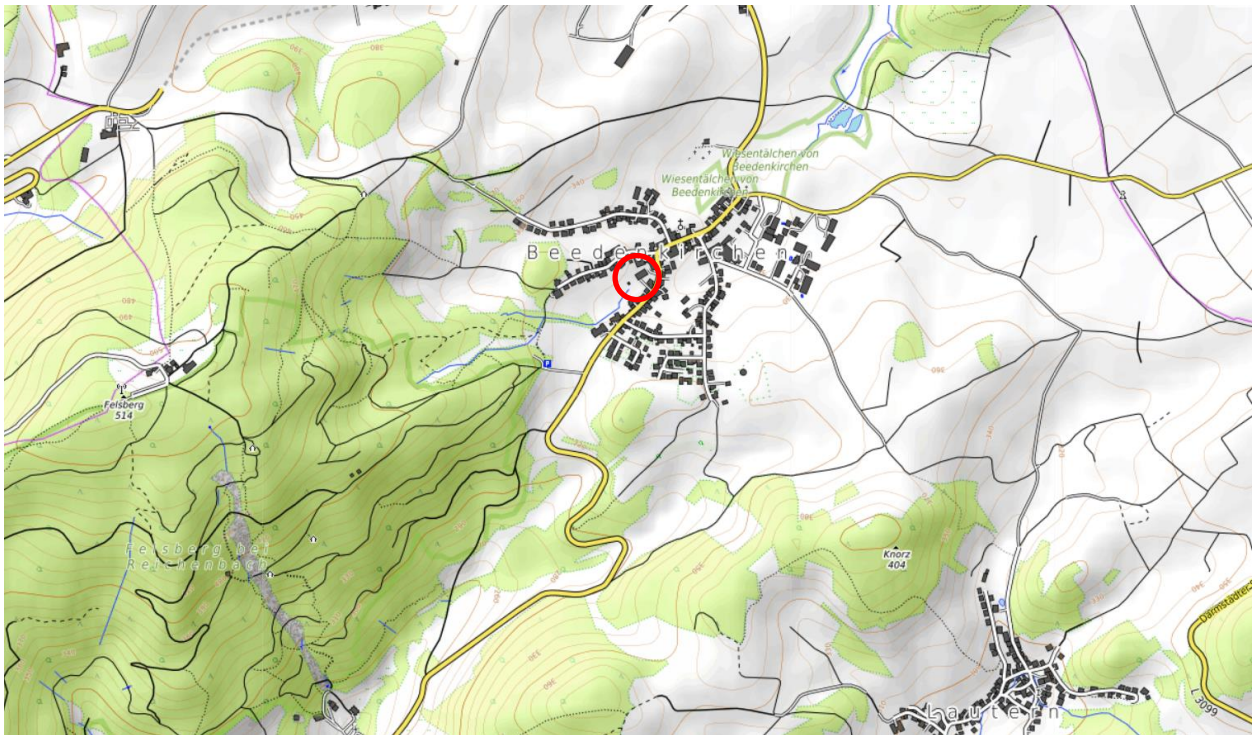




Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Westlich Reichenbacher Straße“ im Ortsteil Beedenkirchen



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung zum Entwurf

Mai 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	11
I.1.5	Erschließungsanlagen	12
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	13
I.1.7	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	15
I.1.8	Denkmalschutz	17
I.1.9	Belange der Landwirtschaft	17
I.1.10	Belange des Waldes	17
I.1.11	Belange des Artenschutzes	17
I.1.12	Immissionsschutz	20
I.1.13	Kampfmittelräumdienst	25
I.1.14	Klimaschutz und Energiewende	25
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	26
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	27
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
I.2.4	Stellplätze und Garagen	28
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	29
I.2.6	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	30
I.2.7	Bodenordnende Maßnahmen	31
II.	Belange von Natur und Landschaft	32
III.	Planverfahren und Abwägung	33

Anlagen:

- Anlage 1:** Belange von Natur und Landschaft inkl. Bestandsplan
- Informationen zu Struktur und Ausstattung des Geltungsbereichs
 - Artenschutzfachliche Einschätzung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Ein im Ortsteil Beedenkirchen ansässiger Heizungs- und Sanitärbetrieb steht nach langjährigem Bestehen kurz vor der Betriebsnachfolge. Hierzu beabsichtigt der zukünftige Betriebsnachfolger für sich eine betriebszugehörige Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Betrieb zu errichten, wofür sich eine Fläche westlich der bestehenden Betriebshalle anbietet. Die Grundstückseigentümer sind mittel- bis langfristig zudem an einem zweiten Bauplatz, der ebenfalls familienintern in Anspruch genommen werden soll, interessiert.

Im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils soll im Plangebiet in Anlehnung an die umliegenden Bestandsgebäude eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13b BauGB genannten 10.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen sind somit gegeben.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird für das Plangebiet aufgrund der Planung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist zu gegebener Zeit auf dem Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung des westlichen Randbereichs der Ortsmitte Beedenkirchens mit dem Ziel der Wohnraumschaffung geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage des Ortsteils Beedenkirchen der Gemeinde Lautertal und liegt südlich der Straße Am Stolz sowie westlich der Reichenbacher Straße.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Beedenkirchen, Flur 1, Flurstücke Nr. 89/10, Nr. 89/11, Nr. 89/12 (teilweise), Nr. 183/2 (teilweise), Nr. 183/4 (teilweise) und Nr. 183/8 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,44 ha.

