



GEMEINDE LAUTERTAL

Einbeziehungssatzung
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

„Südöstliche Krehbergstraße“

**Begründung mit landespflegerischer
Bewertung**

Satzung

September 2022

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____

Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Fassung vom: 30.03.2022
fertiggestellt am: 07.09.2022

Seite 2 von 33

Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
I.1 Anlass und Zweck der Einbeziehungssatzung	4
I.2 Aufstellungsverfahren	7
I.3 Geltungsbereich und Lage im Raum	10
I.4 Städtebauliche Umgebung des Plangebietes	10
I.5 Übergeordnete Planungen	12
I.6 Alternativendiskussion	14
I.7 Städtebauliches Konzept	15
I.8 Erschließung	15
I.9 Brand- und Katastrophenschutz	16
I.10 Festsetzungen der Einbeziehungssatzung	17
I.11 Umweltschützende Belange	18
<i>I. 11.1 Eingriffsregelung</i>	<i>18</i>
<i>I.11.2 Umweltprüfung.....</i>	<i>18</i>
<i>I.11.3 Wasserwirtschaftliche Belange.....</i>	<i>18</i>
<i>I.11.4 Altlasten</i>	<i>18</i>
<i>I.11.5 Hinweise</i>	<i>18</i>
TEIL II: LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG	22
II.1 Bestand und Beurteilung	22
<i>II.1.1 Schutzgut Landschaft.....</i>	<i>23</i>
<i>II.1.2 Schutzgut Boden.....</i>	<i>24</i>
<i>II.1.3 Schutzgut Wasser</i>	<i>25</i>
<i>II.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	<i>25</i>
<i>II.1.5 Schutzgut Mensch.....</i>	<i>29</i>
<i>II.1.6 Schutzgut Luft und Klima</i>	<i>29</i>



<i>II.1.7 Schutzgut Kulturelles Erbe</i>	<i>30</i>
II.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	30
II.3 Ausgleichsmaßnahmen	32

Anlagen:

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 500
- Satzungstext
- Bestands- und Entwicklungskarte zur Eingriffs- und Maßnahmenfläche



TEIL I: Begründung

I.1 Anlass und Zweck der Einbeziehungssatzung

Im Ortsteil Schannenbach soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich der südöstlichen Krehbergstraße eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Mit Hilfe dieser Einbeziehungssatzung soll ein Teilbereich des bislang dem Außenbereich zugehörigen Grundstückes Nr. 61/7 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schannenbach einbezogen werden. Der von der Planung betroffene Teil des Grundstückes wird derzeit als Mähwiese bewirtschaftet und befindet sich am Rande der vorhandenen Ortsbebauung und dem angrenzenden Waldrand. Der mit Wald bestandene Teil des vorgenannten Flurstückes Nr. 61/7 soll nicht Bestandteil der Einbeziehung werden und somit als Wald auch weiterhin im Bestand verbleiben.

Grundsätzlich unterscheidet das Bauplanungsrecht zwischen dem Innenbereich, also dem im Sinne des § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil, und dem Außenbereich nach Maßgabe des § 35 BauGB. Der Innenbereich setzt eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung voraus, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Als Außenbereich werden die Flächen bezeichnet, die außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen liegen.

Insbesondere im Bereich der Ortsrandlagen sind mitunter Grundstücke, Gebäudeanordnungen oder ganze Siedlungssplitter vorhanden, die aufgrund der städtebaulichen Konstellation nicht eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden können, zumeist aufgrund der Nutzungen jedoch auch nicht zweifelsohne im Außenbereich zulässig sind. Nach den Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Außenbereich nur solche Nutzungen zulässig, die eine Privilegierung im Sinne des Gesetzes genießen, wie z. B. land- oder forstwirtschaftliche Anwesen.

Zur eindeutigen Klarstellung und / oder deklaratorischen Zuordnung solcher nicht zweifelsfrei im Sinne des Bauplanungsrechts bestimmbarer Ansiedlungen können die Gemeinden durch Satzung z. B. die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen oder auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Dies trifft in aller Regel für die Bereiche der Ortsrandlagen zu, indem beispielsweise bereits vorhandene Gebäude in die Siedlungslage per Satzung integriert oder unbebaute Grundstücke durch Einbeziehung arrondiert und so der Ortslage zugeordnet werden. Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt grundsätzlich von der konkreten Situation im Einzelfall ab.

Im Falle der vorliegenden Einbeziehungssatzung „Südöstliche Krehbergstraße“ werden diese Grundsätze erfüllt, da sich das in Ortsrandlage befindliche unbebaute Grundstück, mit der amt-

lichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schannenbach, Flur 1, Nr. 61/7 unmittelbar an die bestehende Bebauung im Ortsteil Schannenbach anschließt und somit die beabsichtigte Entwicklung einer Arrondierung des Ortsrandes entspricht.

Die Krehbergstraße ist von der Ortsmitte kommend in Richtung Krehberg abschnittsweise nur einseitig bebaut. Im Planbereich sind nordöstlich der Krehbergstraße einige Wohngebäude vorhanden, an diese schließt das Plangrundstück an und bildet somit einen städtebaulichen Abschluss in diesem Bereich. Im untenstehenden Luftbildausschnitt ist die einzeilige Straßenbebauung entlang der Krehbergstraße in diesem Abschnitt zu erkennen, in diesem Sinne soll die vorhandene Bebauung in den Planbereich adäquat fortgesetzt werden. Eine mögliche Bauzone wurde im Luftbildausschnitt durch eine strich-punktierte Linie dargestellt und zeigt, dass die Einbeziehungsfläche einerseits strukturell an die übrige Siedlungslage angebunden ist und sowohl städtebaulich, verkehrlich und im Hinblick auf die technische Erschließung als vorgeprägt zu bewerten ist. Auch lässt sich eine mögliche bauliche Entwicklung in die örtliche Topografie und natürliche Umgebung einbinden, so dass insgesamt eine städtebauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes hinreichend zutreffend unterstellt werden kann.



Abbildung 1: Luftbildauszug mit räumlicher Abgrenzung der Einbeziehungssatzung „Südöstliche Krehbergstraße“ (strichlierte Linie) und Eintragung Baufeld (strich-punktierte Linie)



Geplant ist die Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung in das Plangrundstück in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, wie es durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben ist.

Die Rechtmäßigkeit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB setzt voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz bestehen. Diese grundsätzlichen Planungsvoraussetzungen sind in dem Bereich der Einbeziehungssatzung „Südöstlich Krehbergstraße“ erfüllt.

Daher wurde mit dem Aufstellungsbeschluss, welcher in der Gemeindevertretung am 20.05.2021 gefasst wurde, das vorliegende Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung durch formelle Beschlussfassung eingeleitet.

I.2 Aufstellungsverfahren

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem sowohl der betroffenen Öffentlichkeit als auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben wird.

Die vorliegende Verfahrensgestaltung entspricht dem Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13 BauGB (vereinfachtes Aufstellungsverfahren) für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgesehen werden. Ebenso vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von diesen Regelungen wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Die Satzung bedarf abschließend nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

20.05.2021: Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schannenbach (Einbeziehungssatzung); Beschlussfassung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 BauGB.

28.08.2021: Ortsübliche Bekanntgabe der o. g. Beschlüsse unter Angabe von Auslegungszeit, -raum und -ort.

