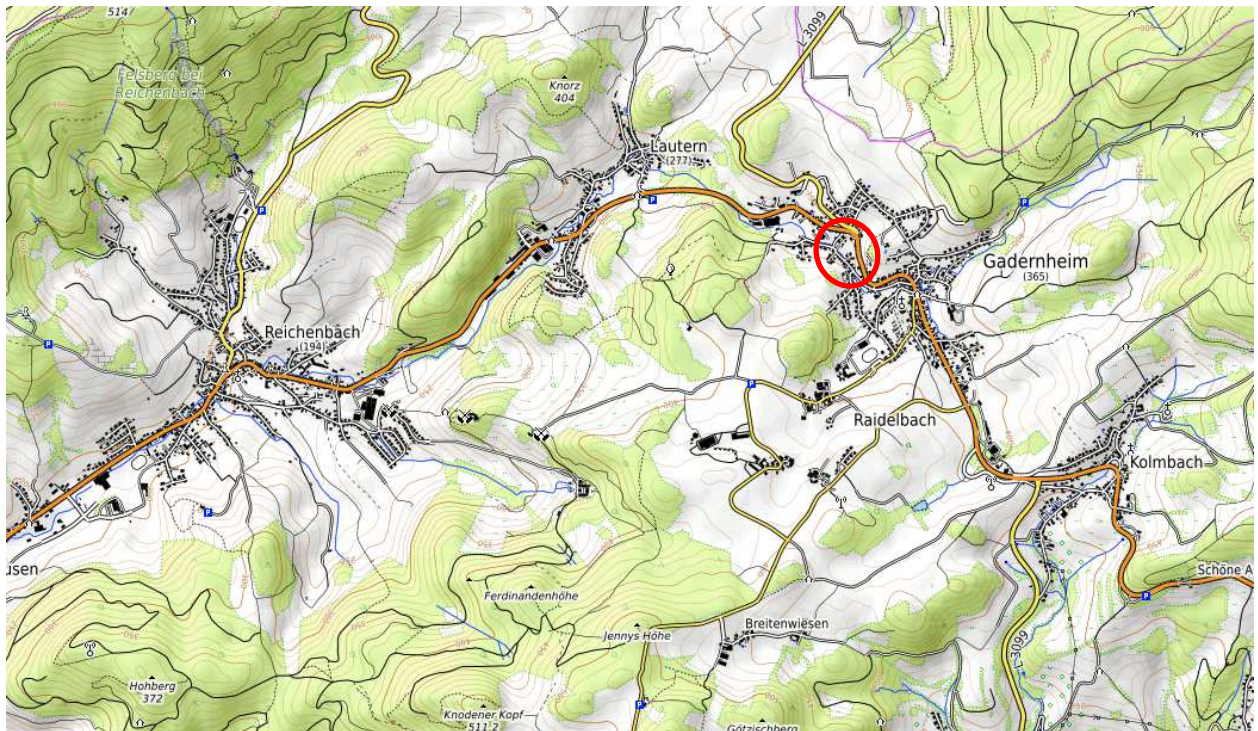




Gemeinde Lautertal

Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße“ im Ortsteil Gadernheim



Begründung zum Entwurf

Januar 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.1	Grundlagen.....	4
I.1.1	Anlass der Planung.....	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
I.1.3	Planungsvorgaben.....	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung.....	7
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	7
I.1.6	Bodenschutz, Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen.....	8
I.1.7	Denkmalschutz.....	8
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange.....	8
I.1.9	Artenschutz.....	10
I.1.10	Immissionsschutz.....	12
I.1.11	Verkehrserzeugung.....	13
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes.....	13
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
I.2.3	Stellplätze und Garagen.....	15
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	15
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	16
I.3	Bodenordnende Maßnahmen.....	17
II.	Belange von Natur und Umwelt.....	17
III.	Planverfahren und Abwägung.....	18

Anlagen:

- Anlage 1:** Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühl-
tal, Juni 2022
- Anlage 2:** Bestandsplan; Maßstab 1:1000, Christina Nolden, Juni 2022
- Anlage 3:** Erläuterungen zum Bestandsplan, Christina Nolden, Juni 2022
- Anlage 4:** Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, April 2022
- Anlage 5:** Verkehrsuntersuchung, Schweiger und Scholz Ing.-Part. mbB, Oktober 2022

