten	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata i.V.S.	- Winterlinde*
Acer x freemanii 'Armstrong'	- Schmalkroniger Rot-Ahorn*
Alnus x spaethii	- Purpurerle*
Betula pendula	- Birke
Corylus colurna	- Baumhasel*
Quercus cerris	- Zerreiche*
Quercus petraea	- Traubeneiche*

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	- Kegel-Feldahorn*
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	- Kugelahorn
Acer freemanii 'Armstrong'	- Schmalkroniger Rotahorn*
Acer rubrum	- Rotahorn*
Aesculus carnea	- Purpurkastanie*
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	- Felsenbirne*
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Betula pendula 'Fastigiata'	- Birke
Malus triloba	- Zierapfel
Malus tschonosokii	- Wollapfel*
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	- Säulen-Mehlbeere*

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

Cornus mas	- Kornelkrische*
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster (Heckenpflanze)
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Salix caprea	- Kätzchenweide
Rosa canina	- Hecken-Rose*



Artenauswahl für Bodendecker

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida 'Maigrün'	-	Heckenmyrte
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	-	Niedrige Purpurbeere
Vinca spec.	-	Immergrün

Artenauswahl für Kletterpflanzen

▪ Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata		
Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

▪ Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Stauden für Mauern

▪ Sonnige Standorte

Dianthus cathusianorum	-	Kartäusernelke
Euphorbia spec.	-	Wolfsmilch-Arten
Saxifraga spec.	-	Steinbrech-Arten
Sedum spec.	-	Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec.	-	Hauswurz-Arten

▪ Halbschattige bis schattige Standorte

Asplenium ruta-muraria	-	Mauer-Streifenfarn
Cymbalaria muralis	-	Zimbelkraut
Sedum spec.	-	Mauerpfeffer-Arten
z.B. Sedum spurium		

3.20 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Richtfunk- und Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Richtfunk- und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären. Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten (zu beziehen unter www.fgsv-verlag.de). Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.



3.21 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Ein Eintreten des Verbotstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötung von Individuen) kann durch Vermeidungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Vermeidungsmaßnahme V1

Bei Bau- und Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 BNatSchG.

Damit ein Vorkommen der Artengruppe „Fledermäuse“ (besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des BNatSchG) in der vorhandenen leerstehenden baulichen Anlage des Plangebietes ausgeschlossen werden kann, hat der Antragsteller sachkundig und so rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme die bauliche Anlage auf die Nutzung durch Fledermäuse als Brut-, Versteck-, Überwinterungsplätze zu prüfen oder ermitteln zu lassen.

Bei Nachweis von besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 BNatSchG umfassende Zugriffsverbote. In dem Fall ist eine Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und zu beantragen. Gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG durchgeführt werden und/oder es ist mit Bauzeitenbeschränkungen zu rechnen.

3.22 DIN-Normen und Regelwerke

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin erhältlich und können eingesehen werden bei der Gemeindeverwaltung Lautertal, Bauamt, Nibelungenstraße 280, 64686 Lautertal.

Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

in der
Gemeinde Lautertal (Odenwald) - Ortsteil Lautern

Teil I

- Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB (Planzeichnung) -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Anlage zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -



Teil III

4. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, hat die Gemeindevertretung Lautertal in ihrer Sitzung am _____._____ den Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss der Gemeindevertretung Lautertal stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Lautertal (Odenwald), den _____._____

(Siegel)

Bürgermeister



4.1 Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marienberg Nord“ der Gemeinde Lautertal (Odenwald) / Ortsteil Lautern erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und soll eine in Ortslage brachliegende eingeschränkte Gewerbefläche mit leerstehender Gebäudesubstanz einer Wiedernutzbarmachung i.S. eines Urbanen Gebietes (MU) zuführen. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch an die B 47 „Nibelungenstraße“ und an die davon abgehende Ortsstraße „Am Marienberg“ angebunden. Geplant ist das in der Nibelungenstraße Nr. 436 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 99/48 leerstehende ehemalige Laborgebäude in ein Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbebetriebe und/oder soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) umzunutzen und die hierfür erforderlichen Stellplätze bereitzustellen.

4.2 Geltungsbereich, Größe

Der rd. 0,42 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienberg Nord“ 1. Änderung liegt im Südwesten des Ortsteils Lautern nördlich der B 47 „Nibelungenstraße“ und östlich der Straße „Am Marienberg“. Der Geltungsbereich umfasst hierbei das Grundstück Fl.-Nr. 99/48. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan entnommen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marienberg Nord“ 1. Änderung gem. § 13a BauGB



4.3 Beschreibung des Planvorhabens, Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Gemeinde Lautertal unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Wohnraum. Die Möglichkeiten zur Deckung der Wohnraumnachfrage soll allgemein i.S. einer nachhaltigen Innenentwicklung - unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden - durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Dabei soll vorzugsweise bestehendes Potenzial zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Der Antragsteller der Bebauungsplanänderung ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 99/48 mit leerstehendem ehemaligen Laborgebäude im Ortsteil Lautern. Geplant ist die Umnutzung des Laborgebäudes in ein Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen). Lt. aktuellem Planungsstand soll im UG und EG ein Pflegedienst etabliert werden. Andere Gewerbebetriebe oder soziale, kulturelle und weitere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, werden jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen. In den darüberliegenden vier Geschossen soll Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs realisiert werden. Im Zuge vorliegender Bebauungsplanänderung ist durch entsprechend angepasster Gebäudehöhe und darauf abgestimmter Geschossflächenzahl zusätzlich die Möglichkeit gegeben, das Gebäude mit einem weiteren Geschoss i.S. der Nachverdichtung aufstocken zu können. Das zwischenzeitlich kern- und asbestsanierte Gebäude wird höchste Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz erfüllen.



Foto 1: Ehemaliges Laborgebäude (Straßenseite „Nibelungenstraße“)



Foto 2: Straßenseite „Am Marienberg“



Foto 3: Ehemaliges Laborgebäude (Rückseite / Nordwestfassade)



Foto 4: Ehemaliges Laborgebäude (Rückseite / Nordostfassade)



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 05.08.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Marienberg Nord“ in einem darin festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen festgesetzte Gewerbegebiete (z.T. eingeschränkt) und Mischgebiete an.

Mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Marienberg Nord“ und anschließender Projektumsetzung kann die Gemeinde Lautertal

- der Wohnraumnachfrage durch Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäudesubstanz kurzfristig nachkommen, wobei eine Verdrängung von dort ansässigen Gewerbebetrieben nicht erfolgt,
- Ansiedlungsmöglichkeiten anbieten für Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- städtebauliche Mängel im Plangebiet beheben sowie
- Arbeit und Wohnen i.S. des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ näher zusammenbringen.