08.09.2021 bis einschließlich 11.10.2021: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

01.09.2021 Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Planungsbüros vom **01.09.2021** durch Übersendung der Unterlagen zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Südöstliche Krehbergstraße“ mit Fristsetzung bis einschließlich **11.10.2021** zur Stellungnahme aufgefordert.

20.01.2022: Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der o.g. förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB, i. V. m. § 13 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich Auswirkungen aufgrund der Anregungen zur

Kompensation sowie zu Waldflächen im Geltungsbereich auf den Festsetzungsgehalt der Einbeziehungssatzung und den Darstellungsgehalt der Flächennutzungsplanänderung. In diesem Sinne ergaben sich folgende materiell-rechtliche Änderungen, die eine erneute förmliche Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

- *Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der neuen Kompensationsflächen im Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung wurden ergänzt.*
- *Die zeichnerische Darstellung der neuen Kompensationsflächen im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde ergänzt.*
- *Entsprechend der zuvorstehenden Punkte wurden die Ausführungen zu den Kompensationsflächen in der Begründung angepasst.*
- *Der Teil des Waldbestandes wurde in der Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung und in der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung als „Wald“ i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b festgesetzt bzw. i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b dargestellt.*

Darüberhinaus wurden folgende Hinweise bzw. Konkretisierungen ergänzt:

- *Ein Hinweis zur Versorgung mit der Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom wurde im Kapitel I.11.5 ergänzt.*
- *Ein Hinweis zur Empfehlung zur Errichtung von Zisternen wurde im Kapitel I.11.5 ergänzt.*
- *Ein Hinweis zur Nutzung von Erdwärme wurde im Kapitel I.11.5 ergänzt.*
- *Ein Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Kapitel I.11.5 ergänzt.*
- *Ein Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Kapitel I.11.5 ergänzt.*
- *Der Hinweis „zum Kampfmitteln“ im Kapitel I.11.5 wurde um die Information, dass der Kampfmittelräumdienst seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt nicht beteiligt wurde, ergänzt.*
- *Im Kapitel I.8 „Brand- und Katastrophenschutz wurde ein Verweis auf die Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB sowie der DIN 14090 ergänzt.*

20.01.2022: Beschluss der Gemeindevertretung zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

28.01.2022: Ortsübliche Bekanntgabe des o. g. Beschlusses unter Angabe von Auslegungszeit, -raum und -ort.

07.02.2022 bis einschließlich 09.03.2022: Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

01.02.2022 Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.



Fassung vom: 30.03.2022
fertiggestellt am: 07.09.2022

Seite 9 von 33

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Planungsbüros vom 01.02.2022 durch Übersendung der Unterlagen zum geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung „Südöstliche Krehbergstraße“ mit **Fristsetzung bis einschließlich 09.03.2022** zur Stellungnahme aufgefordert.

23.06.2022: Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der o.g. erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB, i. V. m. § 13 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Ergänzungen und Konkretisierungen, welche jedoch den Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung nicht betreffen.

Begründung:

Ein Hinweis zur nicht vorhandenen Gasversorgung in Schannenbach wurde im Kapitel I.8 ergänzt.

Im Kapitel I.12.5 wurde der Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen ergänzt.

Im Kapitel I.9 wurde der Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz im Hinblick auf offene Feuerstellen und die Waldnähe ergänzt.

Im Kapitel I.5 wurde im Abschnitt zum Flächennutzungsplan die Aussage zur Betroffenheit von Waldflächen korrigiert.

Es ergaben sich keine Änderungen, welche Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Bestands- und Entwicklungskarte oder die Bilanzierung haben.

23.06.2022: Beschluss der Einbeziehungssatzung „Südöstliche Krehbergstraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB.

I.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in südwestlicher Ortsrandlage und betrifft das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung: Gemarkung Schannenbach, Flur 1, Nr. 61/7 teilweise und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Das von der Einbeziehungssatzung Krehbergstraße betroffene Grundstück hat eine Größe von 2311 m² und kann über die Krehbergstraße erschlossen werden.

Räumlich begrenzt wird das Plangebiet durch:

- Waldflächen im Südosten;
- die Straßenparzelle „Krehbergstraße“ im Südosten,
- die vorhandene Ortsbebauung im Nordwesten sowie
- Lager- und Nutzgartenflächen mit einer baulichen Anlage im Nordosten.

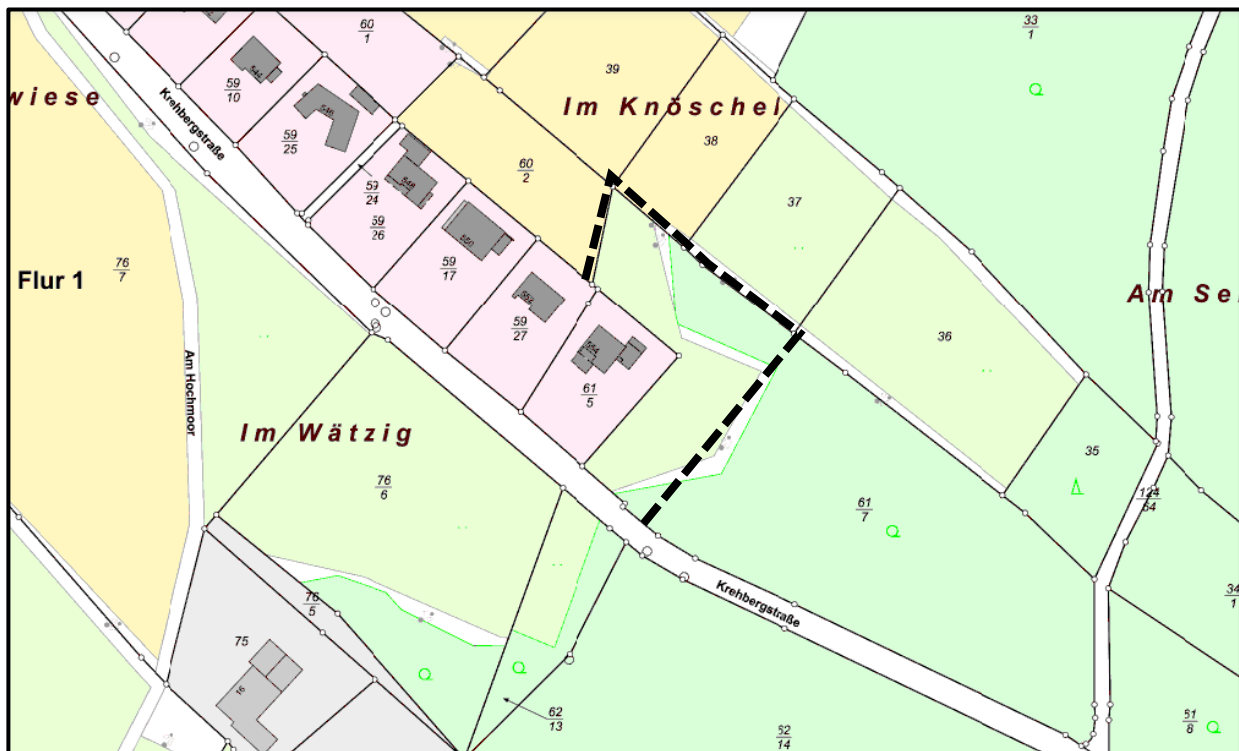


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs der Satzung (strichlierte Linie in schwarz)