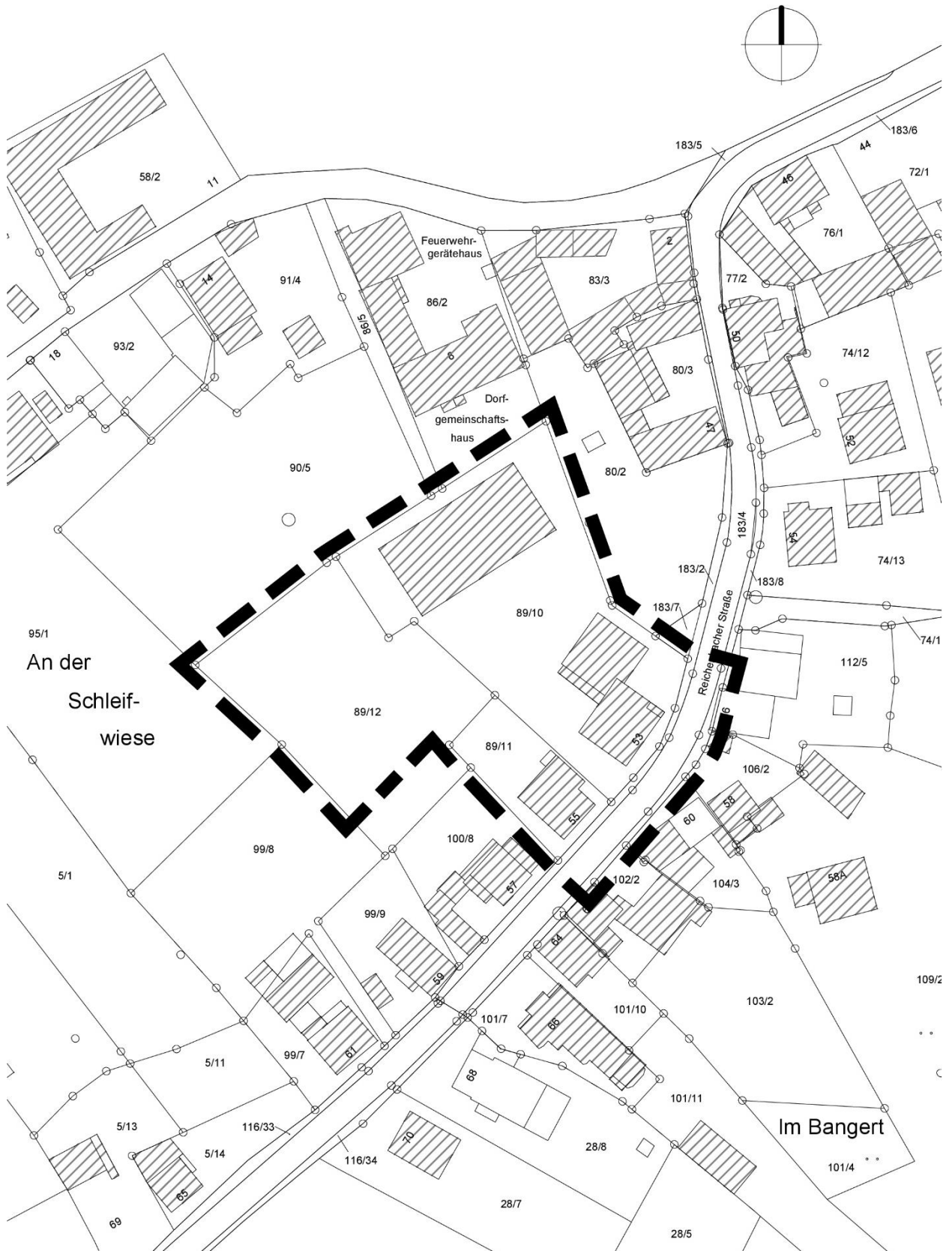


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Reichenbacher Straße“ im Ortsteil Beedenkirchen (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, September 2021; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 10.09.2021)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, in einem „Vorranggebiet Siedlung“ sowie „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Ob durch die Planung auch Flächen des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden, ist aufgrund der Darstellungstiefe des Regionalplanes nicht klar zu erkennen, weshalb diesbezüglich auf die im Rahmen der Behördenbeteiligung angefragte Stellungnahme der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, gewartet wird.

Die Bauleitplanung kann nach Ansicht der Gemeinde Lautertal aber im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Gemäß dem regionalplanerischen Ziel „Z3.4.1-5“ dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind. Hierzu ist festzustellen, dass der Regionalplan Südhessen 2010 für die Gemeinde Lautertal sowohl im Ortsteil Beedenkirchen wie auch in den übrigen Ortsteilen keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausweist.

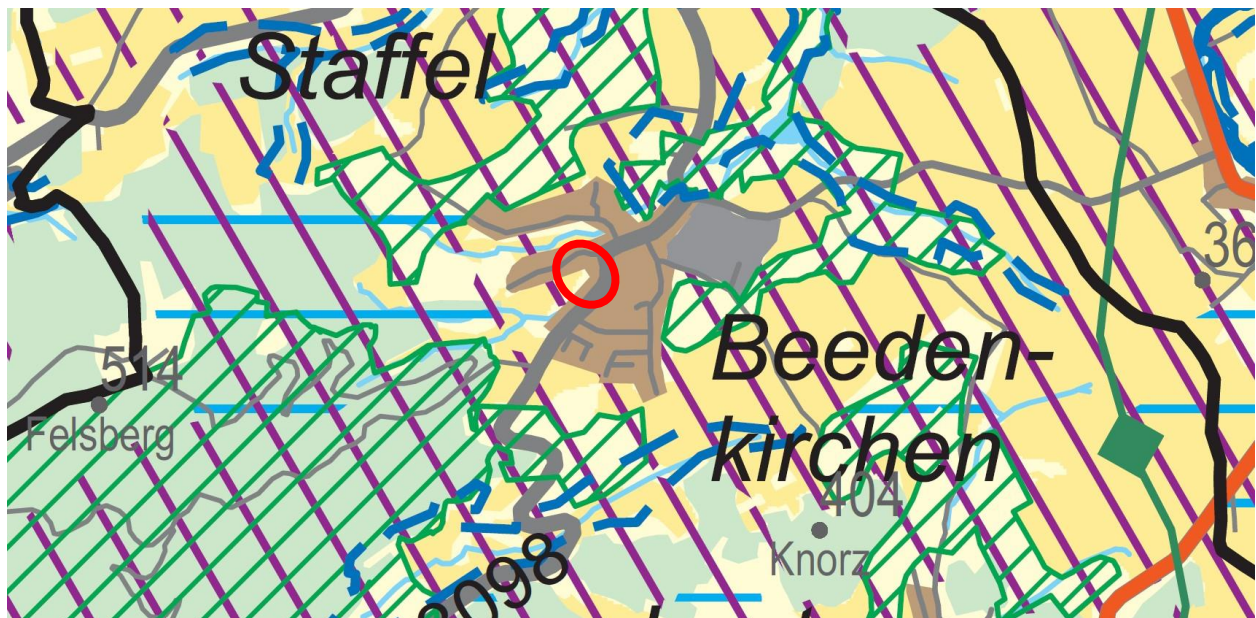


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der Regionalplan regelt neben dem „Vorrang Siedlung“ in der zeichnerischen Darstellung auch die Siedlungsdichte. Nach den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans Südhessen sind für das Plangebiet im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha vorzusehen, wobei der obere Siedlungsdichtewert nicht überschritten werden darf. Die vorliegende Planung wird keine Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsdichte haben, da mit der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für den Bau eines einzelnen Einfamilienhauses geschaffen werden. Im Übrigen ist anzunehmen, dass aufgrund der Eigenart des Ortsteils Beedenkirchen die Siedlungsdichtevorgaben im gesamten Ortsteil unterschritten werden.

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lautertal (Stand 2010) der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Zudem ist das Plangebiet teilweise überlagert von den Darstellungen von „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ sowie einer potentiellen Maßnahme „Abschnitt zur Verbesserung der Strukturgüte der Gewässer durch Beseitigung einzelner Hindernisse“. Entsprechend des dem Flächennutzungsplan zugehörigen Umweltberichts handelt es sich bei letztgenannter Darstellung (verbaute Gewässer Beedenkirchen Mitte) um eine Maßnahme mit nachrangigem Handlungsbedarf, für deren Umsetzungsmöglichkeiten unter anderem Ausgleichsmaßnahmen sowie Mittel aus Ausgleichsabgaben genannt sind.