4.4 Verfahren

4.4.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das heißt:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind liegen nicht vor
- keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

4.4.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU) ca. 3.462 m² x 0,8 (GRZ) = ca. 2.770 m²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 2.770 m² < 20.000 m² (s. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).



4.4.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) durch die Gemeindevertretung Lautertal (Odenwald) am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am
Auslegung (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom bis einschließlich
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung Lautertal (Odenwald) am
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch die Gemeindevertretung Lautertal am

4.5 Planungsrechtliche Situation

4.5.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)

Gem. dem Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) liegt die Gemeinde Lautertal im „Ordnungsraum“. Dem Ortsteil Lautern wird keine Zentrale-Orte-Funktion zugewiesen; der Ortsteil Reichenbach ist als „Kleinzentrum“ vermerkt. Der Planbereich vorliegender Änderungsplanung wird in Teilkarte 3 des RPS 2010 als ein Teilbereich eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt.

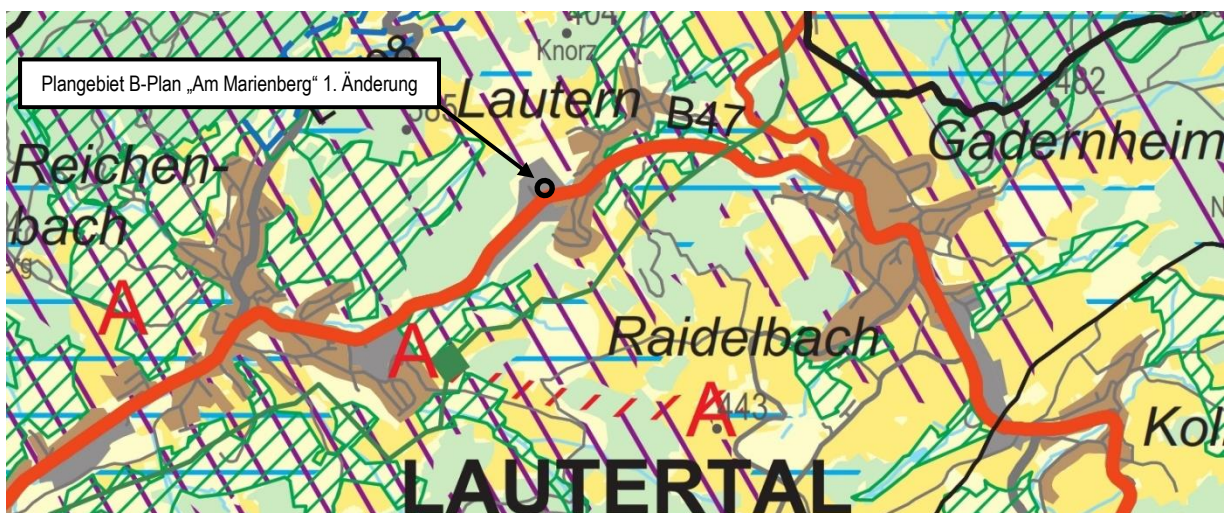


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Marienberg“ weicht mit seiner getroffenen Festsetzung „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO von der Darstellung im RPS 2010 in einer geringfügigen Größenordnung von rd. 0,34 ha ab.



Da der RPS 2010 nicht parzellenscharf ist, nur die Grundzüge der Planung darstellt und die vorliegende 1. Änderungsplanung mit einer gebäudebezogenen Maßnahme unter der RPS-Darstellungsgrenze liegt und somit auch keine raumbedeutsame Maßnahme darstellt und weiterhin eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches zulässt, kann die geringfügige Flächeninanspruchnahme im Bereich des dargestellten „Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe“ als an das Entwicklungsziel angepasst angesehen werden.

Zwecks Vorprüfung der Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens wurden dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 (Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen), am 13.04.2023 die Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan (Vorentwurf Stand 22.02.2023) sowie maßgeblicher Auszug aus der Begründung (Stand 11.04.2023) vorgelegt. Das Regierungspräsidium Darmstadt sieht - unter Vorbehalt, da die B-Planunterlagen noch nicht in Gänze vorlagen - angesichts der Größe und räumlichen Auswirkungen kein Erfordernis für ein Zielabweichungsverfahren (Rückmeldung per E-Mail vom 24.05.2023). Das Regierungspräsidium Darmstadt wird am B-Planänderungsverfahren im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt; eine finale Prüfung und Bewertung erfolgt nach Einsichtnahme der vollständigen B-Planunterlagen.

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde neben der Beurteilung der Verkehrsgeschwindigkeit auch geprüft, ob aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (für MU-Gebiete) an dem geplanten Bauvorhaben eingehalten werden können. Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MU-Gebiete (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt, dass diese an allen Fassaden des geplanten Wohn- und Gewerbegebäudes eingehalten werden können. Insofern wird die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen gutachterlich attestiert. Vorliegende Bebauungsplanänderung passt sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an und steht somit im Einklang mit dem derzeit gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010).

4.5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Gemeinde Lautertal (Stand Berichtigung 2016) stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Parzelle als gewerbliche Baufläche (G) dar und wird von einer großräumigen Richtfunktrasse mit einem beidseitigen 100 m Schutzstreifen tangiert.

Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an. Im Osten hingegen direkt angrenzende gemischte Bauflächen.

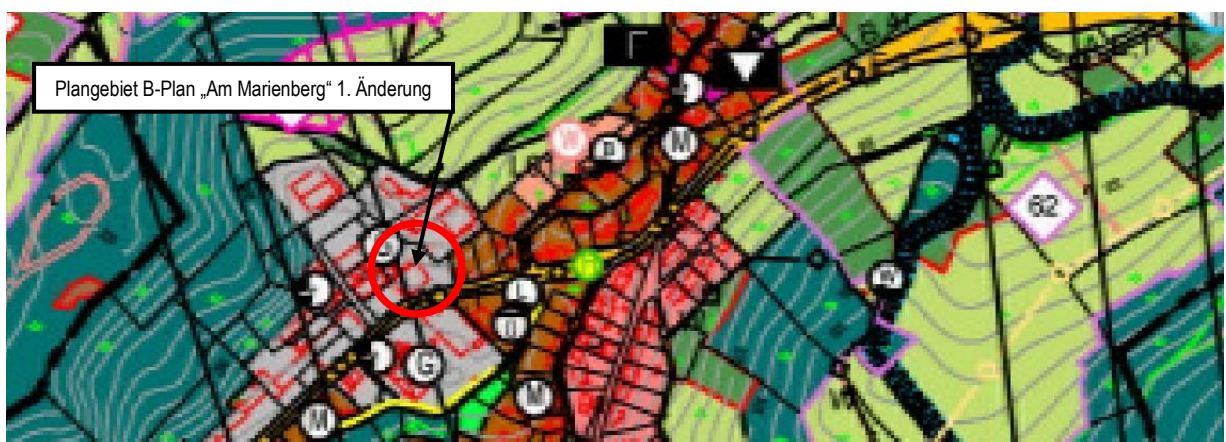


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Gemeinde Lautertal (Odenwald)



Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich der geplanten MU-Ausweisung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal wird daher im Zuge einer Berichtigung angepasst.