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Ortsteils Gadernheim der Gemeinde Lautertal befindet sich eine seit vielen Jahren als Weidefläche genutzte Wiese. Seit das Eigentum an der Fläche gewechselt hat, wird sie jedoch lediglich als Brachfläche zur Ablage von Baustoffen genutzt bis sie einer baulichen Nutzung zugeführt wird. An diese Wiese grenzt zu allen Seiten der Siedlungsbereich des Ortsteils Gadernheim an. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns zwischen der Nibelungenstraße und der Wilhelm-Leuschner-Straße. Auf konkreten Bauherrenwunsch soll die Fläche durch einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die geplanten Gebäude sollen sich in die Umgebungsbebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche einfügen und sowohl von der Wilhelm-Leuschner-Straße als auch von der Nibelungenstraße erschlossen sein. Um eine stufenlose Verbindung zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße und Nibelungenstraße zu schaffen, wird eine öffentliche Zufahrt über das gesamte Grundstück verlaufen und die Straßen barrierefrei verbinden. Die Zufahrt über die Nibelungenstraße soll im Einbahnstraßenverkehr und über die Wilhelm-Leuschner-Straße im Zweirichtungsverkehr möglich sein. Geplant ist der Bau von 5 Zweifamilienhäusern, durch die auf der derzeit brachliegenden Fläche Wohnraum entstehen soll.

Zur Absicherung der Kostenübernahme und der Erschließung wurde zwischen der Gemeinde Lautertal und dem Bauherren ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. ___ „Wilhelm-Leuschner-Straße“ liegt nordwestlich des Ortskerns Gadernheim zwischen der Nibelungenstraße (B 47) im Norden und Westen und der Wilhelm-Leuschner-Straße im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Gadernheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 31/17 (teilweise), Nr. 48/161 (teilweise), Nr. 48/162 (teilweise), Nr. 427/1, Nr. 427/7 (teilweise), Nr. 430/2 (teilweise), Nr. 432, Nr. 432/9, Nr. 432/10, Nr. 432/11 und Nr. 433/13 (teilweise)

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5900 m².