Das geplante Wohngebiet entspricht damit zunächst nicht vollständig dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 14.09.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

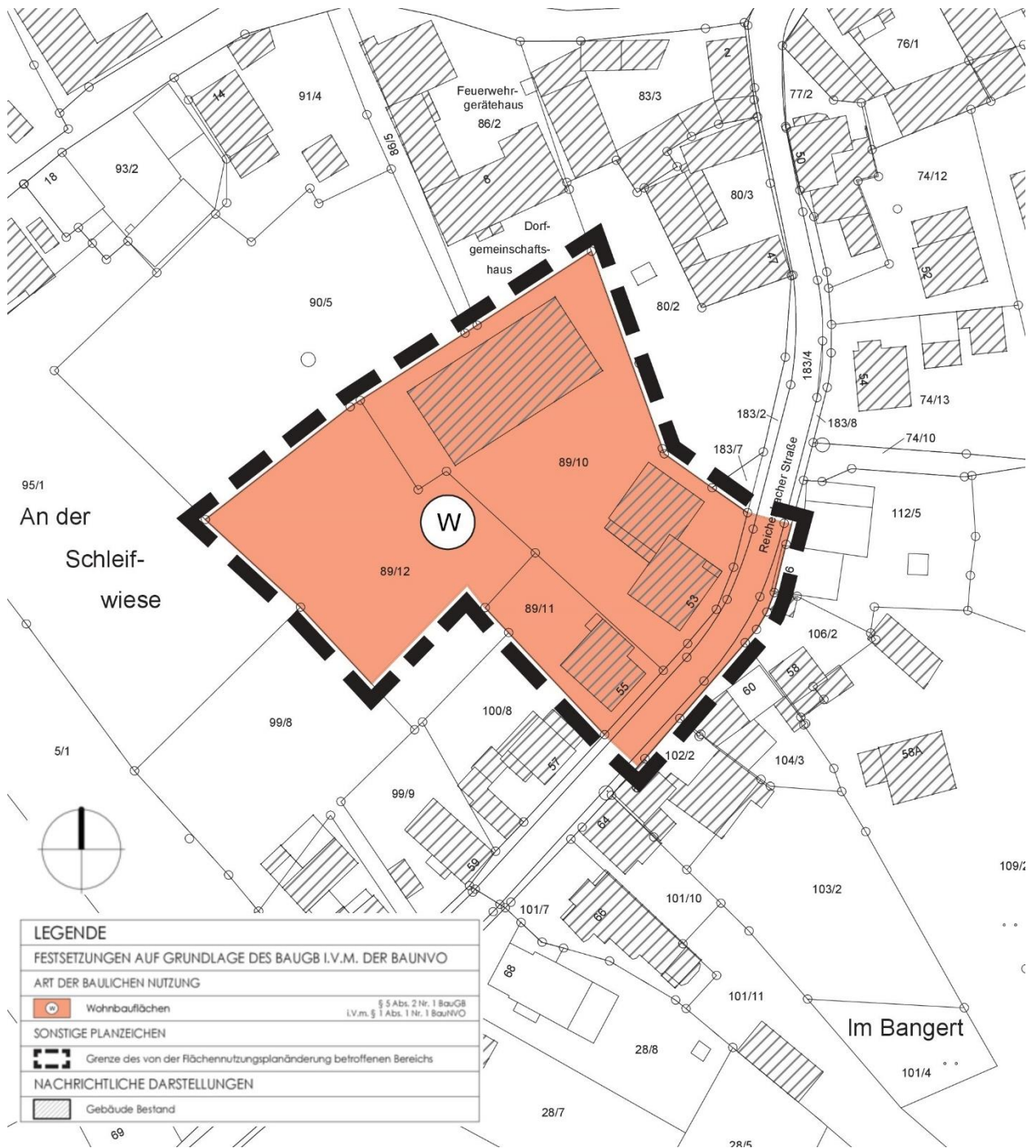


Abbildung 4: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lautertal im Bereich des Bebauungsplanes „Westlich Reichenbacher Straße“ im Ortsteil Beedenkirchen (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 10.09.2021)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei dem Plangebiet größtenteils um unbeplanten Innenbereich handelt. Bei der Teilfläche des Flurstücks Nr. 89/12 handelt es sich jedoch um eine unbeplante Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und im Sinne des § 13b BauGB in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren einbezogen wird.

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das FFH-Gebiet Nr. 6218-301 „Felsberg bei Reichenbach“ beginnt in einer Entfernung von ca. 360 m (südwestlich des Plangebiets), sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete liegen ca. 240 m nordöstlich (Nr. 1431025 „Wiesentälchen von Beedenkirchen“) sowie ca. 360 m südwestlich des Plangebiets (Nr. 1431001 „Felsberg bei Reichenbach“), sodass auch hier keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die Planung zu erwarten sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Westlich des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Biotopflächen (Biotop-Nr. 725 „Streuobst westl. Beedenkirchen“). Diesbezügliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind jedoch nicht zu erwarten.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

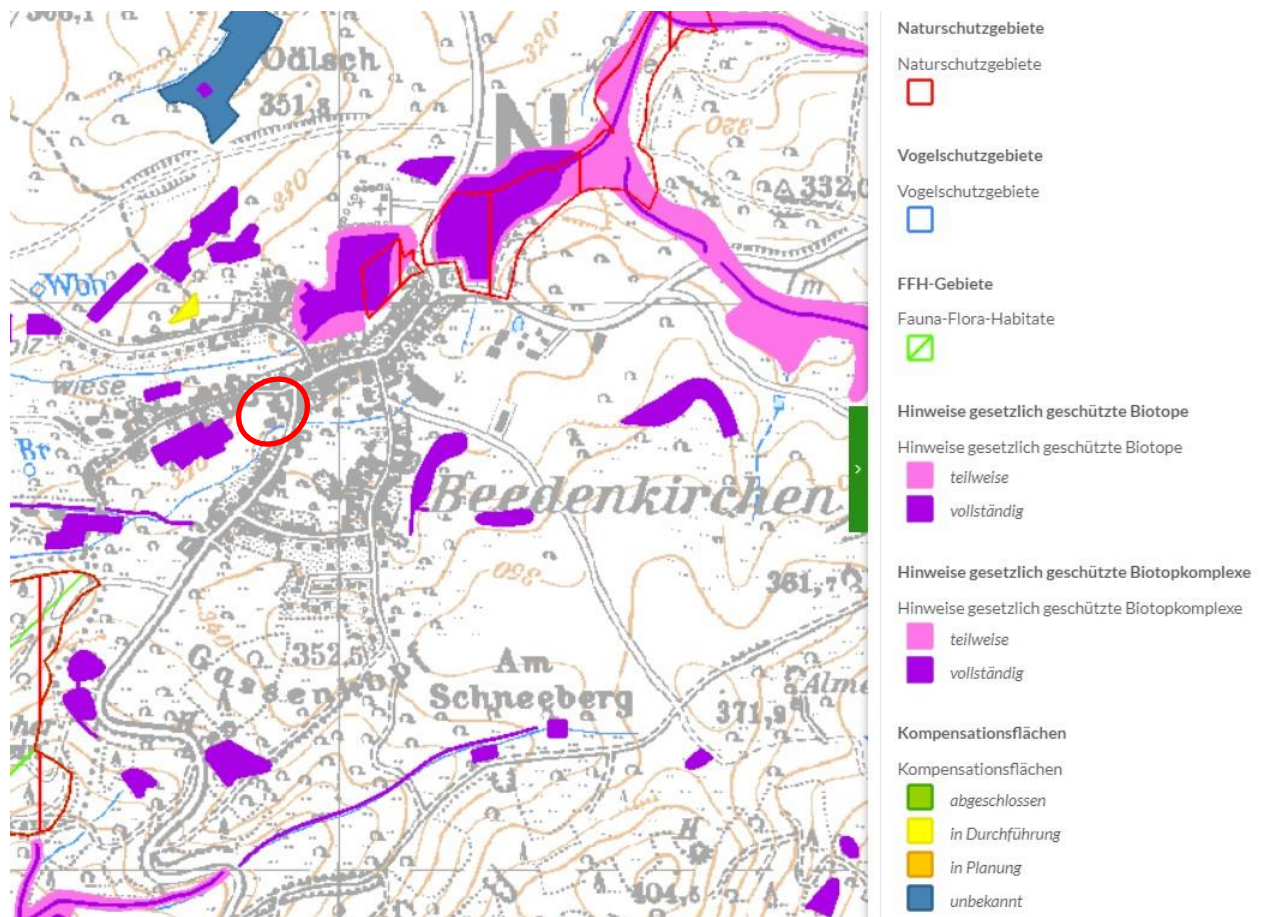


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.09.2021 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Modau in einer Entfernung von ca. 2 km im Nordosten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