4.5.3 **Bebauungsplan „Marienberg Nord“ (1998)**

Der seit dem 05.08.1998 gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Lautertal rechtsverbindliche Bebauungsplan „Marienberg Nord“ mit integriertem Landschaftsplan setzt den südöstlichen Änderungsbereich mit dem 6-geschossigen Bestandsgebäude als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Bereich C) sowie den nördlichen und westlichen Änderungsbereich als ein Gewerbegebiet fest (Bereich B). Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Marienberg“ die Immissionsrichtwerte auf die eines MI-Gebietes eingeschränkt.

Darüber hinaus werden die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: im Osten als Mischgebiet (Bereich A), im Nordosten als eingeschränktes Gewerbegebiet (Bereich C), im Norden, Westen und Südwesten als Gewerbegebiet (Bereich B) sowie als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Zufahrt, u.a. auch für Feuerwehr und Rettungsdienste).

Ferner werden dazwischenliegende Bereiche als Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung: Löschwasserezisterne) festgesetzt.

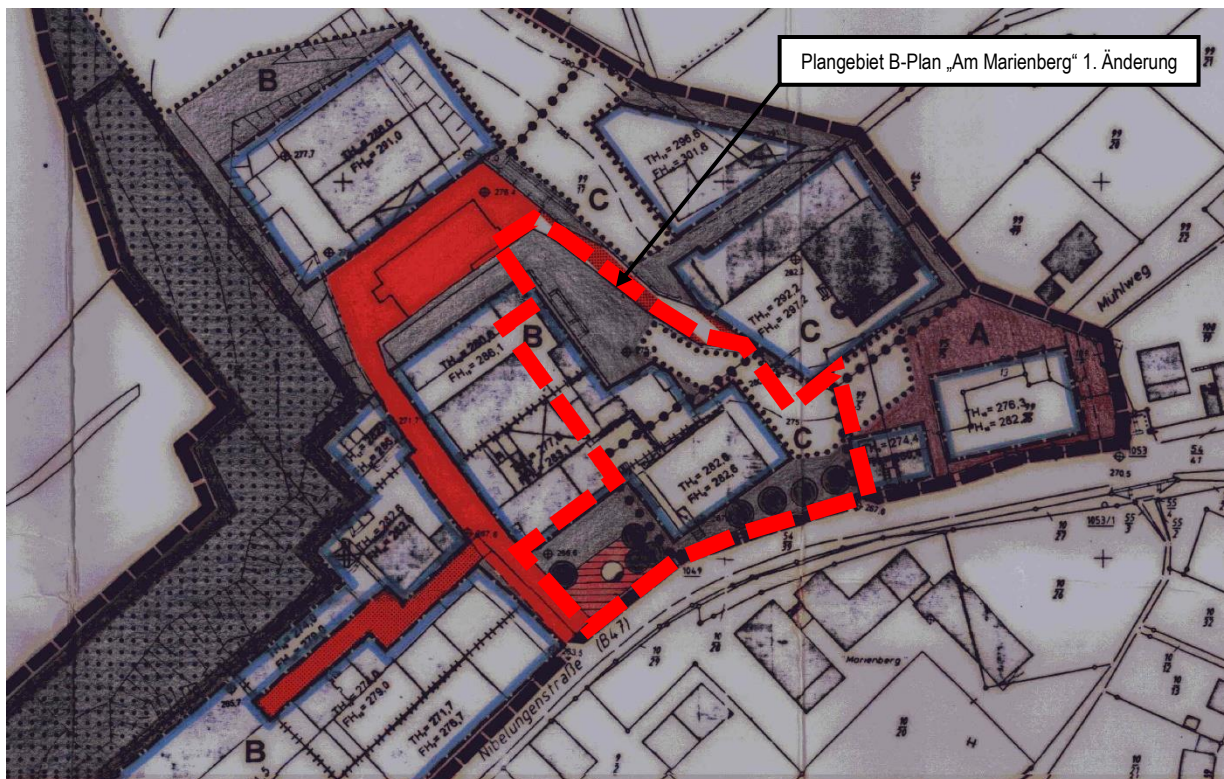


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Marienberg Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 05.08.1998) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung in rot

Der Bebauungsplan "Marienberg Nord" wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Marienberg Nord" 1. Änderung gemäß § 13a BauGB außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch diesen ersetzt. Der Bebauungsplan



"Marienberg Nord" 1. Änderung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

4.6 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es rd. 2.770 m²) Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot hingegen ist weiterhin im Rahmen der Abwägung für das Bebauungsplanverfahren und in der weiteren B-Planbearbeitung zu berücksichtigen. Hierfür werden nachfolgend in Ziffer 4.7 die abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammengestellt und beschrieben.

4.7 Beschreibung und Bewertung der Bestandsituation, Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange

4.7.1 Beschaffenheit des Plangebietes, Bebauung, vorhandene Nutzungen

Städtebaulich wird das Planungsgebiet von einem seit Anfang der 90er Jahre leerstehenden 6-geschossigen Gebäude mit Flachdach (ehemals als Laborgebäude genutzt), Stellplatzflächen im Südwesten (Ebene EG - 1,00) und im Nordosten (Ebene 1. OG und Ebene 2. OG) geprägt. Städtebauliche Mängel und Missstände sind offensichtlich.

Die Zufahrt zu den Stellplatzflächen Ebene EG -1,00 und Ebene 1. OG erfolgt über die Straße „Am Marienberg“. Gemäß den Angaben des Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 99/48 besteht für die Zufahrt zu den Stellplätzen auf Ebene 1. OG ein Geh- und Fahrrecht auf den dienenden Grundstücken Fl.-Nrn. 99/49 und 99/50. Die Stellplätze auf der Ebene 2. OG können im Norden über die Straße „Am Marienberg“ angefahren werden.

Der Änderungsbereich ist durch die in der angrenzenden „Nibelungenstraße“ verlegten Leitungen ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Begrenzt wird die zu überplanende Fläche von Wohnbebauung im Osten (Mischgebiet), von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen mit dort ansässiger Firma CNC Fertigung Kurz im Nordosten, vom Firmengelände der Fa. Neu Gabelstapler GmbH und der Fa. Abbruch Pfeifer im Nordwesten (Gewerbegebiet), im Westen durch die Ortsstraße „Am Marienberg“ sowie im Süden von der B 47 „Nibelungenstraße“ mit daran angrenzenden Edeka-Markt. Das Plangebiet ist in sich gestaffelt und als ein topographisch sehr bewegtes Gelände zu bezeichnen. Der Hochpunkt befindet sich im Nordosten an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 99/72, der Tiefpunkt im Einmündungsbereich B 47 „Nibelungenstraße“ / „Am Marienberg“.

