

# Amtliche Bekanntmachung des Gemeindevorstandes der Gemeinde Lautertal

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Lautertal (Odenwald);**  
**Bebauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen**  
**hier: Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung**  
**Diese Bekanntmachung ersetzt die in gleicher Sache erfolgte Bekanntmachung vom 16.09.2021 vollständig in allen Teilen.**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 zunächst die zur Vorentwurfsplanung des Bauungsplans „Im Schmelzig“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurde der Bauungsplan als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bauungsplanes dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Elmshausen.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Elmshausen und befindet sich nördlich der Sachsenhäuser Straße. Der Geltungsbereich des Bauungsplans umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte konkret folgende Grundstücke in der Gemarkung Elmshausen, Flur 4, Flurstücke Nr. 104/2, Nr. 105/1, Nr. 105/2, Nr. 105/3, Nr. 105/4, Nr. 105/5, Nr. 105/6, Nr. 105/7, Nr. 105/8, Nr. 105/9, Nr. 105/10, Nr. 105/11, Nr. 105/12, Nr. 105/13, Nr. 105/14, Nr. 105/15, Nr. 105/16, Nr. 105/17, Nr. 105/18, Nr. 105/19, Nr. 105/20, Nr. 105/21, Nr. 105/22, Nr. 105/23, Nr. 105/24, Nr. 105/25, Nr. 105/26, Nr. 105/27, Nr. 105/28, Nr. 105/29, Nr. 105/30, Nr. 105/31, Nr. 105/32, Nr. 105/33, Nr. 105/34, Nr. 105/35, Nr. 105/36, Nr. 105/37, Nr. 105/38, Nr. 105/39, Nr. 107/2 (teilweise), Nr. 116/5 (teilweise), Nr. 116/6 (teilweise), Nr. 117/1 (teilweise), Nr. 118/1 (teilweise) und Nr. 125/31 (teilweise).

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,56 ha einschließlich der Ausgleichs- und Grünflächen sowie der Erschließungsflächen im Gebiet. Das Nettobauland umfasst ca. 15.945 m<sup>2</sup> bzw. voraussichtlich 33 Grundstücke. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bauungsplans ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bauungsplans „Im Schmelzig“ (unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zum Bauungsplan „Im Schmelzig“ im Lautertal, Ortsteil Elmshausen, insgesamt bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen zum Bauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der beigefügten Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht mit sämtlichen in der Begründung genannten Anlagen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Bestandsplan, Entwicklungsplan, Ausgleichsplan, Aktualisierte Artenschutzprüfung, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebietes „Im Schmelzig“, Erläuterung zu Verkehrszählungen, Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, Gutachten zur Gefährdung des Trinkwasserbrunnens Fischergasse mit Plananlage, Gutachten zu Maßnahmen zur Minimierung der Gefährdung des Trinkwasserbrunnens Fischergasse, Baugrundgutachten und geotechnische Empfehlungen zur Ausführung der Erschließungsmaßnahmen, Prüfbericht zur Brücke Am Fischweiher, Wasserschutzgebietsverordnung) sowie mit den nach Einschätzung der Gemeinde Lautertal wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

**vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021**

bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) im 1. Obergeschoss, Zimmer 109 des alten Rathauses, Nibelungenstraße 280 in 64686 Lautertal (Odenwald) während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausliegt. Eine Einsichtnahme ist während der nachfolgend genannten Sprechzeiten ohne vorherige Anmeldung oder nach telefonischer Vereinbarung (06254-307-33) möglich. Die bereits am 16.09.2021 veröffentlichte Bekanntmachung beinhaltet redaktionelle Fehler und wird hiermit nochmals formal korrekt wiederholt. Hierdurch verschiebt sich der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wie oben genannt. Die öffentlich einsehbaren Unterlagen können dennoch bereits ab dem 24.09.2021 sowie im kompletten oben genannten Zeitraum im Rathaus der Gemeinde Lautertal und über die nachfolgend angegebenen Internet-Links digital eingesehen werden.