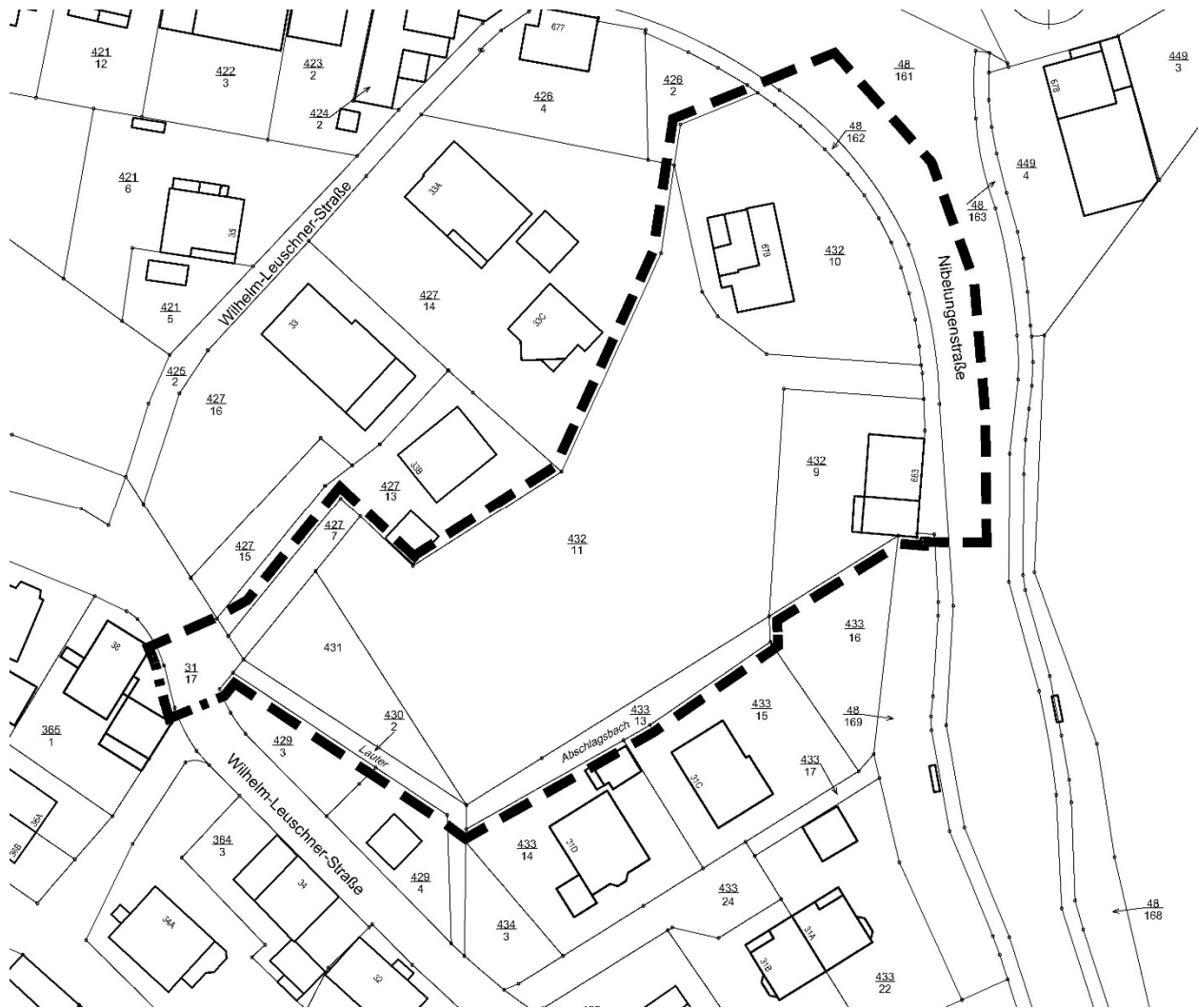


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße“ in der Gemeinde Lautertal im Ortsteil Gadernheim (unmaßstäblich), Bildquelle: SCHWEIGER+SCHOLZ, März 2022

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Das Plangebiet ist in der Abbildung des Regionalplans Südhessen 2010 jedoch zu großen Teilen von der Signatur für „Straßenverkehr“ überdeckt. Das Bauleitplanverfahren kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lautertal ist der Bereich des Plangebietes, der als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, als „gemischte Baufläche“ -Bestand dargestellt. Die vorliegende Planung kann somit für die als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen als unmittelbar aus der Darstellung des FNP entwickelt gelten. Auch für die Wohngebietsflächen stellt der Bebauungsplan eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal (unmaßstäblich), Bildquelle: Gemeindeverwaltung Lautertal

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Nibelungenstraße (B 47). Westlich, südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete mit kleinteiliger Bebauung mit kleinteiliger Bebauung durch Einzel-, Doppel- und kleinere Reihenhäusern.

Die Flächen des Plangebietes sind bislang weitgehend unbebaut und bestehen derzeit als Grünland.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich) aus 2019, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 27.06.2022

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Nibelungenstraße und die Wilhelm-Leuschner-Straße bereits gegeben. Die innere Erschließung wird je nach Bedarf erfolgen und ist vom späteren Grundstückseigentümer zu leisten. Der Gemeinde entstehen bei einer entsprechenden Vorgehensweise zunächst keine Erschließungsaufwendungen.

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

In den öffentlichen Erschließungsanlagen sind alle nötigen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind grundsätzlich ausreichend. Je nach Erfordernis neuer Grundstücksanschlüsse sind die bestehenden Anlagen ggf. im Rahmen der Gebietserschließung zu erweitern.

I.1.6 Bodenschutz, Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen

Der Gemeinde Lautertal liegen derzeit keine entsprechenden Informationen über das Vorhandensein von Altlasten vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) 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.