4.7.2 Ausgewiesene Schutzgebiete, sonstige naturschutzfachlich relevante Flächen und schutzwürdige Biotope

Gesetzlich geschützten Biotope (s. nachfolgende Abb. 5, lila eingefärbte Flächen) sind gem. dem hessischen Naturschutzinformationssystem¹ (Natureg Viewer, Stand März 2023) im nahen Umfeld des Plangebietes nicht

¹ <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>



ausgewiesen. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in etwa 250 m südöstlich des Plangebietes, der B 47 gegenüberliegend. Es handelt sich hierbei um die Biotop-Nr. 930 (Biotopname: „Streuobst südl. Marienberg“). Weitere Biotope befinden sich in etwa 360 - 380 m östlich, 500 m nordöstlich, 520 m nördlich und in etwa 420 - 500 m Entfernung westlich des Plangebietes.

Für die geschützten Flächen sind keine erheblichen oder dauerhaften Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck durch die Umnutzung des ehemaligen Laborgebäudes erkennbar.

Die im Natureg Viewer hinterlegte Kompensationsflächen (gelb und grün eingefärbt) sowie das Gewässer (blau) inkl. 10 m Puffer (rosa) sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Weitere naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete sind im nahen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen. Förmliche wasserrechtliche oder denkmalsschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

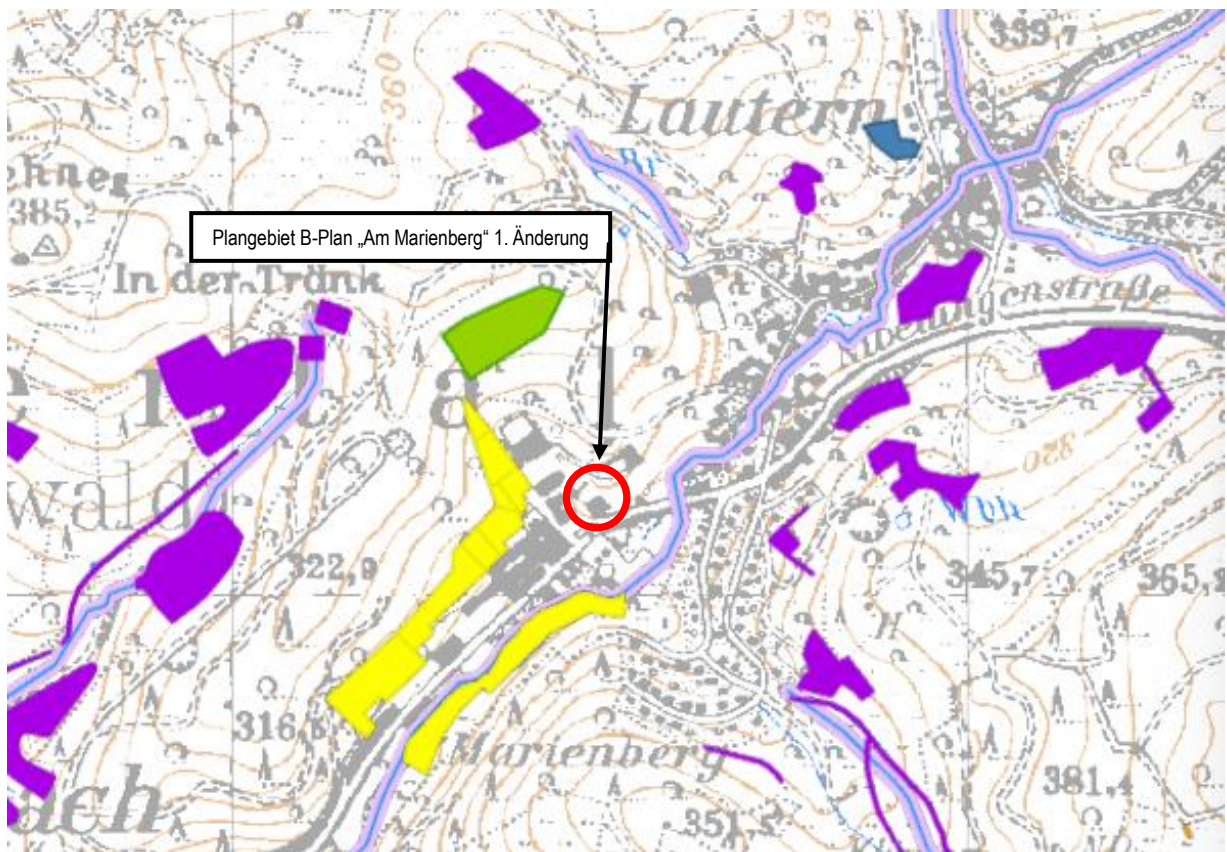


Abb. 5: Auszug aus dem Natureg Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie
 Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. | Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | Datenbereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / © Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Im Rahmen der Biotopkartierung Hessen² (Stand 1992-2006) wurden für das Plangebiet selbst keine Flächen erfasst. In ca. 100 m Entfernung vom ehemaligen Laborgebäude in nordöstlicher Richtung liegt das Biotop "Eichengehölz nördlich Lautern" (Biotop-Nr. 947), daran angrenzend das Biotop „Magerweide nördl. Lautern“ (Biotop-Nr. 948) und das Biotopkomplex „Gehölz-Grünland-Komplex westl. Lautern“ (Biotopkomplex-Nr. 49).

² <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>



4.7.3 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen

4.7.3.1 Fläche und Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Lautertal (Odenwald) und weist bereits eine hohe Bebauungsdichte auf. Im gesamten Plangebiet ist bereits eine Überformung des Geländes und der Bodenstrukturen erfolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nur anthropogen veränderte Bodenstandorte vor sowie ein durch die vorhandene Bebauung, Stellplatzflächen, Zufahrten, Hof- und Wegeflächen hoher Versiegelungsgrad. Im Plangebiet sind aktuell keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Damit die Auswirkungen der Planung minimiert werden können, werden die in Teil II, „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffern 1.9.1 und 1.9.7 sowie unter „2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 2.5, formulierten Maßnahmen festgesetzt.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Teilversiegelung des Bodens durch geplante Anlage von weiteren Stellplätzen (wasserdurchlässig) und Treppenweg
- Beeinträchtigung der (bereits gestörten) Bodenfunktionen durch Verdichtung und Flächenverlust

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja / nein

4.7.3.2 Wasser

Das Plangebiet weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude, Hof-, Wege und Stellplatzflächen auf, sodass bereits eine Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes vorliegt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Ableitung/Entsorgung von Niederschlagswasser erfolgt fast ausschließlich in die bestehende Ortskanalisation (Gebäude und Hofflächen); geringfügig auch durch Verdunstung bzw. Versickerung über die belebte Bodenzone der Böschungflächen (aufgrund der Geländeneigung jedoch nur eingeschränkt). Lediglich durch die Realisierung der geplanten Anlage von weiteren Stellplätzen und des Treppenweges wird sich der Anteil an versiegelter Fläche gegenüber dem aktuellen Zustand geringfügig erhöhen, wodurch es zu einer höheren Abflussrate des Niederschlagswassers kommen wird.