I.4 Städtebauliche Umgebung des Plangebietes

Der Ortsteil Schannenbach ist durch dörfliche Bebauung - mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung - geprägt. Unmittelbar an das Grundstück grenzen freistehende Einzelhäuser an. Die Gebäude entlang der Krehbergstraße sind alle an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen orientiert, sodass sich jeweils ein größerer Vorgartenbereich ergibt. Als Vorgartenbereich wird hierbei der Bereich zwischen der Parzellengrenze der Krehbergstraße, welche an das jeweilige Grundstück angrenzt, und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Gebäudeaußenkante definiert. Die Wohngebäude sind durch Anbauten und Vorstände geprägt. Die Baustrukturen weisen entlang

der Krehbergstraße überwiegend ein- bis zweigeschossige, freistehende Wohngebäude - teilweise auch mit rückwärtigen Anbauten - auf. Die Dachlandschaft ist sowohl durch giebel- als auch traufständige Satteldächer geprägt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, entlang der Krehbergstraße konzentrieren sich die Gebäude mit traufständigen Satteldächern. Im Nordosten befindet sich eine Lagerfläche auf der Holz gelagert wird sowie ein Nutzgarten mit einer Hütte.

Da sich das Plangebiet auch nach der Einbeziehung in den Innenbereich im sogenannten ungeplanten Innenbereich befindet, also für dieses Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, hat sich die zukünftige Bebauung des Plangebietes an der Eigenart der hier beschriebenen Bebauung zu orientieren.



Unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Nordwesten



Das Plangrundstück



Blick auf unmittelbar angrenzende Lagerfläche im Nordosten



Bebauung entlang der nördlichen Seite der Krehbergstraße



Bebauung entlang der südlichen Seite der Krehbergstraße

Abb. 4: Fotodokumentation, Eigene Aufnahmen

Das Plangebiet selbst wird als Grünfläche genutzt und ist durch Grünland geprägt. Die Topographie ist im - und um das Plangebiet bewegt. Das Gelände fällt vom Südosten nach Nordwesten hin leicht ab.

I.5 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen **Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010** (RPS/RegFNP) festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich im gültigen RPS 2010 innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung“. Zudem befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimaschutzfunktionen“. Aufgrund der maßstabsbedingten Ungenauigkeit des Regionalplans (Maßstab 1:100.000) können Kleinflächen, wie das hier vorliegende Plangebiet, nicht exakt zugeordnet und verortet werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung eingehalten werden und, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung steht.

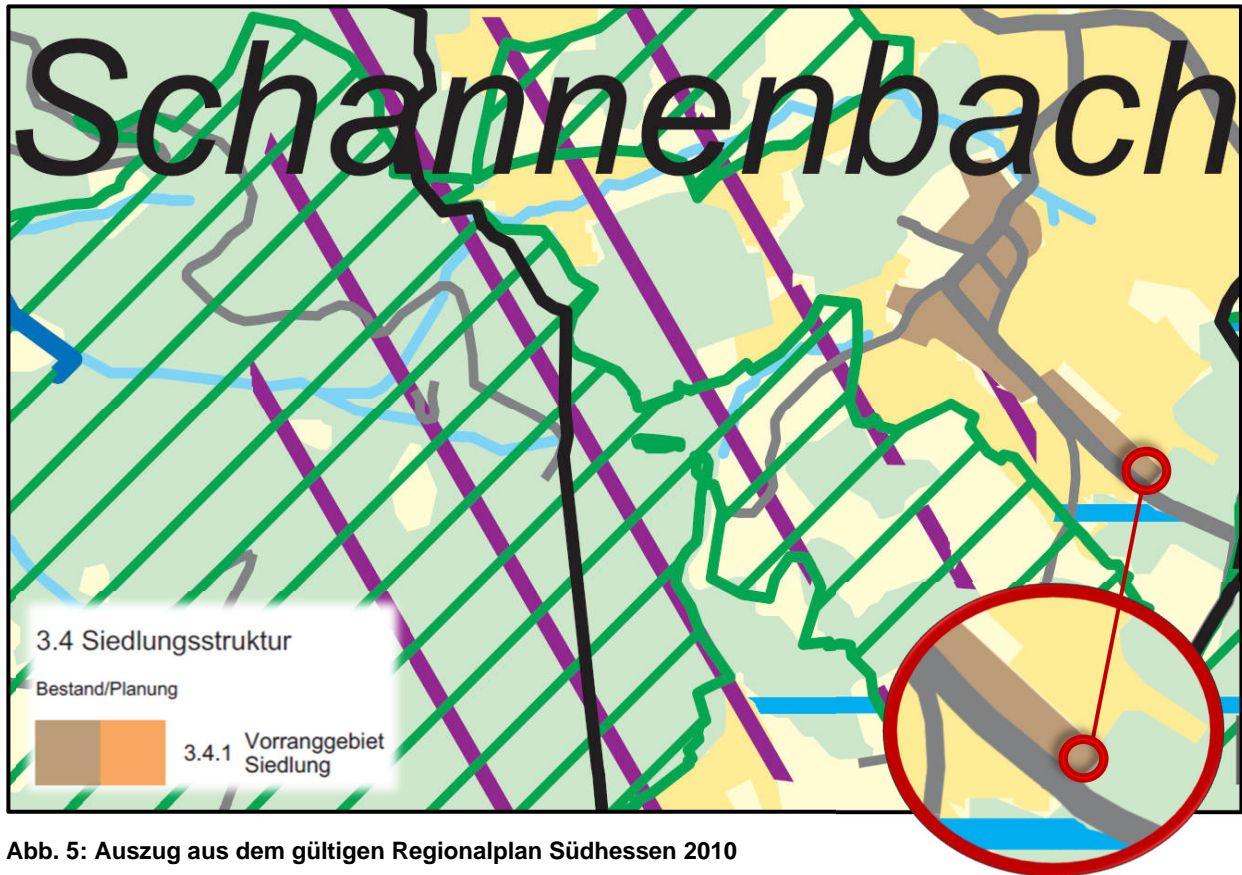


Abb. 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

Der **rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP)** aus dem Jahr 2010 stellt innerhalb des Planbereiches eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Fläche für Wald dar. Tatsächlich befinden sich keine forstfiskalischen Flächen des Landes Hessen innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches.

Im Nordwesten grenzen entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lautertal Wohnbauflächen an das Plangebiet an. An dieser Stelle wird der strukturelle Zusammenhang zur bebauten Ortslage deutlich.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zunächst die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann die Satzung zu entwickeln. Daher ist der betroffene Teilbereich fortan als „Wohnbaufläche“ darzustellen. Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren der Einbeziehungssatzung „Südöstliche Krehbergstraße“ durchgeführt.