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

I.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Lautertal keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird im Übrigen 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 hessenARCHÄOLOGIE 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.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Alle Nutzungen sind durch Hausanschlüsse an die öffentliche Trinkwasseranlage anzuschließen. Durch die Ausweisung des Siedlungsgebietes kommt es zu einem leichten Anstieg des Trinkwasserbedarfes, welcher jedoch durch das Trinkwassernetz der Gemeinde Lautertal gedeckt werden kann.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) einzusparen, wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

I.1.8.2 Abwasser

Alle Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Ein Anschluss der geplanten Wohnanlage an die Kanalisation der Gemeinde Lautertal ist möglich. Durch die Ausweisung der Siedlungsflächen kommt es zu einem Anstieg des Abwasseranfalls, welcher jedoch in der Gruppenkläranlage Bensheim der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße aufgefangen werden kann.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll geprüft werden, ob der Anschluss an den Kanal in der Wilhelm-Leuschner-Straße über oder unter der Lauter erfolgen soll. Beide Varianten sind technisch möglich, es ist jedoch mit dem Kanalbetreiber abzustimmen an welcher Stelle der Anschluss an den Kanal erfolgen kann.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen kann innerhalb der Grundstücke versickert oder in die Lauter bzw. den Abschlagsbach eingeleitet. Bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu eine Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass der geforderte Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand gemäß den bestehenden Richtlinien einzuhalten ist. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht zulässig oder nicht möglich ist. Damit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung in jedem Fall möglich und gesichert. Grundsätzlich soll aber die Versickerung angestrebt werden, um die hydraulische Belastung der Vorfluter und auch des Kanalsystems zu minimieren. Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse über die Bodenverhältnisse und der Erfahrungen aus benachbarten Flächen ist allerdings von einer weitestgehenden Versickerungseignung des Bodens auszugehen.

I.1.8.3 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf des Vorhabens entspricht damit dem der Umgebungsbebauung.

Der Löschwasserbedarf ist allerdings letztendlich von der konkreten Baumaßnahme abhängig. Aufgrund der Leitungsdimensionierung können meist nur 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden, sodass ein entsprechend höherer Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc.) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst berücksichtigt werden muss. Ein Nachweis über die entsprechende Löschwasserversorgung ist mit den Bauvorlagen zu führen.

I.1.8.4 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft am süd-östlichen Rand des Geltungsbereiches die Lauter als oberirdisches Gewässer. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen ist hierbei von Bebauung freizuhalten.

I.1.8.5 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Lautertal verlangt werden.

I.1.9 Artenschutz

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 Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. In der Artenschutzprüfung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachtete lokale Fauna aufgeführt.

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie sind als verbindliche Regelungen umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller, wie bspw. von der Firma Hasselfeldt oder der Firma Vivara, sind selbstverständlich ebenso einsetzbar. Die Maßnahmen-darstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet.

I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen:

Um dem Belang des faunistischen Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wird folgende Maßnahme aus der Artenschutzprüfung in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

V 1 Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände, wie Brombeerhecken.

Über die Artenschutzprüfung hinausgehend werden zudem noch die folgenden Maßnahmen, zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, festgesetzt:

V 2 Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. 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.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle durch eine ökologischen Baubegleitung). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist vor Beginn entsprechender Arbeiten (innerhalb des genannten Zeitraums) ein Ergebnisbericht der ökologischen Baubegleitung zu übergeben.

V 3 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen.

V 4 Minderung von Lockeffekten: Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna sowie zur Energieeinsparung sind, für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken Lampen mit warmweißen LEDs (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zu verwenden. Zudem wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren ist, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Für die Außenbeleuchtung dürfen, zum Schutz von Fledermäusen, keine Lampen mit offenem Glasgehäuse verwendet werden.

V 5 Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.

I.1.9.2 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen (ergänzend zum Artenschutzgutachten):

S 1 Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

S 2 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.

I.1.9.3 Empfohlene Maßnahmen:

A 1 Fledermaus-Sommerquartier anlegen: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. An den neu errichteten Hausfassaden sollte ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. Typ 1FQ von Schwegler) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Typ 1FR von Schwegler) in die Wand eingebaut und somit integriert werden.

Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Plangebiet befinden sich derzeit auch keine Gebäude, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes niedergelegt werden müssen, sodass gebäudegebundene Fledermausarten nicht direkt vom Planvollzug beeinträchtigt werden können. Diese Artenhilfsmaßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

A 2 Nisthilfen für Mehlschwalben: Zur Unterstützung des Brutgeschehens von Mehlschwalben wird empfohlen ein Mehlschwalben-Fassadennest (Typ Nr. 11 Schwegler) an die Wand zu montieren. Zusätzlich wird empfohlen ein optionales Kotbrett zu montieren, um Verschmutzungen an der Fassade zu vermeiden. Solche Nisthilfen haben eine unbefristete Haltbarkeit, sind leicht zu reinigen und zu kontrollieren.