Die Sprechzeiten der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lautertal sind:

- Montag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
- Dienstag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr
- Mittwoch: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
- Donnerstag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 15:00 Uhr bis 17:30 Uhr
- Freitag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die entsprechenden Entwurfsunterlagen zum Bauungsplan „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen während des oben genannten Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Lautertal (<https://www.lautertal.de> auf der Startseite unter „Rathaus“ und „Bekanntmachungen“) sowie in einer Cloud (Link: <https://www.magentacloud.de/share/a2q4-2w0k>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Stellungnahmen können während des oben genannten Zeitraumes elektronisch bei der Bauverwaltung der Gemeindeverwaltung Lautertal (E-Mail-Adresse: [wiesner@lautertal.de](mailto:wiesner@lautertal.de)) abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Lautertal, Nibelungenstraße 280, 64686 Lautertal, oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie die allgemein gültigen Abstands- und Hygieneregeln anzuwenden sind. Es wird darum gebeten, die Hinweisschilder an den Eingängen des Rathauses zu beachten. Auf die Maskenpflicht im Rathaus wird hingewiesen. Zusätzlich stehen Desinfektionsspender am Offengelagert bereit.

Weiterhin wird gemäß § 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lautertal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflichten den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Art der umweltbezogenen Informationen	Wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1) sowie Bestandsplan (Anlage 3) und Entwicklungsplan (Anlage 4) der Nutzungs- und Biotoptypen von Christina Nolden - Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der in Fachgesetzen und -plänen festgesetzten Ziele und der angewandten Untersuchungsmethoden;</li> <li>- Bestandshebung, -beschreibung und -bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen im Plangebiet mit entsprechenden Bestands- und Entwicklungsplänen;</li> <li>- Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario) im Zusammenhang mit der Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Boden (einschließlich Betrachtung des Belanges der Altlasten), Klima, Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser), Flora und Fauna einschließlich der biologischen Vielfalt, Kultur und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz, Mensch (einschließlich seiner Gesundheit und Bevölkerung), Landschaftsbild sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern;</li> <li>- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe durch Betrachtung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, durch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (im Hinblick auf die Schutzgüter Boden einschließlich möglicher Altlasten, Fläche, Klima/Luft, Wasser, Flora und Fauna einschließlich der biologischen Vielfalt, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch, Gesundheit und Bevölkerung), durch Prüfung der Auswirkungen, Bewertung;</li> <li>- Prüfung und Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft mit Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch Beschreibung des aktuellen Biotopwertes im Planbereich sowie Erläuterungen zu den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht sowie durch tabellarische Bilanzierung der planungsbedingten Eingriffe und der vollständigen Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizits durch externe Ausgleichsmaßnahmen;</li> <li>- Erläuterungen zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung, d.h. dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bauungsplanes (Monitoring)</li> </ul>
Lageplan zu den externen Kompensationsfläche Außerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans (Anlage 4) von Christina Nolden - Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kompensationsflächen liegen nördlich der Ortslage von Elmshausen (nördlich bzw. nordöstlich des Striethteiches). Auf dem Flurstück Gemarkung Elmshausen, Flur 6, Flurstück Nr. 100 ist auf einer Gesamtfläche von 10.666 m<sup>2</sup> eine Grünlandextensivierung vorgesehen. Auf dem Flurstück Gemarkung Elmshausen, Flur 6, Flurstück Nr. 93 ist auf einer Gesamtfläche von 13.808 m<sup>2</sup> ist eine Grünlandextensivierung sowie Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen;</li> <li>- Auf den genannten Ausgleichsflächen werden auch Ersatzhabitate für die im Plangebiet festgestellte Reptilienart „Zauneidechse“ hergestellt. Die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen sind fachgerecht einzufangen und umzusiedeln.</li> </ul>