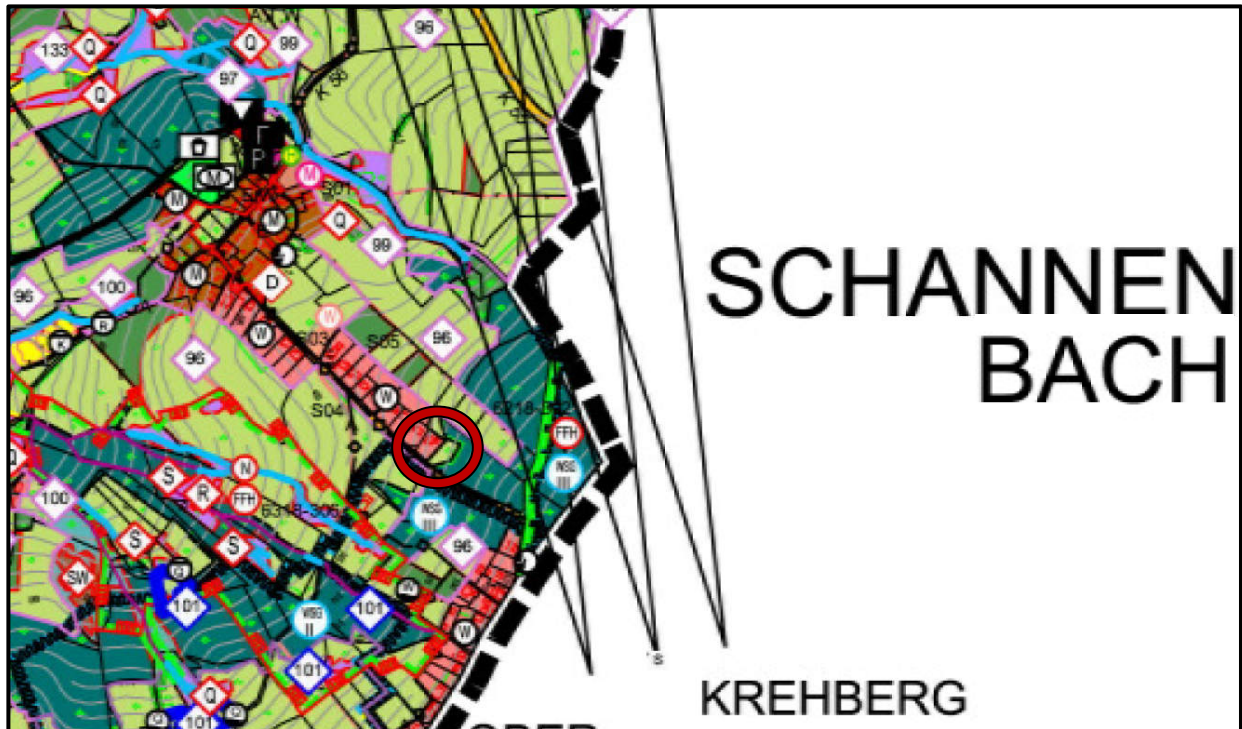


Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal

I.6 Alternativendiskussion

Eine größere zusammenhängende Freifläche befindet sich nördlich der Bebauung entlang der Krehbergstraße (vgl. nachstehende Abbildung). Allerdings befinden sich auf dieser Fläche Obstbäume, die erhalten werden sollen, sodass diese Fläche für die Betrachtung der Wohnraumentwicklung rausfällt. Darüberhinaus stehen innerhalb des Ortsteils Schannenbach aktuell nicht ausreichend freie und gleichzeitig auch eigentumsrechtlich verfügbare Flächen für Wohnraumentwicklung bereit, um hierdurch eine maßvolle Eigenentwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Die Gemeinde erachtet es daher als notwendig, mitunter Flächen am Ortsrand für Siedlungszwecke zur Verfügung zu stellen. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine für Wohnbauentwicklung eigentumsrechtlich verfügbare Fläche. Da das Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und sich eine Bewirtschaftung aufgrund der eingekesselten Lage zwischen Waldrand und bestehendem Siedlungsbereich nicht anbietet, war die Entscheidung seitens der Plangeberin, hier Wohnnutzung zu etablieren naheliegend. Auch wird durch die Entwicklung der vorliegenden Fläche lediglich ein untergeordneter Anteil von landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, auf welcher der Eigentümer nicht beabsichtigt eine landwirtschaftliche Nutzung zu etablieren, sondern vielmehr eine Wohnnutzung. Zudem würde die Fläche derzeit nur begrenzt eine landwirtschaftliche Ertragsfunktion erfüllen, da die bewegte Topografie das Ertragspotenzial der Fläche einschränkt. Die Fläche wird somit als die mit am besten geeignete für die Inanspruchnahme als Siedlungsfläche angesehen.



Abb. 7: Alternativfläche mit Streuobstbaumbestand, rot umrandet und gelb markiert; Quelle: Google.maps

I.7 Städtebauliches Konzept

Mithilfe der Einbeziehungssatzung soll für das benannte Grundstück Nr. 61/7 in der Flur 1 der Gemarkung Schannenbach eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden. Geplant ist ein freistehendes Einfamilienhaus. Da die sehr aufgelockerte Bebauung in der Umgebung sehr von der Straßenverkehrsfläche „Krehbergstraße“ zurück versetzt errichtet wurde, ist auch der zu bebauende Bereich in Flucht der bestehenden Bebauung geplant, sodass sich ebenfalls ein großzügiger Vorgartenbereich ergibt. Alle weiteren Parameter hinsichtlich der Kubatur und der Ausgestaltung des Gebäudes müssen sich an der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Die Vorhabenzulässigkeit regelt sich daher nach § 29 BauGB i.V.m. § 34 BauGB und den im Satzungstext getroffenen Festsetzungen auf welche an dieser Stelle verwiesen wird.

I.8 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Krehbergstraße, sowohl verkehrlich als auch technisch, gesichert. Die Krehbergstraße ist eine relativ schmale Ortschafterschließungsstraße von übergeordneter Bedeutung. Entlang der Krehbergstraße verläuft ein

einseitiger Gehweg. Überwiegend nimmt der ruhende Verkehr entlang von diesem Gehweg den Straßenraum der Krehbergstraße ebenfalls in Anspruch. Eine Gasversorgung für das Gebiet im Geltungsbereich im Ortsteil Schannenbach ist nicht vorhanden.



Abb. 8: Straßenquerschnitt „Krehbergstraße“, Aufnahmerichtung: Nordwesten, eigene Aufnahme

I.9 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten. Es wird auf die Berücksichtigung der Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB sowie der DIN 14090 verwiesen.



Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Wegen der Waldnähe können keine offenen Feuerstellen auf dem Grundstück zugelassen werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 8 HWaldG wird nach derzeitiger Sachkenntnis hier nicht in Aussicht gestellt.