Da die Maßnahme zu Nisthilfen für Mehlschwalben seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine

zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Plangebiet befinden sich derzeit auch keine Gebäude, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes niedergelegt werden müssen, sodass gebäudegebundene Fledermausarten nicht direkt vom Planvollzug beeinträchtigt werden können. Diese Artenhilfsmaßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Mehlschwalben sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.9.4 Fazit der Artenschutzprüfung

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für Amphibien und Reptilien (hier Zauneidechse) und für 19 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme „V1 Rodung von Gehölzen und Büschen“ entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Untersuchungsgebiet zu belegen.

Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die erwähnten streng geschützten europarechtlich relevanten Arten aus.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die erwähnten streng geschützten europarechtlich relevanten Arten aus. Somit bleiben die Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt.

Ausnahmeerfordernis

Es ist für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Empfohlen wird die Aufwertung der neuen Hausfassaden durch die habitatverbessernden Maßnahmen „A1 Fledermaus-Sommerquartier anlegen“ und „A2 Nisthilfen für Mehlschwalben“, die keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich eine Empfehlung darstellen.

I.1.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar süd-westlich der Bundesstraße B 47. Das Plangebiet ist ebenso, wie die angrenzenden Bestandswohngebiete durch diese Verkehrsanlage lärmbelastet. Die Gemeinde Lautertal hat daher durch das Büro Dr. Gruschka die Lärmbelastung ermitteln lassen. Mit dieser schalltechnischen Untersuchung vom 24.04.2022 (Bericht Nr. 22-3074, siehe Anlage 4 dieser Begründung) werden die Lärmeinwirkungen der B47 auf das Plangebiet ermittelt und bewertet. Die dabei festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch Maßnahmen zum passiven Schallschutz berücksichtigt werden. Der passive Schutz vor Außenlärm ist eine heute übliche Maßnahme zur Sicherung zeitgemäßer Wohnbedingungen. Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

In der schalltechnischen Untersuchung werden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Lärmeinwirkung auf die Wohnnutzung vorgestellt. Unter anderem auch die Möglichkeit der Errichtung einer 210 m langen mindestens 9 m hohen U-förmigen Lärmschutzwand an der West-, Nord- und Ostseite des Plangebietes als aktive Schallschutzmaßnahme. Die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand ist sehr kostenintensiv und zudem ist vor allem aus städtebaulichen Gesichtspunkten davon abzusehen. Ein solch großes Bauwerk ist nur schwer mit dem Ortsbild der Gemeinde Lautertal vereinbar, hat durch die Verschattung der dahinterliegenden Flächen großen Einfluss auf das Mikroklima und führt zu einem „Einbunkerungseffekt“ für die Anwohner. Um dennoch gute Wohnbedingungen schaffen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen, wie

die Installation von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Diese sollen auch bei geschlossenen Fenstern in Schlafräumen für eine ausreichende Frischluftzufuhr dienen.

Es wird empfohlen, die Orientierung der Grundrisse in Wohnräumen so zu wählen, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude liegen.

I.1.11 Verkehrserzeugung

Im Rahmen einer neuen Wohnbebauung entsteht auch immer zusätzlicher Verkehr. Um hier eine Abschätzung über das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit verbundene mögliche zusätzliche Belastung der umliegenden Straßen zu ermitteln wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Verkehrsuntersuchung hat zum Ergebnis geführt, dass in der Spitzenstunde 4 zusätzliche Fahrzeuge die umliegenden Straßen belasten. Diese Verkehrszunahme ist für das umliegende Straßennetz nicht von Bedeutung. Durch die geplante Einmündung von der Nibelungenstraße in das Plangebiet bzw. zur Wilhelm-Leuschner-Straße wird es voraussichtlich zu einer Entlastung der Einmündung im Bereich der Huk-Coburg-Versicherung kommen, da einige Anlieger auch die neu errichtete Einmündung nutzen werden, um ihre Wohnhäuser zu erreichen. Die vollständigen Informationen aus der Verkehrsuntersuchung sind in Anlage 5 dieser Begründung zu finden.

I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Das Auffinden von Kampfmittelresten im Zuge von Erdbaumaßnahmen ist nicht auszuschließen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig, wodurch eine flexiblere Grundstücksnutzung möglich wird als bei Reinen Wohngebieten (WR).