Art der umweltbezogenen Informationen	Wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Artenschutzprüfung (Anlage 5) gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) des Büros für Umwelplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach vom Juni 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erläuterungen zu den auf dem Bundesnaturschutzgesetz basierenden, rechtlichen Grundlagen für die Artenschutzprüfung</li> <li>- Beschreibung der Datengrundlagen und Ortsbegehungen (Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahme)</li> <li>- Ermittlung von anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung</li> <li>- Absichtung zur Betrachtungsrelevanz der verschiedenen Arten bzw. Artengruppen</li> <li>- Wirkungsanalyse zur Bewertung der Betroffenheit wildlebender Arten</li> <li>- Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatzmaßnahmen - soweit erforderlich - für einzelne Artengruppen (u.a. Zauneidechse, Haselmaus, drei Fledermausarten, 36 Vogelarten)</li> <li>- Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern (sogenannte CEF-Maßnahmen) und sonstige Maßnahmen; Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes von Populationen (sogenannte FCS-Maßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig</li> <li>- Empfehlung weiterer, nicht zwingend erforderlicher Maßnahmen</li> <li>- Textliche und tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen als Übersicht</li> <li>- Zusammenfassendes Fazit, wonach das Ergebnis der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen; dem Planvorhaben kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden</li> <li>- Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung</li> </ul>
Schallimmissionsprognose (Anlage 6) der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH - Schalltechnisches Büro, Darmstadt, September 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellungen und Erläuterungen zum Sachverhalt und zur Aufgabenstellung, zu den Grundlagen, den Anforderungen an den Immissionschutz, der Vorgehensweise bei der Untersuchung, den Ausgangsdaten (Gewerbelärm, Verkehrslärm) sowie den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose</li> <li>- Lärmeinwirkungen aus benachbarten Gewerbeflächen auf das Wohngebiet</li> <li>- Lärmeinwirkungen aus Straßenverkehrslärm auf das Wohngebiet</li> <li>- Lärmeinwirkungen auf die Bestandsbebauung entlang der Zufahrtstraßen durch zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet.</li> </ul>
Verkehrsuntersuchung (Anlage 7) der Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Juni 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Verkehrsbelastungen im Bestand, Prognose der Verkehrserzeugung des geplanten Baugebietes, Darstellung von verschiedenen Modellen der Verkehrsverteilung, Ermittlung der Zusatzverkehrsbelastung in den Straßen Am Fischweiher und Sachsenhäuser Straße, Bewertung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßenanbindungen an die Bundesstraße, Bewertung der Straßen hinsichtlich der Eignung zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs, Ermittlung der Verkehrsbelastung für den Fall einer weiteren Straßenanbindung über das Gewerbegebiet am Schiffersackerweg.</li> </ul>
Erläuterungen zur Verkehrszählung (Anlage 8) der Schweiger und Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Darmstadt, September 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Ergebnisse einer weiteren Verkehrszählung im Oktober 2020, Vergleichende Darstellung mit den Bestandsverkehrszahlen aus 2012 und 2018 des Büros Freudl, Darstellung der amtlichen Verkehrsbelastungszahlen von Hessen Mobil für die Jahre 2005, 2010 und 2015</li> </ul>
Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden (Anlage 9) von Christina Nolden - Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, Angabe der rechtlichen und fachlichen Grundlagen zu den Bodenbelangen, Darstellung und Beschreibung der Geologie und der Bodentypen, Bodenarten, Erosionsgefährdung, Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte sowie Hinweise zum Thema Bodendenkmäler;</li> <li>- Darstellung von Vorbelastungen durch die bisherige Flächenbewirtschaftung sowie Angaben zu Altflächen (hier keine bekannt);</li> <li>- Beschreibung des bodenfunktionalen Zustands und des landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie der Feldkapazität (Wasserrückhaltevermögen) und des Nitratrückhaltevermögens, Funktionale Gesamtbewertung des Bodenbestands mit dem Ergebnis einer mittleren bis hohen Bodenfunktion;</li> <li>- Ermittlung der Eingriffe und Bestimmung von Wertstufen der Eingriffe;</li> <li>- Hinweise zu Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Eingriffe in den Boden und Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach einer Arbeitshilfe des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)</li> <li>- Ermittlung und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen;</li> <li>- Gegenüberstellung der Bodenwerteinheiten vor und nach dem planungsbedingten Eingriff, Erläuterung hinsichtlich des verbleibenden Defizits.</li> </ul>
Gutachten zur Gefährdung des Trinkwasserbrunnens Fischergasse (Anlage 10 und 10a) von BGS Umwelt, Darmstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung und Bewertung des Risikos für Verschlechterungen der Trinkwasserqualität des dem Plangebiet nächstgelegenen Trinkwasserbrunnens infolge der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet in die Lauter innerhalb der Trinkwasserschutzzone;</li> <li>- Beschreibung der geologischen Situation und des Einzugsgebietes des Trinkwasserbrunnens, Ermittlung des Einzugsradius und des geförderten Grundwassers</li> </ul>
Gutachten zur Minimierung der Gefährdung des Trinkwasserbrunnens Fischergasse (Anlage 10b) von BGS Umwelt, Darmstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung und Abschätzung der möglichen Schadstoffbelastungen des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet;</li> <li>- Ermittlung von Maßnahmen zur Reduzierung des Stoffeintrags in die Lauter, hier: Empfehlung für Einbau von Filtern in die Straßeneinläufe der Erschließungsstraßen sowie Vorbehandlung des von Privatgrundstücken ablaufenden Niederschlagswassers;</li> <li>- Ermittlung von Maßnahmen zur Beweissicherung des aktuellen und künftigen Grundwasserzustands;</li> <li>- Vorgaben für das Verhalten im Havarie- bzw. Schadensfall.</li> </ul>
Baugrundgutachten (Anlage 11) von Geo-Service, Bensheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Durchführung von Bodenkundungen und deren Ergebnisse, Darstellung von Bodenkenntwerten;</li> <li>- Angaben zum Grundwasserstand im Plangebiet (Bei Bohrungen kein Grundwasser angetroffen);</li> <li>- Bewertung der Versickerungsgeignung (Boden ist schwach bzw. sehr schwach durchlässig), Versicherung ist planmäßig nicht möglich;</li> <li>- Geotechnische Empfehlungen zur Bauausführung der Erschließungsanlagen.</li> </ul>
Prüfbericht zur Brücke Am Fischweiher (Anlage 12) von Ing.-con. CSZ GmbH im Auftrag des KMB, Darmstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergebnis einer Brückenprüfung aus dem Jahr 2010 (vor Beginn der Planungen des Neubaugebietes) mit der Gesamtbewertung „Gut“;</li> <li>- Feststellung der Brücke als tragfähig, Verkehrssicherheit ist gegeben, die Dauerhaftigkeit ist eingeschränkt, für verschiedene bestehende Schäden wird eine mittelfristige Schadensbeseitigung empfohlen.</li> </ul>
Wasserschutzgebietsverordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmungen zum Schutz der Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Lautertal im Ortsteil Elmshausen.</li> </ul>