I.10 Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

Die städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein, erweitert also den vorhandenen Innenbereich und schafft hier erstmalig Baurecht. Voraussetzung ist daher, dass die im vorhandenen Innenbereich angrenzende Bebauung hinreichend prägend für eine ergänzende Bebauung ist. Daher sind in der Satzung - im Gegensatz zu einem Bebauungsplan - auch nur einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzend zulässig, alle übrigen Bebauungsparameter richten sich nach § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Die "entsprechende Prägung" erfordert jedoch keine derart enge Sichtweise wie es das Einfügegebot bei Baumaßnahmen nach § 34 Abs. 1 BauGB im allseits umgebenen Innenbereich selbst erforderlich macht. Vielmehr muss berücksichtigt werden, dass die Prägung einer unbebauten Fläche durch die benachbarte Bebauung das wesentliche Kriterium für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist, deshalb ist auch nur eine geringe Erweiterung in den Außenbereich möglich.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung verzichtet auf die Festsetzung eines Baufensters, da hierdurch eine Flexibilität bei der Genehmigung von Bauvorhaben gewahrt werden kann. Stattdessen wird eine vordere Bauflucht als vordere Baugrenze sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt. Hierdurch soll die zulässige Bebauung entlang der Krehbergstraße begrenzt werden und nicht zu nah an den Straßenraum heranrücken. Daher wird textlich festgesetzt, dass der Bereich zwischen der Parzellengrenze der Straßenverkehrsfläche „Krehbergstraße“ und der zeichnerisch festgesetzten vorderen Bauflucht von Bebauung frei zu halten ist. Es handelt sich um den in der Planzeichnung vermaßten Bereich von 17,50 m bzw. 18,80 m. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Wie bereits eingangs geschrieben muss der zukünftige Bauherr zur Genehmigung von Bauvorhaben einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde einreichen, welcher einer Genehmigung bedarf. Im Rahmen der Genehmigungserteilung ist auch die Positionierung der baulichen Anlagen gesondert zu prüfen. Die vorliegende Einbeziehungssatzung sieht von einer Festsetzung eines Baufensters ab, da es zwar eine einheitlich Bauflucht gibt, die Grundstücke im rückwärtigen Bereich jedoch auch zusätzlich durch Anbauten, bauliche Anlagen in zweiter Reihe und Nebenanlagen bebaut sind. Daher soll eine widersprüchliche Aussage zu einer möglichen Genehmigung vermieden werden. Durch die Festsetzung einer vorderen Bauflucht wird die Bebauung zur Krehbergstraße hin abgegrenzt und es wird hierdurch eine einheitliche Vorgartenfläche geschaffen. Somit kann das bereits vorhandene Orts- und Straßenbild gewahrt werden.



Die vorliegend getroffenen Festsetzungen orientieren sich zudem an den Anforderungen der planungsrechtlich zu sichernden Nutzungsabsicht und berücksichtigen dabei auch die angrenzenden Bereiche und die vorhandenen Grünstrukturen.

I.11 Umweltschützende Belange

I. 11.1 Eingriffsregelung

Bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist die Eingriffsregelung anzuwenden, soweit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (§ 18 Abs. 1 BauGB). Aus der Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Eingriffe leiten sich im Folgenden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ab (vgl. hierzu Teil II: Landespflegerische Bewertung / Eingriffs-/Ausgleichsplanung).

I.11.2 Umweltprüfung

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit in Zusammenhang stehenden Vorschriften durchzuführen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34, Rn. 120a). Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB verzichtet. Aufgrund der Örtlichkeit bestehen keine Anhaltspunkte, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB begründen. Ebenso werden durch die Satzung keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen.

I.11.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

I.11.4 Altlasten

Der Plangeberin sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich der Satzung bekannt.

I.11.5 Hinweise

Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Vorhandene Kabel- und/oder Rohrleitungsstrassen der GGEW AG dürfen grundsätzlich nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen, technischen Anlagen jeglicher Art sowie mit Bäumen oder großen Sträuchern weder überbaut noch überpflanzt werden. Wir bitten Sie bei der zukünftigen Planung der Maßnahme unsere Inhalte der Stellungnahme zu berücksichtigen und uns bei einer weiteren Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bodenschutz:

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Bei erosionsgefährdeten Flächen ist die Bauphase ohne schützende Pflanzendecke zeitlich auf ein Minimum, maximal 2 Monate zu begrenzen.

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gemäß DIN 18300 sowie DIN 18915 zu behandeln. Oberboden ist möglichst vor Ort auf privaten Freiflächen wieder einzubauen.

Bei längeren Bauphasen sind die erosionsgefährdeten Flächen durch Begründung zu sichern.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Artenschutz:

Im Baugenehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Insbesondere ist auf die Zugriffsverbote i.S.d. § 44 (1) BNatSchG hinzuweisen und die Schonfrist bei Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) zu beachten. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Flora und Fauna in Teil



II (Landespflegerische Bewertung, Eingriffs-/Ausgleichsplanung) verwiesen.

Kampfmittel:

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von kommunaler Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. Der Gemeinde Lautertal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Sofern erforderlich, ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Versickern von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Im Rahmen der Antragstellung für die Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. “ Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.



Erdwärme:

Der beplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen. Die hierfür erforderliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

aufgestellt

Lautertal, im März 2022

fertiggestellt

Lautertal, im September 2022

Katharina Mack, M. Eng.



TEIL II: Landespflegerische Bewertung

Das folgende Kapitel erläutert die Gegebenheiten vor Ort und beschäftigt sich mit den Auswirkungen der planbedingten Eingriffe in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter. Bestandteil sind eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und die Formulierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder des Ausgleichs erheblicher Beeinträchtigungen.

II.1 Bestand und Beurteilung

Zunächst soll Auskunft über die Beschaffenheit und Eigenschaften der vorhandenen Strukturen und Gegebenheiten im Geltungsbereich der Satzung gegeben werden. Zu diesem Zwecke wurden zur Online-Recherche der Natureg Viewer, BodenViewer Hessen, GruSchu-Hessen, HWRM-Viewer und WRRL-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie genutzt sowie eine Geländebegehung durch den Autor am 09.06.2020 durchgeführt. Anhand der vorhabenbedingten Eingriffe erfolgt im nächsten Schritt die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen.

Der vom Geltungsbereich der Satzung erfasst Teil des Flurstücks Nr. 61/7 ist weitgehend durch Grünland geprägt. Nur im Süden ragt ein kleines Stück des nördlich, östlich und südlich umgebenden Waldes in den Geltungsbereich rein. Sonst fehlen strukturierende Elemente wie Gebüsche, Gräben oder Aufschüttungen. Das Umfeld ist generell durch relativ störungsarme Nutzungen geprägt. Im Nord und Nordosten wird der Wald durch einen Holzlagerplatz, einen Nutzgarten und eine Wiesenfläche vom Geltungsbereich abgerückt. Eine ähnliche Wiesenfläche liegt auch im Nordwesten vor, wobei hier darauf offenes Kulturland folgt. Im Westen grenzen Wohngebäude mit mehr oder weniger strukturreichen Hausgärten an, die ebenso wie das beplante Grundstück über die südlich davon verlaufende Krehbergstraße verkehrlich angebunden sind.

Tabelle 1: Fotos zur Dokumentation des Plangebiets.

Foto	Beschreibung
	<p>Blick über die beplante Wiese. Rechts Im Bild der Baumbestand des hineinragenden Waldes. Blick nach Osten. Foto: INFRAPRO, 09.06.2020.</p>

	<p>Detailaufnahme des Bewuchses der Wiese. Foto: INFRAPRO, 09.06.2020.</p>
	<p>Detailaufnahme des Bewuchses der Wiese. Foto: INFRAPRO, 11.08.2021</p>

II.1.1 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist in eine ländlich-dörfliche Umgebung eingebettet, die sich durch eine verhältnismäßig geringe intensive Landnutzung auszeichnet. Die umliegenden Siedlungsstrukturen sind sehr lückig und weisen in erster Linie Einzelhausbebauung und landwirtschaftliche Anwesen und Höfe auf. Die sich vor allem nach Westen und Osten großflächig ausdehnenden und frostwirtschaftlich genutzten Waldgebiete werden in Siedlungsnähe durch die vorrangig als Grünland bewirtschafteten Wiesen und gliedernden Gebüsch aufgelockert. Ackerflächen oder intensivere Formen der Landwirtschaft wie auch gewerbliche oder industrielle Einflüsse



sind nicht vorhanden bis vernachlässigbar. In Summe spielen damit Natürlichkeit und naturverbundene Naherholung eine große Rolle in Bezug zur landschaftlichen Wertigkeit und Ästhetik im Umfeld zum Plangebiet.