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig, da diese an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden und besser erschlossen sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ für die gekennzeichneten Teilbereiche festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit dort unzulässig sind. Hierdurch sollen die mit solchen Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen, nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet vermieden werden.

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. In Urbanen Gebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht wesentlich störende andere Nutzungen zulässig. Vorteil des Urbanen Gebiets verglichen mit einem Mischgebiet sind die Lärmimmissionswerte, welche im Urbanen Gebiet tagsüber einen Wert nahe an denen eines Gewerbegebiets, nachts jedoch nur die

Immissionswerte eines Mischgebiets erreichen dürfen. Hierbei ist die Vorbelastung durch das südlich des Plangebiets befindliche Gewerbegebiet mit zu berücksichtigen. Im Urbanen Gebiet werden keine festen Anteile der Nutzungen Gewerbe und Wohnen vorgeschrieben, wodurch auch die vorgesehene Dominanz der Wohnnutzung gegenüber der Gewerbenutzung planungsrechtlich zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, nicht zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im „Urbanen Gebiet“ Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß mit den üblichen Öffnungszeiten bis in die Nachtstunden zu störenden Emissionen in unmittelbarer Nachbarschaft des Allgemeinen Wohngebiets führen können. Zudem können mit Vergnügungsstätten auch sogenannte „Trading-Down-Effekte“ verbunden sein, die sich nachteilig auf die Struktur und Nutzungsmix im Urbanen Gebiet aber ggf. auch den benachbarten Wohngebieten auswirken können. Vergnügungsstätten bestehen bereits an anderer Stelle in der Gemeinde bzw. sind dort zulässig, so dass der Ausschluss in dem flächenmäßig kleinen Urbanen Gebiet angemessen erscheint.

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 Gebäudehöhe festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung des Plangebietes. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß des in § 17 Abs. 1 BauNVO gegebenen Orientierungswerts, wird die zulässige Grundflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 begrenzt. In den Bereichen des Urbanen Gebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies ist eine geringere GRZ als die Orientierungswerte in § 17 Abs. 1 BauNVO angeben. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde hier eine geringere GRZ gewählt. Die Flächen des Urbanen Gebietes sind bereits weitgehend bebaut, es ist keine Änderung der aktuellen Bebauungssituation vorgesehen und keine über das Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Erweiterung vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, hier vor allem die Stellplätze, Hauszuwege, Garagen und Terrassen, überschritten werden, höchstens jedoch um 50%, d.h. bis zu einer GRZ von 0,8 im Urbanen Gebiet (Kappungsgrenze) und bis zu einer GRZ von 0,6 in den Wohngebieten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im urbanen Gebiet und im gesamten Allgemeinen Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Es ergibt sich daraus eine Geschossflächenzahl von 0,8 im WA und von 1,2 im MU. Im Rahmen der Höhenfestsetzungen können über den Vollgeschossen noch Dach- bzw. Staffelgeschosse entstehen, um den möglichen Wohnraum zu optimieren.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) im urbanen Gebiet für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche (Nibelungenstraße) gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes.

Hinweise zur Bezugshöhe: Die Bezugshöhe ist durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu ermitteln und im bauaufsichtlichen Verfahren anzugeben. Die bestehenden Straßenhöhen sind im Bebauungsplan als Kanaldeckelhöhen nachrichtlich angegeben.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die eingetragenen Bezugshöhen als Bezugspunkte für die einzelnen Baufenster in mÜNN angegeben.

Oberer Bezugspunkt der Höhenbegrenzung ist bei der Traufwandhöhe der gedachte Durchstoßpunkt der Fassadenfläche durch die Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist bei Sattel-, Walm- und Pultdächern der jeweils höchste Punkt des Dachfirstes.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche im Wohngebiet um bis zu 1,00 m und im Urbanen Gebiet um bis zu 2,00 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

I.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um einen offenen Charakter der Bebauung zu erreichen. Durch diese Festsetzung sollen sich Neubauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen und den Einzelhauscharakter des umliegenden Wohngebietes weiterführen.

Die zulässige Gebäudegrundfläche ist durch die mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) begrenzt. Im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung können auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal.