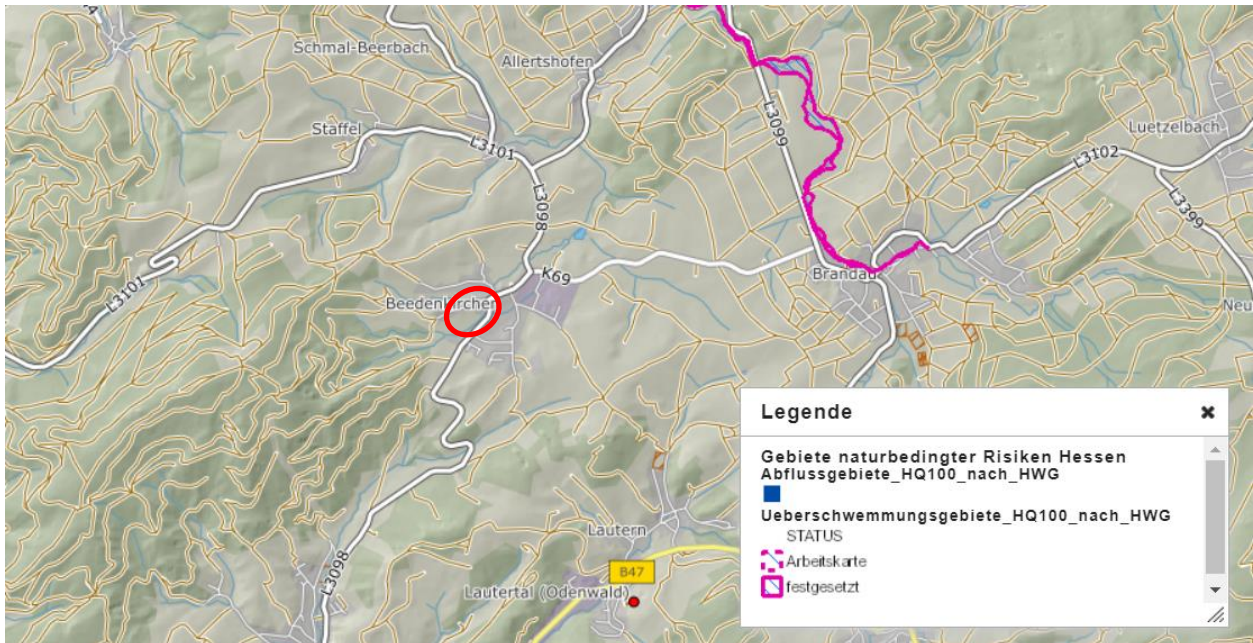


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.09.2021 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

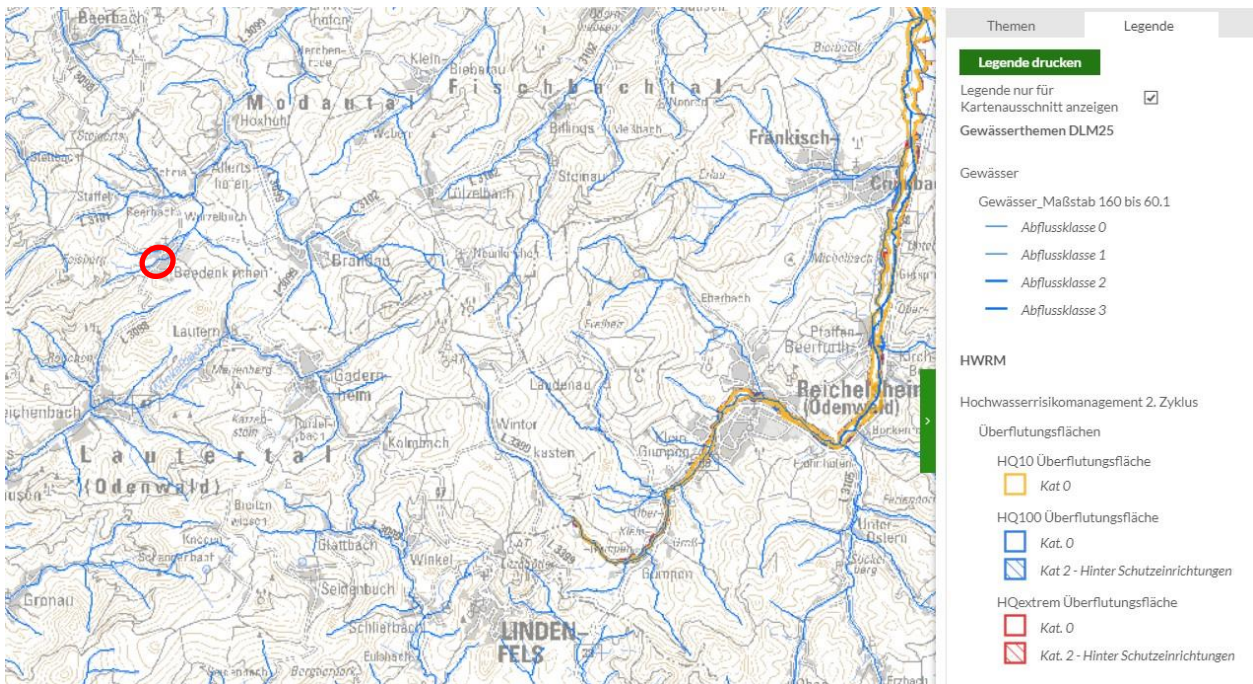


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.09.2021 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) der Gersprenz liegt ca. 8 km südöstlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets.