Damit die Auswirkungen der Planung minimiert werden können, werden die in Teil II, „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffern 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3 und 1.9.7, formulierten Maßnahmen festgesetzt.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- geringfügig erhöhter Oberflächenabfluss
- geringfügige Verringerung von Versickerungsflächen

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja / nein



4.7.3.3 Klima und Luft

Das Gelände des Plangebietes ist durch eine großflächige Versiegelung, durch die Lage im innerörtlich stark bebauten Bereich sowie durch die vorhandenen Verkehrsflächen deutlich geprägt. Fassaden- und Dachflächen von Gebäuden haben die Eigenschaft, sich im Sommer intensiv aufzuheizen und im Winter rasch abzukühlen. Eine planbedingte lokalklimatische Erhöhung der Temperatur ist nicht erkennbar, da keine zusätzlichen Gebäude und Zufahrten errichtet werden.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Lärm und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahme

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja / nein

4.7.3.4 Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Zwischen dem Gebäude und der unterirdischen Löschwasserzisterne im südwestlichen Plangebietsbereich befinden sich 3 markante Eichen, die gem. dem vorliegenden Bebauungsplan zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Hinsichtlich der Tierwelt sind darüber hinaus in dem durch Gewerbe- und Verkehrsflächen geprägten Plangebiet keine bedeutsamen Lebensräume vorhanden. Aufgrund der stark einschränkenden Standortgegebenheiten (Verkehrsemissionen, Lärm, menschliche Präsenz, Flächengröße, usw.) ist ein Vorkommen von artenschutzfachlich wertgebenden Arten ausgeschlossen. Auch weitere bedeutsamen Arten (Rote Liste-Arten, besonderes geschützte Arten) werden aufgrund der vorherrschenden negativen Wirkfaktoren im Plangebiet nicht vorkommen. Nur die Vegetationsfläche (Böschungfläche mit Ruderalvegetation und vereinzelt Gehölzbeständen) zwischen dem ehemaligen Laborgebäude und nordöstlicher Plangebietsgrenze ist als suboptimaler Lebensraum für vorwiegend ubiquitäre (häufig vorkommende) Insekten- und Vogelarten in Betracht zu ziehen. Eine Nutzung der Vegetationsfläche als Nahrungshabitate für Vogelarten des Siedlungsraums ist anzunehmen. Da die Böschungfläche in ihrem Bestand gesichert wird, im Umfeld weiterhin Gehölzbestände vorhanden und Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet vorgesehen sind, werden sich bzgl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten für an Gehölze gebundene Vogelarten keine Beeinträchtigungen ergeben. Insgesamt werden mit den in Teil II, „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffern 1.9.4, 1.9.5 und 1.9.6 sowie unter „2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 2.5, festgesetzten Maßnahmen die Auswirkungen der Planung minimiert.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Störung von potenziellen Lebensstätten im Umfeld durch den Bauprozess sowie die zukünftige Nutzung

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja / nein

4.7.3.5 Ortsbild und Erholung

Das Plangebiet ist durch die (ehemals) gewerbliche Nutzung deutlich gekennzeichnet und bereits erheblich anthropogen überprägt. Da eine Um-/Wiedernutzung des leerstehenden Laborgebäudes vorgesehen ist, wird sich das Ortsbild wesentlich verbessern. Eine Erholungsfunktion wird dem Änderungsbereich nicht zugeordnet.



Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- keine; im Gegenteil: Positive Veränderung des Ortsbildes für die Anwohner bestehender Gebäude

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja / nein

4.7.3.6 Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzt. Durch Wieder-/Umnutzung des leerstehenden Laborgebäudes entstehen keine negative Einflüsse auf die Wohnqualität benachbarter Wohngebäude.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Bei den bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren sind in erster Linie Schadstoffemissionen und Lärmbelastungen während der Bauarbeiten zu nennen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sowie der Wohnqualität für die benachbarten Gebäude führen. Diese sind jedoch nur temporär.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja / nein

4.7.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Weder im Plangebiet selbst noch im Umfeld sind archäologische Kulturdenkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

Als Sachgüter sind Leitungen (Richtfunktrasse, Versorgungsleitungen), Kanalisation, bestehende unterirdische Löschwasserszisterne sowie die bestehende Gebäudesubstanz zu nennen. Bei einer sachgemäßen Realisierung der Baumaßnahme sind keine negativen Auswirkungen zu verzeichnen. Das Plangebiet wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzt.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- keine

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja / nein

4.7.3.8 Fazit

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Auswirkungen des geplanten Projekts auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Die aufgeführten möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind geringfügig und können durch Begrünungs-, Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden. Die erforderlichen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen der Planzeichnung und dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, „2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ sowie „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.



4.7.4 Artenschutz

Im Allgemeinen kann es bei Bauarbeiten an Bestandsgebäuden zur Tötung von Fledermäusen (besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) kommen, die sich in Quartieren aufhalten (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Um ein Vorkommen der Artengruppe „Fledermäuse“ in der vorhandenen leerstehenden baulichen Anlage des Plangebietes ausschließen zu können, hat der Antragsteller vor Beginn der Baumaßnahme die bauliche Anlage auf die Nutzung durch Fledermäuse als Brut-, Versteck-, Überwinterungsplätze durch eine faunistisch versierte Fachkraft untersuchen zu lassen.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung (Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Damit ist angesichts der gebäudebezogenen Maßnahme und aufgrund von Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung nicht zu rechnen.

Fledermausquartiere und Bruthöhlen werden regelmäßig wieder besetzt, sodass ein Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) eintreten könnte.

Bei Nachweis von den entsprechenden Arten werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgebend. Gemäß § 44 BNatSchG gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote. In dem Fall ist eine Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und zu beantragen. Gegebenenfalls müssen dann Ausgleichshabitats geschaffen werden und/oder es ist mit Bauzeitenbeschränkungen zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

4.7.5 Immissionsschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienberg Nord“ 1. Änderung gem. § 13a BauGB liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) mit Bericht Nr. 222140 / 2 vom 07.02.2023 des Ingenieurbüros Greiner (beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB, Germering), vor (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan).