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Auf der entlang der bestehenden Stützmauer im Westen des Plangebietes festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen muss innerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens eine Zulässigkeit von Garagen abgestimmt werden. Durch die bereits bestehende Stützmauer ragen die Garagen höher an der Nachbargrenze heraus als nach HBO zulässig ist. Um dennoch Garagen an der entsprechenden Stelle entlang der Grundstücksgrenze zu errichten und die nachbarschützenden Belange einzuhalten, sind ggf. eine nachbarliche Zustimmung sowie im Grundbuch eingetragene Baulasten nötig. Stellplätze sind bei entsprechender Teilung und Zuordnung der Grundstücke auf die Eigentümer der Wohnhäuser entlang der Stützmauer auch ohne Baulasten möglich.

I.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume, die erhalten bleiben sind hierauf anzurechnen.

Hecken sind mit einem maximalen Pflanzabstand der Sträucher von 1,50 m x 1,00 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze im Bereich dieser festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (z.B. gemäß Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Mit dem Bebauungsplan werden im Übrigen nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Umgang mit Niederschlagswasser: Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) oder seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Nadelgehölze sind in diesem Bereich nicht standortgerecht und Pappeln schaffen durch sehr schnellen Wuchs und Windbruchgefahr ein Konfliktpotential.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen 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 begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Freiflächenplan aufzunehmen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

I.2.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Wert von maximal 45° begrenzt. Als Dachform werden Pult-, Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 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 sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten und damit die Einfriedungen nicht als geschlossene Wand wirken. Deshalb sind Mauern und Wände sowie Gabionen und Trockenmauern als Einfriedung nicht zulässig. Von diesem Ausschluss betroffen sind auch Mauersockel, da solche die gewünschte Austauschfunktion von Kleinsäugetern unterbinden würden. Als Ausnahme hiervon können Stützmauern zur Herstellung von Geländeversprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) bis zu 1,50 m Höhe zugelassen werden.

Zäune zur Einfriedung sind ausschließlich als Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, die aufgrund der Höhe und des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern sind allerdings ohne Höhenbegrenzung ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie

Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

I.2.5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und unerwünschte Steingärten zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen, d.h. die nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen der bebauten Grundstücke von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzung stellt eine verbindliche Regelung zur Gestaltung der Freiflächen dar. Zur Klarstellung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen nicht den Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung genügt. Der damit beabsichtigte Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, hier insbesondere Insekten.

I.2.5.4 Gestaltung von Stellplätzen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. Im Sinne der nachbarschützenden Belange können im Bereich von Stellplätzen und Garagen auch Doppelparker errichtet werden. Elektro-Mechanische Parksysteme, wie Doppelparker oder Autolifte sind entsprechend zulässig, jedoch lediglich innerhalb von Gebäuden bzw. Garagen oder im Boden voll versenkbar.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen, wie z.B. die Verschmelzung der Grundstücke zu einem Baugrundstück oder Teilungen z.B. im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs der Gemeinde Lautertal. Gegenwärtig ist das Plangebiet eine brachliegende Wiesenfläche, die aktuell als Baustofflager genutzt wird.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.4). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die bisherige Bauleitplanung. Nähere Informationen hierzu sind in den Anlagen 2 und 3 dieser Begründung zu finden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen (siehe Kapitel I.1.3). Vorkommen geschützter Arten (Fauna und Flora) werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten

Artenschutzmaßnahmen nicht betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.9 sowie das artenschutzrechtliche Gutachten, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen), weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf die Planung ausgeschlossen sind.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Übrigen entstehen im Verfahren nach § 13a BauGB formal-rechtlich keine neuen Eingriffe, da diese als bereits vor dem Verfahren zulässig gelten. Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen baulichen Nutzung des Planbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann. Es besteht bei Verfahren gemäß § 13 a BauGB zwar keine Verpflichtung zum Ausgleich, dennoch wurden aber die Aspekte der Vermeidung/Minimierung im Rahmen der Verfahrens hinreichend geprüft. Der Bebauungsplan genügt insofern den diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 26.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße“ in Gadernheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es im Wesentlichen um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche im Rahmen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bebaubar. 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 (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Auch Störfallbetriebe befinden sich weder in der Umgebung des Plangebiets noch sind entsprechende Betriebe im WA und MU zulassungsfähig. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.02.2023 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen werden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.03.2023 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 14.04.2023 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.