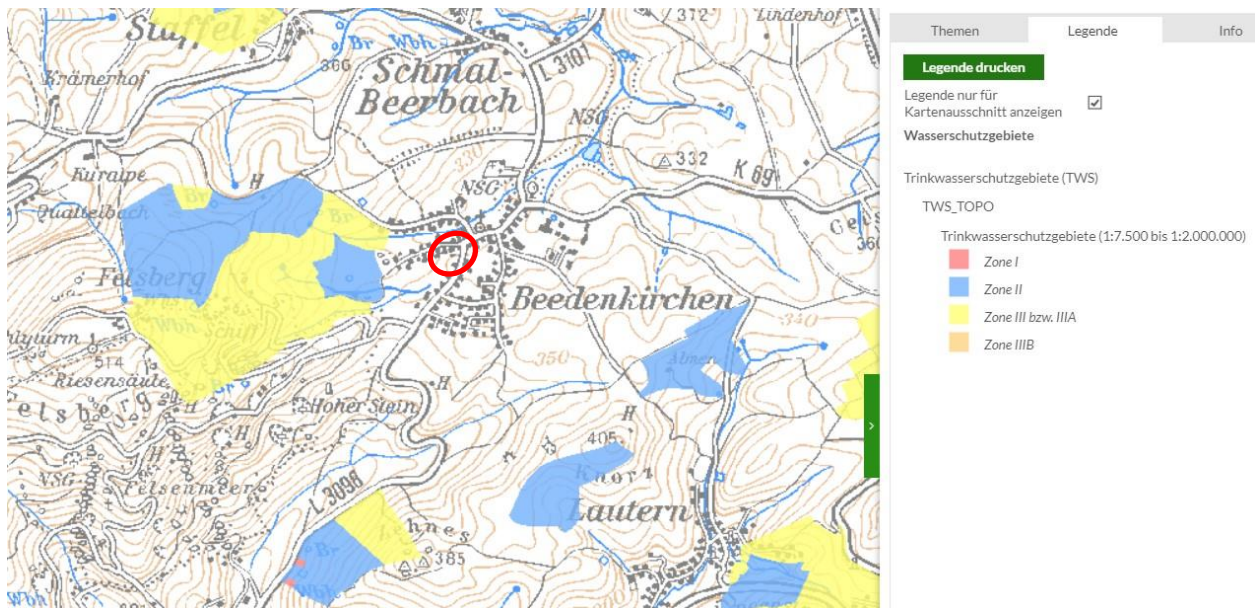


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.09.2021 unter <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>)

Die nächstgelegenen festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete „WSG Quellen und Brunnen Beedenkirchen, Lautertal“ (hier: die Schutzzone II und III, WSG-ID 431-006) beginnen in einer Entfernung von ca. 260 m westlich des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage des Ortsteils Beedenkirchen der Gemeinde Lautertal und liegt südlich der Straße Am Stolz sowie westlich der Reichenbacher Straße. Mit Ausnahme der westlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt der Planbereich an den vorhandenen Siedlungsbestand an.

Im Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teilbereich zwei Wohnhäuser sowie ein Heizungs- und Sanitärbetrieb mit dazugehöriger Halle im nördlichen Teilbereich. Darüber hinaus sind im Plangebiet dem Heizungs- und Sanitärbetrieb zugehörige Stellplätze vorhanden. Im Bereich des

Parkplatzes befinden sich zwei Bäume, die im Rahmen der vorliegenden Planung zum Erhalt festgesetzt werden. Der westliche Teilbereich des Plangebiets kann als intensiv gepflegte, innerörtliche Wiese eingestuft werden, die als Freizeitgrundstück genutzt wurde. Dort befindet sich zudem eine kleine Hütte, die im Rahmen des geplanten Bauvorhabens abgebrochen wird.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Beedenkirchener Dorfgemeinschaftshaus (Am Stolz 8). Aufgrund der vorhandenen Topografie befindet sich zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und der sich im Plangebiet befindenden Halle eine Stützmauer.

Nach Westen hin grenzt das Plangebiet an weitere Wiesenflächen, die wie auch bereits ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 89/12 als Außenbereich einzustufen sind.

Die Ortsbebauung im Bereich des Plangebiets besteht überwiegend aus Einzelhäusern. Als Dachformen sind in erster Linie Satteldächer festzustellen, vereinzelt sind auch Flach- und Walmdächer anzutreffen. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen.



Abbildung 9: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 08.12.2021 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Reichenbacher Straße erschlossen. Zu Erschließung des geplanten Wohngebäudes im Westen des Plangebiets wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein verbindliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. In den vorhandenen Verkehrsflächen der Reichenbacher Straße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Das geplante Gebäude ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Veränderungen an den ggf. bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Lautertal zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Wasserleitungen in der Reichenbacher Straße. Das geplante Gebäude ist an das Trinkwassernetz über einen Hausanschluss anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bauleitplanung nur unwesentlich zunehmen. Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch das Plangebiet zu erwartende Trinkwassermehrverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

$$\begin{array}{l} 1 \text{ Wohnung} \times 2,3 \text{ Einwohner pro Wohnung} \times \\ 0,15 \text{ m}^3 \text{ Trinkwasser pro Einwohner und Tag} \times 365 \text{ Tage pro Jahr} \end{array} = \text{ca. } 126 \text{ m}^3/\text{a}$$

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dieser Trinkwassermehrverbrauch durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Lautertal abgedeckt. Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

I.1.6.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.6.3 Löschwasserversorgung, Belange der Rettungsdienste und Feuerwehr

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

Im Planbereich sind daher für die Löschwasserversorgung 800 l/min (48 m³/h) bei 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Hierzu ist festzustellen, dass diese Grundversorgung des Plangebiets mit Löschwasser über das Trinkwassernetz sichergestellt ist. Der Löschwasserbedarf der geplanten Gebäude entspricht dem Bedarf der

vorhandenen Bebauung entlang der Reichenbacher Straße, sodass keine über die bestehende Situation hinausgehenden Löschwasseranforderungen entstehen.

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

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

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 6). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Modau in einer Entfernung von ca. 2 km im Nordosten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 7). Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) der Gersprenz liegt über 8 km südöstlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 8). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Quellen und Brunnen Beedenkirchen, Lautertal“ (hier: die Schutzzone II und III, WSG-ID 431-006) beginnt in einer Entfernung von ca. 260 m westlich des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die geplante Wohnbebauung auf dem bislang unbebautem Grundstück erhöht sich die Bodenversiegelung.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Es wird an dieser Stelle auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig sein sollte, kann als Ausnahme auch eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden. Durch diese Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet. Im Übrigen wirken sich auch bereits geringe Mengen an

versickertem Niederschlagswasser positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Und zumindest Teilmengen des Niederschlagswassers können bei nahezu jedem Boden (z.B. über Rigolen) zur Versickerung gebracht werden.

Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

I.1.6.6 Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandenen Abwasseranlagen in der Reichenbacher Straße. Aufgrund des nur geringen Abwassermehrverbrauchs durch das geplante Wohnhaus ist davon auszugehen, dass ein Ausbau der vorhandenen Abwasseranlagen nicht erforderlich sein wird. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Lautertal bzw. des Abwasserverbandes abgedeckt. Das zukünftige Gebäude ist an das Kanalnetz anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung entspricht näherungsweise dem zuvor in Kapitel I.1.6.1 bereits prognostizierten Trinkwassermehrverbrauch von ca. 126 m³/a.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Südlich der vorhandenen Parkflächen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs ein kleiner Bachlauf (Wurzelbach). Dieser verläuft dann verrohrt auch innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Lage des verrohrten Bachlaufs im südlichen Teilbereich des Plangebiets sind keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten, da in diesem Bereich keine Eingriffe vorgesehen sind. Das geplante Wohngebäude ist in ausreichender Entfernung zu dem (teilweise verrohrten) Bachlauf vorgesehen.

I.1.6.8 Sonstige wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

I.1.7 Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz

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

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Lautertal keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020

„Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

I.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Lautertal keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

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

I.1.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im unbeplanten Innenbereich. Lediglich die Teilfläche des Flurstücks Nr. 89/12 befindet sich im unbeplanten Außenbereich auf landwirtschaftlichen Flächen. Dieses wird aber seit geraumer Zeit schon als privates Freizeitgrundstück genutzt und nicht als landwirtschaftliche Produktionsfläche bewirtschaftet. Entsprechend weist die Fläche auch eher die Eigenschaften einer intensiv gepflegten Wiese anstelle von landwirtschaftlichen Flächen auf. Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt und können entsprechend ihrer aktuellen Nutzung nach wie vor beansprucht werden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden zudem auch keine weiteren Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

I.1.10 Belange des Waldes

Im Plangebiet oder deren unmittelbarer Nähe befinden sich keine Waldflächen. Die Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft sind demnach durch die Planung nicht betroffen.