4.7.5.1 Untersuchungsergebnis Verkehrsgeräusche B 47 „Nibelungenstraße“³

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den schallzugewandten Südostfassaden des geplanten Gebäudes auf. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. An den schallabgewandten Fassaden des geplanten Gebäudes liegen die Beurteilungspegel zumeist bei unter 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts.

³ s. schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 222140 / 2 vom 07.02.2023, Ingenieurbüro Greiner, Abb. 1 und Abb. 2, S. 15



Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI- bzw. MU-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- An dem geplanten Gebäude werden die Orientierungswerte an der Südwest-, Südost- und Nordostfassade (teilweise) tags um bis zu 5 dB(A) tags und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassadenabschnitten werden die Orientierungswerte eingehalten.

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für MI- bzw. MU-Gebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) zeigt Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile und Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, s. Teil II, Ziffer 1.10.1 und 1.10.2).

Gemäß einschlägiger Rechtsprechung kann auf eine detaillierte Untersuchung des planinduzierten Verkehrs verzichtet werden, da die in der TA Lärm genannten Kriterien nicht zutreffen.⁴

4.7.5.2 Untersuchungsergebnis Gewerbegeräusche⁵

Im Bereich des geplanten Wohn- und Gewerbegebäudes errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) während der Tages- und von bis zu 45 dB(A) während der Nachtzeit.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) bzw. MU-Gebiete (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Im Bereich des geplanten Wohn- und Gewerbegebäudes können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU-Gebiete um bis zu 3 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit würden die Richtwerte genau erreicht werden.

Da die einschlägigen Immissionsrichtwerte an allen Fassaden eingehalten werden können, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anmerkung:

Mit den Berechnungen liegt man auf der sicheren Seite, da nicht nur die schalltechnische Situation basierend auf den derzeitigen Nutzungen abgebildet wurde, sondern die planerisch mögliche Nutzung auf Basis einer typisierenden Betrachtung angesetzt wurde. Im Zuge der Immissionsprognose wurde angesetzt, dass auf allen gewerblich genutzten Flächen zeitgleich nahezu das gesamte Emissionspotential ausgeschöpft wird. Dies führt zu einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte an den meisten Fassaden. Dies wird auch dadurch verursacht, dass für die unmittelbar angrenzende Fläche Am Marienberg 1 ein hohes Immissionskontingent angesetzt wurde, obwohl hier ein Leerstand vorliegt.

⁴ ebenda, S. 16

⁵ ebenda, S. 22



4.7.5.3 Fazit

„Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marienberg Nord“ in Lautertal, Ortsteil Lautern, sofern die unter Punkt 6 und 7 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.“⁶

4.8 Störfallanlagen

Nach Auswertung des Überwachungsprogramms der Anlagen nach Industrieemissions-RL in Hessen (Stand Januar 2023) liegt das Plangebiet „Marienberg Nord“ nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

4.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Planung in bebauter Siedlungslage mit dem Ziel der Wieder-/Umnutzung leerstehender Bausubstanz und städtebaulicher Aufwertung handelt, sind keine Standortalternativen zu prüfen.

4.10 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Stand der Planungsgrundlage (Kataster): Februar 2021.

4.11 Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen des Planungsprozesses und Konzeption des Projektentwicklers Planungsbüro Gruppe Sieben, Rimbach, der Bestandsaufnahme/-analyse und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Marienberg Nord“ aus dem Jahr 1998 auf.

4.11.1 Urbanes Gebiet (MU)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen für das Urbane Gebiet (MU):

- Vorschriften hinsichtlich zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. 0,85)
- Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,8
- Gebäudehöhe von max. 22,0 m, die die angrenzende (Wohn-) Bebauung und Höhenlage des Plangebietes berücksichtigt sowie eine Gebäudeaufstockung ermöglicht
- Bestandsbezogene abweichende Bauweise
- Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten

⁶ ebenda, S. 23



4.11.2 Umweltschutz, Grünordnung, Artenschutz, Klimaschutz und -anpassung

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben hinsichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote. Neben den baulichen Anlagen wurde u.a. auch der Baumbestand kartiert. Der Baum- und Gehölzbestand ist - insbesondere während der Bauzeit - zu schützen und wird zudem mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im Plangebiet sind zudem Baumanpflanzungen vorgeschrieben.

Weiterhin sind bei der Neu- und Umgestaltung unbebauter Grundstücksflächen diese zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. In den Empfehlungen und Hinweisen, Teil II, Ziffer 3.19, enthält die Gehölzliste Vorschläge für zu verwendeten Baumarten, Strauchpflanzungen, Bodendecker und Kletterpflanzen.

In Teil II, Ziffer 3.21 wird ein artenschutzrechtlicher Hinweis gegeben, wodurch ein Eintreten des Verbotstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötung von Individuen) entgegengewirkt werden kann.

Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, können im Plangebiet so errichtet werden, dass diese optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die Vorgaben zu Dachneigungen (0° - 35°) bei freigestellter Firstrichtung.

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen (s. Teil II, Ziffer 3.2 „Klimaschutz und -anpassung“, Stichwörter: Baustoffwahl, Dach- und Fassadenbegrünung).

4.11.3 Erschließung, Infrastruktur, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 47 „Nibelungenstraße“ und über die davon abgehende Ortsstraße „Am Marienberg“. Die dort vorhandenen Versorgungsleitungen werden herangezogen, um das Plangebiet mit Strom, Trinkwasser etc. zu versorgen. Das Schmutzwasser ist im Bestand an die Ortskanalisation angeschlossen.

Gemäß den Empfehlungen des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte die nächstgelegene Bushaltestelle in einem Einzugsbereich von 500 m liegen. Dies ist auch die Haltestellenentfernung, die im Mobilitätskonzept für die Region, Stand 2020, des Regionalverbandes als Ziel angestrebt wird. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „In den Klingen“ der Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH (Linie 665 Reichelsheim – Bensheim [und zurück]) liegen mit rd. 85 m und ca. 140 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bestandsgebäude.

Die Abfallentsorgung erfolgt - wie bislang - an der B 47 „Nibelungenstraße“ bzw. an der Ortsstraße „Am Marienberg“.

Die in Teil II, Ziffern 1.9.1, 1.9.2 und 1.9.3 getroffenen Festsetzungen dienen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Vorgeschrieben wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Erstmals hergestellte Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5° der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Begrünung auszuführen. Mit entsprechendem fachgerechten Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. über die Dachentwässerung abgeführt werden. Dies kann auch in Kombination mit Regenrückhalteanlagen (z.B. Zisternen) erfolgen. Insgesamt ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² erstmalig hergestellter abflusswirksamer Fläche (Dachflächen von Hauptgebäuden) nachzuweisen.