Da es sich um eine geplante Bebauung am Ortsrand unweit des Waldrandes handelt, ist nicht damit zu rechnen, dass landschaftlich wirksame Sichtbeziehungen unterbrochen werden. Die Möglichkeiten lokal der Naherholung durch Naturerleben nachzugehen, wird durch die Eingriffe ebenfalls nicht eingeschränkt, da keine offensichtlichen Strukturen oder Wegungen zu diesem Zwecke behindert, verändert oder entfernt werden. Durch die angrenzende Bebauung und Flächennutzung ist eine vorhabenbedingte, landschaftlich unverträgliche Zersiedelung oder ästhetische Gebietsverfremdung ausgeschlossen. Es wird daher geschlussfolgert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft entstehen.

II.1.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört der naturräumlichen Haupteinheit des kristallinen Odenwaldes an und hierin dem Krehberg-Odenwald (Nr. 145.5). Auf dem plutonitischen Untergrund des Jungpaläozoikums lagerte sich hier solifluidal in geringer Mächtigkeit Lösslehm ab. Bei einem mittleren bis geringen Wasserspeichervermögen fällt die Bodenfunktionsbewertung laut *BodenViewer Hessen* daher insgesamt ‚gering‘ aus (Abbildung 8). Der Boden im Plangebiet ist vollständig unversiegelt und mit Vegetation bestanden. Bei einer kaum vorhandene Neigung des unmerklich nach Nordwesten hin abfallenden Geländes ist von einer geringen Erosionsgefährdung auszugehen.



Abbildung 9: Darstellung der Bodenfunktionsbewertung mit Legende und Kennzeichnung des Vorhabenbereichs (blaue Linie). Quelle: BodenViewer Hessen |© HLNUG | Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Die vorhabenbedingten Eingriffe, die mit der Bebauung des Geländes einhergehen, bedeuten, dass zumindest Teile des Bodens eine Versiegelung, Umschichtung und Verdichtung erfahren. Insofern ist auf den so betroffenen Bodenabschnitten mit einem vollständigen Verlust oder einer starken Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen, da die Funktionen als Lebens-, Sicker- und Filtrationsraum teilweise oder komplett verschwinden. Dies wird grundlegend durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge von Stellplätzen und Nebenanlagen begrenzt. Zudem ist bei einer zukünftigen Bebauung, die sich gemäß § 34 BauGB an den prägenden Charakteristika der Umgebungsbebauung zu richten hat, davon auszugehen, dass sich auch der Grad der Versiegelung an den benachbarten Grundstücken orientiert und in dieser Weise grundsätzlich eingeschränkt ist.

Aufgrund der Kleinräumigkeit und Art der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass signifikant negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in Kombination mit der kleinflächigen Inanspruchnahme insgesamt ausgeschlossen werden können. Zudem sind die weiter unten aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung umgesetzt werden, grundlegend bodenverbessernd und funktionserhaltend zu werten.

II.1.3 Schutzgut Wasser

Es liegen keine Oberflächengewässer im Eingriffsgebiet vor.

Das Plangebiet liegt im hydrogeologisch Teilraum *Kristallin des Odenwaldes*. Damit besteht dort ein Kluft-Grundwasserleiter, der eine sehr geringe Durchlässigkeit vorzuweisen hat. Wegen der geringmächtigen Überdeckung der Basisgesteine ist von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Der Abfluss ist nach Westen über den Schliebenbach und Meerbach zur Weschnitz gerichtet.

Von der Planung werden keine Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiete berührt.

Die mit den vorhabenbedingten Eingriffen verbundene Versiegelung von Boden hat eine lokale Abnahme der Versickerungsleistung zur Folge. Entsprechend nimmt die Oberflächenabflussmenge des Niederschlagswassers zu. Allerdings ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Kleinräumigkeit der Eingriffe nicht ersichtlich. Erhöhte Schadstoffeinträge als Folge der Nutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbelegen sind als eingriffsmindernd zu werten, da damit ein Mindestmaß an Versickerungsvermögen aufrechterhalten wird.

II.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Obwohl der Geltungsbereich an auf unterschiedliche Weise anthropogen beeinflusste Bereiche anschließt, ist die Nutzungsintensität allgemein niedrig. So haben Lärm, Licht, Bewegungsunruhe und Stoffeinträge vorrangig die benachbarte Wohnbebauung und Straße als Quelle. Die angrenzenden Grundstücke mit Holzlagerung und Nutzgarten spielen dabei eine untergeordnete Rolle. Der Wald und die umgebenden Wiesen stellen keine Ausgangspunkte für derartige Störfaktoren dar. Ersterer ist an der Südostseite des Planbereichs abschnittsweise als 40 m bis 50 m tiefer, abgestufter Waldrand entwickelt. Letztere bestehen in Form



extensiv genutzter Mähwiesen. Bei der beplante Fläche selbst handelt es sich um eine regelmäßig bewirtschaftete Wiese. Eine charakteristisch intensive Ausprägung ist anhand des Artenspektrums nicht ersichtlich, sind doch neben nährstoffliebenden, starkwüchsigen auch ein- und zweijährige ruderaler sowie wenige magerkeitszeigende Arten dort anzutreffen. Der Umstand, dass die Fläche in der Vergangenheit als stark befahrene Lagerfläche mit teilweise vegetationslosen Böden verwendet wurde, unterstützt die Einschätzung, dass das Artenspektrum in dieser Hinsicht verschoben ist.

Bei der Geländebegehung wurde auch auf potenziell wichtige Habitatstrukturen für Tiere wie Gebüsch und Hecken, Baumhöhlen und -spalten, Totholzansammlungen, Steinhaufen, exponierten und besonders besonnten Freiflächen, Gräben und Tümpel geachtet. Dabei wurde an der südlichen Grundstücksgrenze ein Baumbestand dokumentiert, der dem östlich angrenzenden Waldbestand angehört. Ansonsten existieren keine der vorher genannten Strukturen innerhalb des durch die Planung beanspruchten Bereichs.

Flora

Die den weitaus größten Teil der Vorhabenflächen bewachsende Wiese ist eine Frischwiese des Wirtschaftsgrünlandes. Es wird eine intensive Nutzung mit mindestens dreimaliger Mahd pro Jahr und erhöhtem Nährstoffeinfluss zugrunde gelegt, wobei die ehemalige Nutzung als vegetationslose Lagerfläche mit Erdumschichtungs- und -verdichtungsereignissen ebenfalls Einfluss auf das aktuelle Erscheinungsbild hat und die Anwesenheit ruderaler Arten begründet.

Der kleine Baumbestand im Süden der Planfläche gehört dem flächigeren Waldbestand östlich an und wird entsprechend einem mesophilen Buchenwald zugeordnet. Neben Rotbuche (*Fagus sylvatica*) kann man Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) und Gemeine Fichte (*Picea abies*) identifizieren.