I.1.11 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine artenschutzfachliche Einschätzung des vorliegenden Habitatpotentials durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass für keine der europarechtlich geschützten Arten eine potentielle Beeinträchtigung bzw. artenschutzrechtliche Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

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

I.1.11.1 Maßnahmen zum Artenschutz

- Gehölzschutz: *Zum Erhalt der festgesetzten Bäume sind diese bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

- Beschränkung des zulässigen Rodungszeitraums von Gehölzen: *Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen sowie deren Rückschnitt ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.*
- Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.
- Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: *Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Regelung zur Baufeldfreimachung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Das Abschieben der Vegetationsdecke sowie die Baustellenvorbereitung sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Festsetzung betrifft gleichermaßen gegebenenfalls erforderliche Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, maschinell gestützte Bodenerkundungen sowie die Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen auch während der Brutzeit vorbereitende (Erd-)Arbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen. In diesem Ausnahmefall ist allerdings zwingend eine Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person wie beschrieben durchzuführen.

- Verschluss von Bohrlöchern: *Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschließen von (Probe-)Bohrlöchern ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9

Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz genannter Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren.

- Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist nicht zulässig.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen ist zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäufern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Bislang stellt sich das Plangebiet zum Teil als offene Grünfläche ohne Hindernisse für Kleinsäuger dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die späteren Bauherren zu erwarten sind.

I.1.11.2 Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

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

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

- Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung keine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

I.1.12 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Reichenbacher Straße / Landesstraße L 3098) und ist durch die entsprechende Anlage einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Lautertal auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

Um eine von der Reichenbacher Straße (Landesstraße L 3098) möglicherweise ausgehende verkehrslärmbedingte Beeinträchtigung des Plangebiets beurteilen zu können, wurde diesbezüglich eine überschlägige Überprüfung der Lärmimmissionswerte durchgeführt. Hierbei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Überprüfung die Annahme einer freien Schallausbreitung zugrunde liegt, das heißt abschirmende Wirkungen von Bestandsgebäuden oder vorhandenen Gehölzen bleiben unberücksichtigt.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkung sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu betrachten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese lediglich als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung dienen, das heißt es darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. So kann etwa eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein oder es kann angenommen werden, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete ebenfalls noch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Ein weiteres Urteil vom Bundesverwaltungsgericht führt an, dass an den Rändern eines Wohngebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn die Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden.

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):

Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):

Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

Die für die Berechnung verwendete durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 2.030 Kfz der nördlichen Zählstelle bei Reichenbach ist der „Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015“ entnommen (siehe Abbildung 10), welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird.

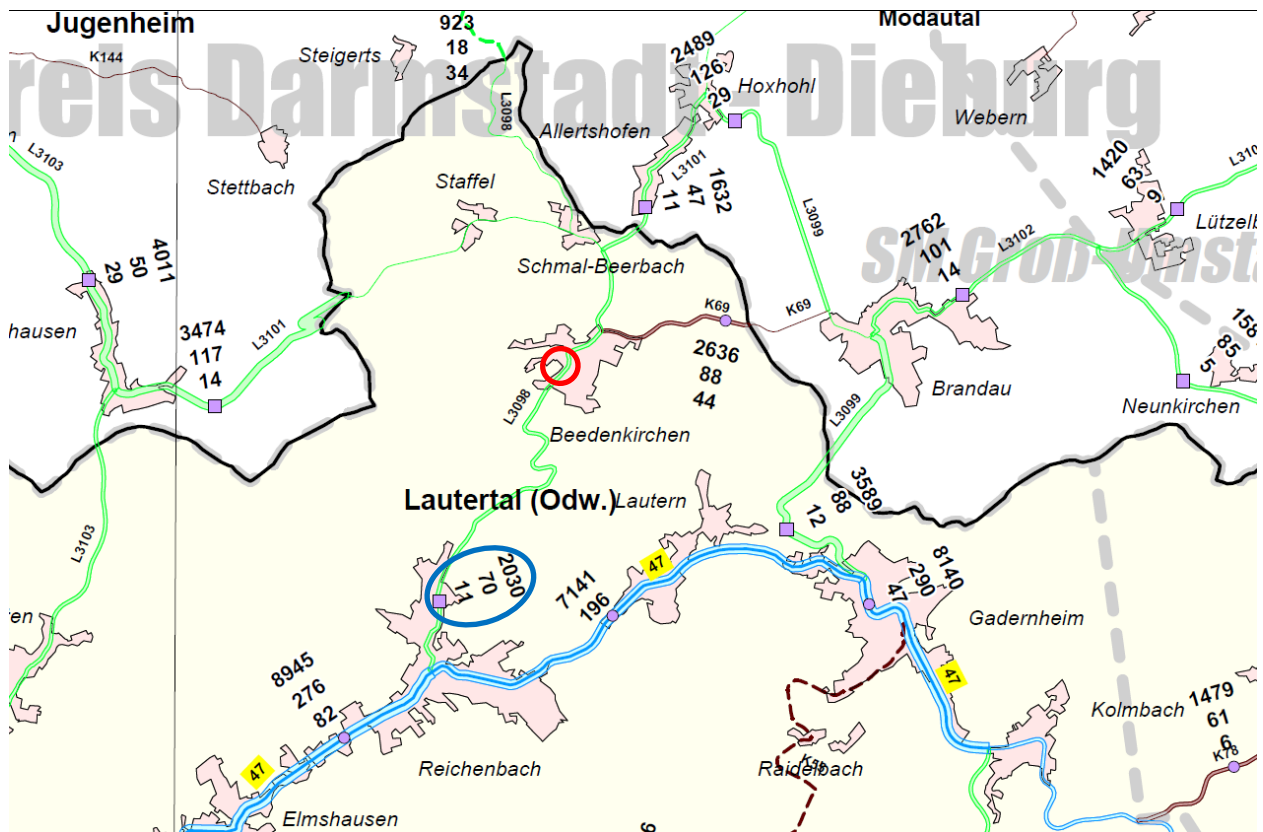


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015; die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte an den im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäuden an der Reichenbacher Straße liegen die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude oder Gehölze, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, im abwägungsfähigen Rahmen, sodass eine detailliertere Überprüfung nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde mit dem „Online-Lärm-Rechner“ durchgeführt, der vom „VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.“ zur Verfügung gestellt wird (Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>).