4.12 Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.12.1 Art der baulichen Nutzung

Die rd. 3.462 m² große ursprüngliche eingeschränkte Gewerbegebietsfläche wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird den mit der Planung verbundenen Zielen entsprochen, die vorhandene Umgebungsnutzung (MI-Gebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet) berücksichtigt und eine flexible Nutzungsdurchmischung im Gebäude selbst sichergestellt. Die Festsetzung eines Mischgebietes mit der Vorgabe eines gleichgewichtigen Mischungsverhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe würde der angestrebten Wiedernutzung des Bestandsgebäudes erschweren bzw. entgegenstehen.

Die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen ist im Planungsumfeld bereits gegeben. Im UG und EG der seit ca. 30 Jahren leerstehenden baulichen Anlage (6-geschossiges ehemaliges Laborgebäude) soll lt. aktuellem Planungsstand die Einrichtung eines Pflegedienstes ermöglicht und in den darüberliegenden Geschossen Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs auf einer bereits erschlossenen Fläche realisiert werden.

Neben dem Pflegedienst sollen andere Gewerbebetriebe oder soziale, kulturelle und weitere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

In den Zulässigkeitskatalog werden daher „Wohngebäude“, „Geschäfts- und Bürogebäude“, „Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Sonstige Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nach § 6a Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO aufgenommen. Somit wird einer künftigen Nutzung ausreichender Spielraum gewährt und dem Umstand der seit Jahren anhaltenden schwierigen Vermarktung Rechnung getragen.

Die im MU-Gebiet gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO von vornherein ausgeschlossen, vor allem, um nächtliche Störungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzung wegen des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten.

Die Ansiedelung von Vergnügungsstätten innerhalb der Gemeinde Lautertal ist in anderen Bereichen, wie z.B. im Gewerbegebiet in Elmshausen möglich.

Die optionale Festsetzungsmöglichkeit nach § 6a Abs. 4 BauNVO, den Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen oder für gewerbliche Nutzungen festzusetzen, findet bewusst keine Anwendung, um auf die langjährige Vermarktungsproblematik der Immobilie flexibel reagieren und entgegenwirken zu können. Die Sicherung einer kleinteiligen Nutzungsmischung erfolgt durch die MU-Gebietsfestsetzung per se.

4.12.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 deckt sich mit dem Orientierungswert der BauNVO für MU-Gebiete und die max. mögliche Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,8 liegt unterhalb des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO mit 3,0.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer



Grundflächenzahl von 0,8. Nach Abs. 4 S. 3 kann die Gemeinde abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan treffen, also die 50 %-Grenze und die Kappungsgrenze ändern. Vorliegender Bebauungsplan trifft hierzu eine abweichende Bestimmung, indem die in Rede stehenden Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden dürfen. Der Anteil der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Ausnutzung für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen wird erhöht, um die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten und ggfs. weiterer Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl berücksichtigt die Geschossfläche des Bestandsgebäudes und ermöglicht Anbau und Aufstockung. In Verbindung mit max. zulässigen Gebäudehöhe soll damit insgesamt dem Ziel einer ortsbildverträglichen Einbindung des Gebäudes entsprochen werden.

Für die Höhenfestlegung des Bestandsgebäudes wird ein Referenzpunkt im Bereich der „Nibelungenstraße“ festgesetzt - Kanaldeckelhöhe KD = 265.38 m ü. NN. Nach Bestandsgelände vor dem Eingangsbereich des ehemaligen Laborgebäudes mit Bezug auf die Kanaldeckelhöhe KD wird für das MU-Gebiet der untere Bezugspunkt (UP) festgelegt (265.38 m ü. NN. + 2,50 m = 267.88 m ü. NN.), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe Gebäudehöhe (GH) bezieht.

Die für das MU-Gebiet festgesetzte Gebäudehöhe (GH) max. = 22,00 m berücksichtigt die Bestandshöhe von derzeit 286.38 m ü. NN (absolute Höhe über UP = 18,50 m) und ermöglicht eine Aufstockung der Immobilie um ein weiteres Vollgeschoss inkl. Dachaufbau (+ 3,50 m).

Die max. mögliche Gebäudehöhe bleibt in ihrer absoluten Höhe unterhalb der Gebäudehöhe der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung Am Marienberg Nr. 10 und 10a. Die Straßenrandbebauung Nibelungenstraße Nr. 438 und Nr. 440 m befinden sich mit min. ca. 22,60 m in einem ausreichenden Abstand, sodass durch ein evtl. zusätzliches Geschoss eine Einschränkung der Belichtung und Belüftung angrenzender Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

Klarstellend wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) überschreiten dürfen.

4.12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Urbanen Gebiet (MU), wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung abweichende Bauweise festgesetzt, wonach an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit Fl.-Nr. 99/49 herangebaut werden darf. Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO zulässig die in der Planzeichnung (Teil I) an der mit „#“ gekennzeichneten Stelle vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe seitlicher Abstandsflächen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO). I.V.m. der Gebäudehöhenfestsetzung wird ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben, der die Entstehung unerwünschter städtebaulicher Strukturen zur umgebenden Ortslage verhindert.



Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an die Festlegung des ursprünglichen Bebauungsplans „Marienberg Nord“ aus dem Jahr 1998. Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung bei gleichzeitiger architektonischer Flexibilität.

4.12.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Flächen für Versorgungsanlagen

Garagen (Ga), Stellplätze (St), überdachte Stellplätze / Carports (Ca) und deren Zufahrten sind innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig unter Einhaltung der Regelung für Stellplätze und Garagen sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzten Flächen, wobei zwischen Garagen/Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist.

Die Abstandsregelung dient der offenen Straßenraumgestaltung und trägt der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ein- und Ausfahren - geschaffen wird.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO haben in untergeordneter Funktion dem Nutzungszweck des Baugebietes zu dienen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie beispielsweise Geräte-/Abstellräume, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) usw. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Die zulässigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dienen insbesondere der Grundstücksnutzung. Die Einschränkungen dienen der Gestaltung des Straßenraums, in dem die Freiflächen soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser als Ausnahme zugelassen. Die Festsetzung soll künftigen Bedürfnissen der Versorgungs- und Abwasserwirtschaft Rechnung tragen.

Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und E-Ladestationen sind im Urbanen Gebiet (MU) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Stellplätze und Carports generell zulässig.

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserzisterne“ ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und berücksichtigt die bereits bestehende unterirdische Anlage.

4.12.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung, Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Versickerung und / oder der Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung von Niederschlagswasser dienen.



Werden innerhalb des Plangebietes Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten sowie Hauszugänge und Terrassen erstmalig oder wieder neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (s. Teil II, Ziffer 1.9.1).