Unter den nachgewiesenen Pflanzenarten ist keine artenschutzrechtlich relevante Spezies zu finden. Ebenso befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope noch FFH-Lebensraumtypen im Wirkungsbereich.

Tabelle 2: Artenliste der Frischwiese im Plangebiet.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchrauke
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arctium lappa</i>	Große Klette
<i>Armoracia rusticana</i>	Gewöhnlicher Meerrettich
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trefle
<i>Carduus crispus</i>	Krause Ringdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesenknäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre

<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal aus dem Jahr 2010 macht für den beplanten Bereich keine arten- oder naturschutzrechtlichen Angaben. Die Grünlandflächen im Südosten und Norden werden in der zugehörigen Begründung als Maßnahmenflächen mit einem nachrangigen Handlungsbedarf zur Pflege und Entwicklung von Grünland, Streuobst und einer kleinstrukturierten Landschaft beschrieben (Maßnahmenfläche Nr. 96) (Abbildung 9).



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP der Gemeinde Lautertal mit Kennzeichnung des Vorhabenbereichs (gestrichelte, blaue Linie)

Fauna

Insekten

Artenschutzrechtlich betroffenen Arten stehen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen zur Verfügung, wie Altholz-(Eichen)beständen (z.B. für Heldbock, Hirschkäfer), Fließ- oder Stillgewässern (z.B. für Libellen) oder besondere Nahrungspflanzen (z.B. für Schmetterlinge).

Amphibien

Feuchthabitate oder Gewässer, die für Amphibien geeignet wären, sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen dieser Tiergruppe sind daher grundlegend ausgeschlossen.

Reptilien

Innerhalb des Vorhabenbereichs sind keine für gesetzlich geschützte Arten geeigneten Strukturen vorhanden. Ein Vorkommen solcher Tiere ist daher nicht zu erwarten. Insbesondere ein Auftreten von Mauer- und Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden, da erforderliche Habitate (besonnte Freiflächen, sandige Eiablagestellen, strukturierte Kraut-/Unterholzsäume, Altgras-/Totholzpunkte) fehlen.

Vögel

Die Beurteilung ornithologischer Belange geht von der spezifischen Habitatausstattung des Plangebiets und seines Umfeldes aus. Hier ist festzustellen, dass das Areal insgesamt vielfältige Strukturen aufweist, die Vogelarten Nistmöglichkeiten eröffnen, die das offene Grünland, den gegliederten Waldrand, Altbaumbestände, Gebüsch- und Heckensäumen oder die Siedlungsnähe bevorzugen. Höhlen- oder Nischenquartiere konnten in den Bäumen im Planbereich allerdings nicht gefunden werden. Begrenzend mögen in dieser Hinsicht die eindeutigen, aber niederschweligen Störungseffekte menschlichen Ursprungs wirken, so dass besonders störungsempfindliche Arten nicht zu erwarten sind.

Die vorhabenbedingten Eingriffe, die durch Bauarbeiten, die veränderten Geländestrukturen und neu zu errichtenden Gebäude sowie die Nutzung eben solcher entstehen, sind alle mit einer Zunahme von Störeffekten (Lärm, Licht, Erschütterung, Bewegungsunruhe) und Umgestaltung von Lebensräumen verbunden, was folglich zu einem möglichen Verlust von Nahrungshabitaten und potenziellen Bruthabitaten für Bodenbrüter und Gehölzbrüter sowie zur Tötung brütender Individuen, von Jungvögeln oder Bruten führen kann.

Die Auswirkungen der baubedingten Zunahme von Störfaktoren werden aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung unerheblich in Bezug auf die Anwesenheit und das Bestehen von Populationen eingeschätzt. In Anbetracht der bereits das Plangebiet umgebenden Störfaktoren ist auch bei der geplanten Erweiterung wohnbaulicher Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nicht mit gravierenden Vergrämungseffekten zu rechnen, die populationsrelevante Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Ausreichend Puffer- und Ausweichhabitate sind in der Umgebung außerdem vorhanden.

Als Folge des bau- und anlagenbedingten Wegfalls von potenziellen Aufenthalts- und Nistorten auf der Wiese und in den Bäumen, was letztendlich auch mit dem Risiko der Verletzung oder Tötung von Individuen verbunden ist, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Mit der Aufnahme einer Regelung, in der alle Gehölz- und Bodeneingriffe in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG auf außerhalb der Brutzeit eingegrenzt werden, können die Erfordernisse des § 44 Abs. 1 BNatSchG in dieser Hinsicht eingehalten werden. Arbeiten, die den nicht schonenden Rückschnitt oder die Rodung von Sträuchern und Bäumen

sowie Bodenabtrag oder -umschichtung verfolgen, haben daher zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Die potenzielle Betroffenheit von Vögeln kann zudem durch die Begrünung nicht bebauter Flächen gemindert werden, um die ökologische Wertigkeit des Areals teilweise aufrecht zu erhalten. In dieser Hinsicht sind die weiter unten genannten Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Anpflanzung der säumenden Hecke eingriffsmindernd zu werten, die zudem den dauerhaften Erhalt spezifischer Bruthabitate für gehölzbezogene Vogelarten bewirkt.

Säugetiere

Für die artenschutzrechtlich relevanten Tiere dieser Gruppe (Fledermäuse und Bilche) wurden keine Habitatstrukturen mit Quartiereignung im Geltungsbereich erkannt. Die wenigen Bäume wurden konkret auf Baumhöhlen oder Spalten untersucht, ohne dass Nachweise erbracht werden konnten. Folglich kann die potenzielle Nutzung des beplanten Areals als Reproduktions- und Ruhestätte für Fledermäuse oder Bilche hinreichend verneint werden.

Für Fledermäuse mag das Areal jedoch als Jagdgebiet dienen. Am Waldrand finden sich dafür von Fledermäusen bevorzugte Leitlinienstrukturen. Mit einer negativen Beeinflussung, die populationsrelevante Ausmaße annimmt, ist jedoch in Folge der Vorhabenumsetzung nicht zu rechnen. Auch bieten die umliegenden Lebensräume gleichwertige Habitate, die siedlungsnahen Arten ausreichend Ausweichmöglichkeiten bieten.

Hinweise, die auf das Vorhandensein von Nagetieren oder Hasenartigen im Allgemeinen schließen lassen (z.B. Wühlgänge, Kotrückstände, Baueingänge), fehlten. Die edaphischen Voraussetzungen für Feldhamster-Vorkommen sind laut dem *BodenViewer Hessen* auch nicht gegeben.

Schutzgebiete

Der Vorhabenbereich zeigt keine Berührungspunkt mit national gesetzlich geschützten Gebieten gemäß §§ 20 ff., 32 ff. BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG und § 13 HWaldG. Europäische Natura2000-Gebiete nach § 31 BNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

II.1.5 Schutzgut Mensch

Es ist nicht mit vorhabenbedingten Auswirkungen zu rechnen, die eine Gefahr oder Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit herbeiführen. In diesem Sinne sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung erheblicher Eingriffe zu veranlassen.

II.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Die lufthygienische Situation wird im Planungsraum als belastungs- und emissionsarm beurteilt. In dieser Hinsicht findet auch vorhabenbedingt keine Zunahme beeinträchtigender Faktoren statt.