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) an den Bestandsgebäuden an der Reichenbacher Straße mit 63,0 dB(A) um 8,0 dB(A) überschritten (siehe Abbildung 11). Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) mit 52,1 dB(A) um 7,1 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen liegen jedoch innerhalb des zuvor geschilderten Abwägungsspielraumes. Da die Gebäude im südlichen Teil des Plangebiets Bereich bereits vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich entsprechend gesunde Wohnverhältnisse bestehen. Der Gemeinde sind hier keine Konflikte bzw. Planungen für Veränderungen am Gebäude bekannt. Da das Plangebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal bisher als Mischgebiet dargestellt ist sollten auch entsprechend die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) herangezogen werden. Hierzu ist anzumerken, dass die Überschreitungen lediglich von geringem Ausmaß sind. Dennoch soll geregelt werden, dass bei Veränderungen der Bestandsbebauung die Lärmimmissionsschutzwerte einzuhalten sind, um auch ein zukünftiges mögliches Konfliktpotenzial zu vermeiden. Entsprechend wird für die Bestandsgebäude angrenzend zur Reichenbacher Straße festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter

Luftaustausch gewährleistet ist. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	<input style="width: 60px;" type="text" value="2030"/>	<input style="width: 40px;" type="text" value="62.4"/> dB(A)
Straßengattung:	<input style="width: 100%; border: none;" type="text" value="Landes-, Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen"/>	
Höchstgeschwindigkeit	<input style="width: 40px;" type="text" value="30"/> km/h	<input style="width: 40px;" type="text" value="-6.2"/> dB(A)
Straßenoberfläche:	<input style="width: 100%; border: none;" type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>	<input style="width: 40px;" type="text" value="0"/> dB(A)
Steigung / Gefälle:	<input style="width: 40px;" type="text" value="3"/> %	<input style="width: 40px;" type="text" value="0"/> dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	<input style="width: 40px;" type="text" value="5,5"/> m	<input style="width: 40px;" type="text" value="6.8"/> dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	<input style="width: 40px;" type="text" value="6,5"/> m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		<input style="width: 40px;" type="text" value="0"/> dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T <input style="width: 40px;" type="text" value="63"/> dB(A) N <input style="width: 40px;" type="text" value="52.1"/> dB(A)		<input style="width: 60px; height: 20px;" type="button" value="Berechnen"/> <input style="width: 60px; height: 20px;" type="button" value="Drucken"/> <input style="width: 60px; height: 20px;" type="button" value="Schließen"/>
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input style="width: 40px;" type="text" value="36"/> m einsehen können!		

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 11: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Plangebiet für die Bestandsbebauung an der Reichenbacher Straße (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 01.10.2021 unter https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm)

Analog zu der zuvor beschriebenen überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte an der im Plangebiet vorhandenen Bestandbebauung entlang der Reichenbacher Straße wurde zusätzlich auch eine Überprüfung des westlichen Baufensters vorgenommen, da dort die geplante Wohnbebauung vorgesehen ist. Auch hier liegen die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude oder Gehölze, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, im abwägungsfähigen Rahmen, sodass eine detailliertere Überprüfung ebenfalls nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde ebenfalls mit dem „Online-Lärm-Rechner“ durchgeführt, der vom „VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.“ zur Verfügung gestellt wird (Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>).

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am westlichen Baufenster mit 51,5 dB(A) unterschritten (siehe Abbildung 12). Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) mit 40,5 dB(A) ebenfalls unterschritten, weshalb für den Planbereich keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	<input type="text" value="2030"/>	62.4 dB(A)
Straßengattung:	<input type="text" value="Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen"/>	
Höchstgeschwindigkeit	<input type="text" value="30"/> km/h	-6.2 dB(A)
Straßenoberfläche:	<input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	<input type="text" value="3"/> %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	<input type="text" value="53"/> m	-2 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	<input type="text" value="6,5"/> m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-2.8 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T <input type="text" value="51.5"/> dB(A) N <input type="text" value="40.5"/> dB(A)		
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input type="text" value="207"/> m einsehen können!		
		<input type="button" value="Berechnen"/>
		<input type="button" value="Drucken"/>
		<input type="button" value="Schließen"/>

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Plangebiet für das freie Baufenster (Bildquelle: Internetabruf am 01.10.2021 unter https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm)

Aufgrund der vorgenommenen überschlägigen Untersuchung des Verkehrslärms der Reichenbacher Straße geht die Gemeinde davon aus, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen für die Bestandsgebäude angrenzend zur Reichenbacher Straße schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Die Gemeinde empfiehlt darüber hinaus, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Schlaf- oder Aufenthaltsräume) auf der von der lärmbelasteten Straße (Reichenbacher Straße / Landesstraße L 3098) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung). Darüber hinaus findet hier eine lärmabschirmende Wirkung durch vorhandene Gebäude und Gehölze statt, die in der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt sind.

Die Lärmemissionen des Plangebietes selbst sind ebenfalls als gering zu bewerten, da die Lärmemissionen des im Plangebiet ansässigen Betriebs erst bei den Kunden vor Ort entstehen und nicht an dessen eigener Betriebsstätte.

Im vorliegenden Fall sind die Immissionen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für das Plangebiet gewährleistet werden. Die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen und möglicher Beeinträchtigungen aufgrund des sich im Plangebiet befindlichen Heizungs- und Sanitärbetriebs werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren daher nicht gesehen.

I.1.13 Kampfmittelräumdienst

Der Gemeinde Lautertal liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtetes soll aber seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.14 Klimaschutz und Energiewende

Die Gemeinde Lautertal geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschafft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Maßnahmen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen sind bei der angestrebten geringen Wohn-dichte nicht zweckmäßig. Eine verdichtete Wohnbebauung, die zentrale Wärmeversorgungsanlagen ggf. mit Kraft-Wärme-Kopplung ermöglichen würde, wäre der Lage am Ortsrand von Beedenkirchen und in Anbetracht der umgebenden Siedlungsstruktur unangemessen.

Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind auch nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen energetisch wenig sinnvoll. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Durch das GEG (vormals EnEV) in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung der Gebäude gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens (ggf. mit Überleitungsvorschriften) einer weiteren Novellierung des GEG für das Bauvorhaben im Plangebiet noch keine Baugenehmigung erteilt wurde, gelten die Bestimmungen des neuen GEG automatisch auch für das Plangebiet. Gleiches gilt für künftige Fortschreibungen des GEG, die für alle bis dahin nicht realisierten Vorhaben gelten. Auch künftige bauliche Veränderungen sind an den jeweils geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen auszurichten. Einer besonderen Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf es hierzu nicht. Die ständige an wechselnde Rahmenbedingungen angepasste Fortschreibung der Energie- und Klimagesetze macht Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung zumeist entbehrlich. Im Gegenteil könnten Festsetzungen eines Bebauungsplanes, z.B. zur Gebäudeheizung, Energieverwendung oder Anforderungen an die Wärmedämmung, zu Konflikten mit künftigen gesetzlichen Regelungen führen.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Die kleinflächige aufgelockerte Bebauung entspricht der Siedlungsstruktur am Ortsrand und stellt kein Hindernis für den Luftaustausch dar. Wesentliche Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Ein Gefährdungspotential durch Sturmereignisse durch nahegelegene Waldflächen oder kritische

Einzelbäume (Windbruch) besteht nicht. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von Flächen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.11 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude befinden sich bislang im unbeplanten Innenbereich. Der im Sinne des § 34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist hier als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Dementsprechend werden die zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für die zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA1“ und „WA2“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind bereits an anderer Stelle in der Gemeinde, teilweise auch in gebündelter Form, vorhanden und werden deshalb ausgeschlossen. Weiterhin sollen entsprechende neue Angebote nicht in Konkurrenz zu bestehenden Anlagen treten und damit deren Auslastung reduzieren.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für den zeichnerisch bestimmten Teilbereich des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA1“ ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Mit diesen Nutzungen wäre ein besonders

hohes Verkehrsaufkommen verbunden, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen werden könnte, was im Sinne der Wohnqualität nicht gewünscht wird.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den zeichnerisch bestimmten Teilbereich des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA2“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ebenfalls unzulässig.