Das auf den erstmalig hergestellten Dachflächen von Hauptgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist ohne Schädigung Dritter zur Nutzung und / oder zur Verdunstung oder Rückhaltung zu bringen (oder in deren Kombination). Hierbei ist im Urbanen Gebiet (MU) ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² erstmalig hergestellter abflusswirksamer Fläche (Dachflächen von Hauptgebäuden) nachzuweisen (s. Teil II, Ziffer 1.9.2). Überschüssiges Niederschlagswasser wird - wie im Bestand - der Ortskanalisation zugeführt.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (s. Teil II, Ziffer 1.9.3).

Eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser ist erwünscht und wird als eine landespflegerische Empfehlung aufgenommen (s. Teil II, Ziffer 3.17.1).

Vorgenannte Maßnahmen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sowie der Entlastung der Vorfluter, Ortskanalisation und Kläranlage. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei dem Planvorhaben nicht um die Folge einer kommunalen Erschließungsmaßnahme handelt, dem Projektentwickler. Im Rahmen der Hochbauplanung ist daher das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bergstraße abzustimmen.

Die private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Erosionsschutz“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehende Grünfläche wird per Erhaltungsgebot in ihrem Bestand gesichert. Deren Gehölzstruktur mindert den Oberflächenabfluss in Richtung Bestandsgebäude und verhindert durch die starke Durchwurzelung der oberflächennahen Bodenschichten stärkere Erosionsbildungen bei Starkregen. Diese Festsetzung / Maßnahme dient dem Erhalt ökologisch und klimatechnisch wertvoller Elemente und der Starkregenvorsorge. Zudem wird die landschaftsgestalterische Einbindung und Durchgrünung in diesem Teilbereich der Ortslage bewahrt.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Hierzu werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und b BauGB in Teil II, Ziffer 1.9.1 bis 1.9.7 und 2.5 mit entsprechender Verortung in der Planzeichnung (Teil I) getroffen und weitere Empfehlungen und Hinweisen in Ziffer 3.17 gegeben. Ferner enthält der Bebauungsplan in Teil II Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel.

Die Maßnahmen / Empfehlungen und Hinweise dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (s. M1),
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (s. M1),
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser (s. M2, M3),



- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses (s. M2, M3),
- landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes (s. M4, M5, M7, M8),
- Etablierung von neuen Lebensräumen für die lokale Fauna (s. M4, M5, M7, M8),
- Förderung der Artenvielfalt (s. M4, M5, M7, M8),
- Erhaltung von ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamen Gehölzbeständen (s. M4, M5),
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung (s. M6),
- Anpassung an den Klimawandel (s. Teil II, Ziffer 3.2),
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens (s. Teil II, Ziffer 3.7),
- Erhöhung der ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung (s. Teil II, Ziffer 3.17.1),
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz (s. Teil II, Ziffern 3.3, 3.17.2),
- naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente (s. Teil II, Ziffer 3.17.3) und der
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (s. Teil II, Ziffer 3.21).

4.12.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu ihrer Vermeidung und Verminderung

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222140 / 2 vom 07.02.2023 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema „Verkehrs- und Gewerbegeräusche“ zugrunde (Untersuchungsergebnisse s. Teil III, Ziffer 4.7.5).

Ergänzend zu den Festsetzungen in Teil II, Ziffer 1.10 (Schallschutzmaßnahmen gegen Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche) werden in Teil II, Ziffer 3.1 Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu beachten sind.

4.12.7 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckungen

Für Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur - u.a. mit Dachbegrünung - ermöglicht.

Als „städtebauliche Klammer“ wird eine zulässige Dachneigung von 0° bis 35° festgesetzt, womit die bisherige Vorgabe aus dem Bebauungsplan „Marienberg Nord“ (1998) übernommen wird. Ein Flachdach ist demnach auch weiterhin zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Einzelbreite nicht breiter als 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) sein, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

4.12.8 Stellplätze für Sammelbehälter

Die Maßgabe, dass Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen sind, dient der Straßenraumgestaltung und Ortsbildpflege.



4.12.9 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO dient der landschaftsgestalterischen und ortsbildverträglichen Einbindung und Durchgrünung des Urbanen Gebietes sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen und zugleich der Eingriffsminimierung.

4.13 Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Marienberg Nord“ wurden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u.a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

4.14 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden in Teil III, Ziffer 4.7.3 beschrieben. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

4.15 Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen bereits. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (z. Bsp. Baugenehmigungsverfahren) eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

4.16 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 4.162 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 3.462 m ²
Fläche für Versorgung (Zweckbestimmung: Löschwasserszisterne)	ca. 235 m ²
Private Grünfläche (Zweckbestimmung: Erosionsschutz)	ca. 465 m ²

4.17 Abwägung

4.17.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal
- Bebauungsplan „Marienberg Nord“ mit integriertem Landschaftsplan (rechtsverbindlich seit dem 05.08.1998)
- Online-Karten des Natureg Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie



- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) mit Bericht Nr. 222140 / 2 vom 07.02.2023 des Ingenieurbüros Greiner (Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB (Germering)
- Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)
- Bestandsaufnahme, Höhenplan und Fotodokumentation, Planungsbüro Gruppe Sieben (Rimbach) und artec Bauprojekte GmbH (Ramstein-Miesenbach)
- Außenanlage- / Stellplatzplanung (Stand Dezember 2022), Planungsbüro Gruppe Sieben (Rimbach)

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanvorentwurf für die Vorstellung und Erläuterung in der Sitzung der Gemeindevertretung Lautertal vom __.__.____ bzw. in das Offenlageexemplar für dieeteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

4.17.2 Abwägungsbedeutsame Belange

- Die Möglichkeiten zur Wiedernutzung eines seit Anfang der 90er Jahre leerstehenden Gebäudes auf einer voll erschlossenen Fläche in der Gemeinde Lautertal (Odenwald) - Ortsteil Lautern werden genutzt
- Wohnraumangebote werden geschaffen
- Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe und/oder soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, werden angeboten
- Parkmöglichkeiten können in ausreichender Zahl vorgehalten werden
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- Eine Verdrängung von bereits dort ansässigen Gewerbebetrieben erfolgt nicht
- Arbeit und Wohnen werden i.S. des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ der Leipzig-Charta 2020 näher zusammengebracht
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen
- Mit Festsetzungen / Empfehlungen wird den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen
- Mit Empfehlungen wird den Belangen der Starkregenvorsorge Rechnung getragen
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Urbanen Gebiet (MU) werden gewahrt durch
 - a) Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz
 - b) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - c) Festlegung der max. Gebäudehöhe
 - d) Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten

4.17.3 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.17.4 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]



4.18 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

in der
Gemeinde Lautertal (Odenwald) - Ortsteil Lautern

Teil I

- Bebauungsplan „Marienberg Nord“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB (Planzeichnung) -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlage zum Bebauungsplan

Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)