Das Plangebiet ist in ein klimatisch sehr ausgeglichenes Areal eingebettet. Die weitläufigen und umfangreichen Wald- und Wiesenflächen haben eine hohe Frisch- und Kaltluftproduktionsleistung, denen in vergleichsweise geringem Umfang versiegelte Flächen der Wärmeabsorption und -abstrahlung entgegenstehen. Spezifische Korridore möglicher Luftmassenbewegungen bestehen auf vielfältige Weise und werden durch Windströmungen



in Verbindung mit dem kleinteilig bewegten Gelände hervorgerufen. Für die geplante Bebauung ist eine Blockade solcher Strömungsereignisse nicht ersichtlich. Ebenso ist die Zunahme wärmespeichernder und -abstrahlender Oberflächen derart lokal begrenzt und kleinräumig, dass deren klimatisch nachteiliger Effekt sehr gering eingeschätzt wird. In Summe ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

II.1.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Güter kultureller, historischer oder archäologischer Bedeutung bekannt. Sollten Funde mit archäologischer oder kulturhistorischer Relevanz gemacht werden, sind die zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege/HessenArchäologie, Untere Denkmalschutzbehörde) gemäß § 21 HDSchG unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.

II.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung der Nutzungstypen erfolgt auf Basis der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26.10.2018 (GVBI 2018 S. 652) vom Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz (KV 2018). Eine Bestands- und Entwicklungskarte und ein gemeinsames Legendenblatt für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist dieser Begründung angehängt. Die Bilanzierung wird als gesondertes Tabellenblatt angefügt und wurde auf Grundlage der Bestandsituation erstellt. Die Darstellungen in der Entwicklungskarte sind als beispielhafte Nutzungsverteilung anzusehen und müssen insofern nicht den künftigen Gegebenheiten entsprechen.

Die Bilanzierung berücksichtigt auf der planungsbedingten Eingriffe auf den Grundstücken Flur 1, Nr. 61/7. Dies umfasst die Errichtung wohnbaulicher Anlagen inkl. Nebenanlagen/Zufahrten und des Hausgartens. Da die künftige Bebauung sich grundsätzlich gemäß § 34 BauGB an der Umgebungsbebauung richtet, wird hierbei die künftig überbaubare Grundstücksfläche aus vorhandenen Werten der benachbarten Bebauung abgeleitet. Die höchste vorzufindende GRZ beträgt dort ca. 0,33. Um eine hinlängliche Sicherheit diesbezüglich zu haben, wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine Flächenversiegelung (Dachflächen inkl. Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,4 angenommen, was im Übrigen einen städtebaulich üblichen Wert für Wohngebiete darstellt.

Den Eingriffen werden in direkter Nachbarschaft ausgleichende Maßnahmen entgegengestellt, die erstens die Anpflanzung einer säumenden Hecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und die Extensivierung der im westlichen Teil des Flurstücks gelegenen Frischwiese umfassen (siehe dazu Kapitel II.3 Ausgleichsmaßnahmen).

Die Bilanzierung ergibt damit einen Biotopwertgewinn von **103 BWP** (Tabelle 3). Die geplanten Eingriffe werden damit als vollständig kompensiert angesehen.



Fassung vom: 30.03.2022
fertiggestellt am: 07.09.2022

Seite 31 von 33

Tabelle 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung 2018 für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Nutzungstyp nach Anlage 3 in KV 2018			Fläche [m ²]		Biotopwert [BWP]		
Typ-Nr.	Bezeichnung	WP/m ²	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Differenz
01.116	Mesophiler Buchenwald	45	172	172	7740	7740	0
02.500	Neupflanzung Gebüsche im Innenbereich	20	0	129	0	2580	2580
06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	35	0	911	0	31885	31885
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	2139	0	44919	0	-44919
10.510 & 10.710	Dachflächen und versiegelte Flächen [hier: GRZ 0,4]	3	0	439	0	1317	1317
11.221	Strukturarme Hausgärten	14	0	660	0	9240	9240
			2311	2311	52659	52762	103



II.3 Ausgleichsmaßnahmen

Um die voraussichtlichen Eingriffe zu kompensieren, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung in den zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt:

Anpflanzung einer säumenden Hecke

Innerhalb der Maßnahmenfläche der zeichnerisch festgesetzten Fläche A ist eine Hecke herzustellen. Hierfür sind gemäß § 40 BNatSchG standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden (siehe folgenden Artenempfehlungen), welche zweireihig versetzt zueinander anzupflanzen (Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,5 m) und durch geeignete Vorrichtungen während der ersten 4 Standjahre gegen Wildverbiss abzusichern sind. Der Einsatz von *Prunus laurocerasus*, *Thuja*-, *Chamaecyparis*- oder *Xanthocyparis*-Arten ist nicht erlaubt. Es müssen folgende Pflanzqualitäten erfüllt werden: 1xv, 3 Triebe, min. 60 cm Pflanzhöhe.

Die Hecke soll regelmäßigen Pflegeschnitten unterzogen werden, um eine Verjüngung dieser zu gewährleisten. Dabei sind die Heckenelemente abschnittsweise alle 7 bis 10 Jahre zurückzuschneiden („Auf-den-Stock-setzen“), ohne eine vollständige Entfernung der Heckenreihe zu erreichen. Weitere Auslichtungsschnitte können je nach Bedarf jährlich ausgeführt werden. Eine intensive Pflege durch formgebende oder flankenabflachende Schnitte ist folglich nicht erlaubt. Der Rückschnitt darf im Sinne des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Liste empfohlener heimischer Straucharten:

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus euopaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



Extensivierung der intensiv genutzten Frischwiese

Innerhalb der in der Satzung entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche B ist die Extensivierung einer intensiv genutzten Mähwiese vorzunehmen. Dabei wird durch Nutzungsbeschränkung, Düngeverzicht und eine naturschutzfachlich angepasste Bewirtschaftungsweise der Biotopwert von 911 m² Grünland gesteigert. Der Wiesenabschnitt wird somit in den Nutzungstyp *06.340 Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität* überführt.

Die Maßnahme ist gemäß folgendem Konzept umzusetzen:

Die Mahdfrequenz wird begrenzt und der Nährstoffeintrag reduziert. Daher ist die Wiese ab sofort maximal dreischürig zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf ab Mitte Mai erfolgen, der zweite Mahdtermin ist bis Mitte Juli durchzuführen. Eine dritte Mahd muss zwischen Mitte und Ende September durchgeführt werden. Es ist immer eine Mindestschnitthöhe von 10 cm anzusetzen, um die Gefahr von Zerstörung für Gelege, Nester und Kokons und das Risiko der Tötung für Brutvögel, Kleinsäuger, Insekten und Reptilien zu reduzieren. Auf der gesamten Fläche darf höchstens einmal im Spätjahr gemulcht werden. Der Einsatz von mineralischen oder künstlichen Düngemitteln sowie jeglichen Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Alternative zur Mahd darf eine geeignete, naturschutzfachlich vertretbare Beweidung auf der Wiese aufgenommen werden. Zu empfehlen ist der Einsatz von Schafen in Umtriebshaltung. Bodenständige Rassen sind dabei zu bevorzugen.

ERSTELLT

Lautertal, März 2022

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG

i.A. Jens Feldhusen
Dipl.-Biologe

FERTIGGESTELLT

Lautertal, September 2022

IP-KONZEPT

i.A. Katharina Mack, M. Eng

IP-KONZEPT