Mit diesen Nutzungen wäre ein hohes Verkehrsaufkommen verbunden, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen werden könnte, was im Sinne der Wohnqualität nicht gewünscht wird. Die vorliegende Planung zielt insbesondere auf die Schaffung von neuem Wohnraum.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Entwicklung des Planbereichs. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Das über die Grundflächenzahl festgesetzten Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 mit 0,35 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (also bis 0,525) überschritten werden darf.

Da sich die Zahl der Vollgeschosse an der bestehenden Bebauung entlang der Reichenbacher Straße orientieren soll, wird diese mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl und den zwei zulässigen Vollgeschossen ergibt sich die im allgemeinen Wohngebiet zulässige Geschossflächenzahl von maximal 0,7.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) untergliedert.

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA1“ werden Traufwandhöhen bis 7,50 m und Firsthöhen bis 11,50 m zugelassen, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes in der Umgebung berücksichtigt wird. In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ werden Traufwandhöhen bis 7,00 m und Firsthöhen bis 10,50 m zugelassen, womit zusätzlich die Topografie sowie die Lage am Ortsrand und damit einhergehend die Auswirkungen auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen, was vorliegend in der Nutzungsschablone auch getan wird. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen in dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA1“ ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (hier die vorhandene Straße „Reichenbacher Straße“) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Für den Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ wurde aufgrund der Geländetopografie sowie der Entfernung zur Reichenbacher Straße eine Bezugshöhe von 322,0 müNN bestimmt.

Um Auslegungsprobleme in den bauaufsichtlichen Verfahren zu vermeiden, werden für die verschiedenen zulässigen Dachformen (Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach) noch verschiedene Definitionen im Hinblick auf die Traufwand- und Firsthöhen gegeben. So wird durch eine

Abbildung im Textteil des Bebauungsplanes beispielsweise klargestellt, dass bei einem Flachdach ohne Staffelgeschoss die Traufwandhöhe für die maximale Gebäudehöhe maßgebend ist, während bei einem Flachdach mit Staffelgeschoss die Traufwandhöhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses und die Firsthöhe die Oberkante des Staffelgeschosses begrenzt.

Die zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Da bei Abluftanlagen aufgrund des Immissionsschutzrechtes zuweilen auch größere Höhen erforderlich werden können, wird hierfür eine entsprechende Ausnahmeregelung vorgesehen.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebiets gewährleistet sind.

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA1“ sind aufgrund des baulichen Bestands nur Einzelhäuser in offener Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) zulässig. Hiermit wird der bestehende offene Charakter gewahrt und die vorhandene Wohnqualität gesichert.

Um lange und ortsuntypische Gebäuderiegel zu verhindern (in der offenen Bauweise wären nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50 m zulässig), wird die maximale Länge von Einzelhäusern in dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ auf 20 m begrenzt, was dem im Hinblick auf die Bestandsbebauungen der Umgebung als angemessen erachtet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die sich jeweils zu einem Baufenster zusammenschließen, festgelegt. Die beiden Baufenster, die an der Reichenbacher Straße liegen, orientieren sich eng am Gebäudebestand, um größere Erweiterungen gegenüber dem heutigen Zustand zu vermeiden. Das von der Reichenbacher Straße abgelegene Baufenster ist dagegen großzügiger dimensioniert und beinhaltet die bereits vorhandene Lagerhalle sowie ausreichend Platz für die geplante Neubebauung. Die Grundstückseigentümer sind mittel- bis langfristig zudem an einem zweiten Bauplatz, der ebenfalls familienintern in Anspruch genommen werden soll, interessiert. Um hierzu nicht nachträglich auf eine Änderung des Bebauungsplanes angewiesen zu sein, ist das Baufenster entsprechend dimensioniert, dass dieser ebenfalls im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung bei Bedarf noch innerhalb des Baufensters umgesetzt werden könnte. Damit noch gewisse Spielräume hinsichtlich der Lage von Gebäudeteilen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehen, können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc.) als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,5 m und breiter als 5,0 m sind.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Diese Dachneigungen und -formen lassen sich in der Umgebung des Plangebiets finden, weshalb diese als ortsbildtypisch zu beurteilen sind und auch den heutigen Bauwünschen von Bauherren entsprechen. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen (über 10° Dachneigung) ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Ortstypik ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Zudem sind aufgrund des ökologischen Nutzens auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ebenfalls ortsbildtypisch sind. Hierbei sind auch Solaranlagen aufgrund ihres ökologischen Nutzens zulässig. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch Festsetzungen hinsichtlich des Gaubentyps, der Größe und des erforderlichen Abstandes zu Giebel und First.

In Anlehnung an die Bestandsbebauungen in der Umgebung dürfen Dachgauben aber einzeln nicht breiter als 5,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

I.2.5.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

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

I.2.5.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit

einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

Als Ausnahme können jedoch auch Stützmauern bis zu nachfolgenden Höhen zugelassen werden, sofern diese zur Herstellung von Geländehöhenversprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) benötigt werden: Auffüllungen an Nachbargrenzen bis zu maximal 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, Abgrabungen bis zu 1,5 m Höhe unter dem natürlichen Gelände. Größere Höhen von Abgrabungen können als Ausnahme zugelassen werden. Durch diese Regelungen sollen die Flächen für ggf. erforderliche Böschungen reduziert werden, um die gärtnerisch nutzbaren Freiflächen zu schonen.

Die Einfriedung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen muss entsprechend den Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtsgesetz 0,5 m von der Grenze zurückbleiben.

I.2.5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

I.2.6 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.6.5) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um die Durchgrünung des Wohngebiets zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.
- Im Sinne einer Ortsrandeingrünung werden zur optischen Abgrenzung im Westen des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 4 m festgesetzt.
- Zum Schutz der Umwelt, insbesondere zum Schutz von Insekten, sowie zur dauerhaften Durchgrünung des Plangebiets sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind aus Gründen des Landschaftsbildes zu erhalten.
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten wird in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten

nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.

- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu setzen, wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen. Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.11 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünnten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

I.2.7 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist voraussichtlich nicht erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (auch in Verbindung mit § 13b BauGB) ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Ganz im Sinne des § 13b BauGB handelt es sich bei der Planung um ein Vorhaben mit teilweiser Einbeziehung von Außenbereichsflächen unterhalb der Zulässigkeitsgrenze (Überbaubare Fläche unter 10.000 m²).

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets wurde eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlagen zur Begründung). Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.6).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des entsprechenden Fachbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.11). Unter Beachtung entsprechender Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

Aus Sicht der Gemeinde Lautertal sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 05.05.2022 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung des westlichen Randbereichs der Ortsmitte Beedenkirchens mit dem Ziel der Wohnraumschaffung beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich Reichenbacher Straße“ im Ortsteil Beedenkirchen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13b BauGB genannten 10.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB jeweils unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13b BauGB ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal am 05.05.2022 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.06.2022 hingewiesen wurde. Die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung bei der Gemeindeverwaltung Lautertal über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung Lautertal eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2022 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 22.07.2022 gegeben.

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

Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.