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Lautertal wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen bereits vor:

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Michelstadt vom 27.05.2019	- <u>Gewässerrandstreifen, Gewässerökologie</u> : Hinweis zu Grünflächen im Uferbereich der Lauter, Gewässerunterhaltung, Gewässerschutz (Schutzgut Oberflächengewässer)
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wetztenberg vom 13.06.2019	- <u>Schutzgüter Landschaft und Boden</u> : Hinweis auf Eingriffe in die gewachsene Landschaftsstruktur, Hinweise auf das Schutzgut Boden als Kohlenstoffspeicher, keine Daten über geschützte Wildpflanzen, Hinweis auf Eignung für nachhaltige Landwirtschaft und Biodiversität, Hinweis auf Artenrückgang, Hinweis auf Flächenverbrauch in Hessen, Hinweis zum erforderlichen Monitoring der Ausgleichsflächen.
BUND Bensheim vom 13.06.2019	- <u>Schutzgüter Boden und Fläche</u> : Hinweise auf Flächenverbrauch in Hessen und auf Bundesebene (Schutzgüter Boden und Fläche); Hinweise zur Bedeutung der Humusschicht unversiegelter Böden zur Bindung von Kohlenstoff (Schutzgut Boden); Hinweis auf alternative Bauflächen in Lautertal (Schutzgüter Boden und Fläche); Hinweis auf Luftreinhalteplan Bensheim bzw. Stickstoffemissionen von Verkehr aus dem Odenwald (Schutzgut Klima und Lufthygiene); Hinweis zu Abwasser- und Entwässerungssituation, Hinweis auf Hochwasserproblematik (Schutzgüter Oberflächengewässer und Grundwasser); Hinweis auf Kaltluftentstehung und Kleinklima (Schutzgut Klima); Hinweis auf Aktualisierungsbedarf des Artenschutzfachbeitrags (Schutzgut Arten); Hinweise zur Erschließungssituation (Schutzgut Mensch); Hinweise zur Wärmeversorgung des Plangebiets (Schutzgut Klima)
Der Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße (Büdingenstelle), Heppenheim vom 14.06.2019	- <u>Fachbereich Städtebau, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</u> : Hinweise zu Verkehrslärmeinwirkungen (Schutzgut Mensch – Immissionschutz) - <u>Untere Naturschutzbehörde (UNB) zum Natur- und Artenschutz</u> : Hinweis zum Auebereich der Lauter und zu den Gehölzflächen entlang des Gewässers (Schutzgut Oberflächengewässer); Hinweis zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild; Hinweis zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bzw. zur Bestandsdarstellung des Voreingriffszustands (Schutzgut Biotop); Hinweis auf unnötige Eingriffe in einen bislang störungsfreien Raum bei Anbindung an das Gewerbegebiet „Schiffersackerweg“ (Schutzgut Landschaft, Schutzgut Mensch – Naherholung); Hinweis zum Schutzgut Artenschutzbelange, insbes. Haselmaus; Hinweise zur notwendigen Sicherung der Ausgleichsflächen (Schutzgut Natur, Ausgleich von Eingriffen).

Der Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße (Büdingenstelle), Heppenheim vom 14.06.2019	- <u>Fachbereich Untere Wasserbehörde</u> : Hinweis auf Trinkwasserschutzgebiet (Schutzgut Grundwasser); Hinweis auf notwendige Grundwasserüberdeckung in der Wasserschutzzone III (Schutzgut Grundwasser); Hinweis auf Bodenbeschaffenheit; Hinweis auf mögliche Niederschlagswasserabflüsse in die Schutzzone I und II des Wasserschutzgebiets (Schutzgut Grundwasser); Hinweis auf reduzierte Grundwasserneubildung infolge des Baugebiets (Schutzgut Grundwasser); Hinweis auf Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzgut Grundwasser); Hinweis auf Gewässerrandstreifen der Lauter (Schutzgut Oberflächengewässer); Hinweis auf Genehmigungserfordernis von Gewässereinleitungen (Schutzgut Oberflächengewässer); Hinweis zu Geothermie (hier unzulässig) (Schutzgut Grundwasser); Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer); Hinweis zu Anforderungen an die Grundwasserhaltung im Zuge von Baumaßnahmen (Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer).
Handwerkskammer Rhein-Main, Frankfurt vom 05.07.2019	- <u>Schutzgut Landschaft</u> : Hinweise auf Flächenverbrauch und schonenden Umgang mit Grund und Boden;
Landesamt für Denkmalpflege, Darmstadt vom 27.05.2019	- <u>Schutzgut Kulturgüter</u> : Keine Bedenken, keine Bodendenkmäler zu erwarten
Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 11.06.2019	- <u>Immissionschutz und Schutzgut Mensch</u> : Hinweis, wonach gegen den Straßenbauassträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen (Verkehrslärm der Bundesstraße) aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) bestehen.
HessenForst - Forstamt Lampertheim vom 13.06.2019	- <u>Schutz des Waldes</u> : Keine Waldflächen direkt betroffen, ausreichende Abstände zum Wald sind gegeben. Bedenken gegen Verkehrsberührung (außerhalb des Plangeltungsbereichs) da Straßen für Langholztransport erforderlich.
IHK Darmstadt vom 14.06.2019	- <u>Schutzgut Landschaft</u> : Hinweise auf Flächenverbrauch und schonenden Umgang mit Grund und Boden; Hinweis auf Mobilitätskonzept (Schutzgut Mensch).
Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße, Bensheim vom 10.05.2019	- <u>Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer</u> : Hinweis auf Niederschlagswasserabfluss und Wasserschutzgebiet
Polizeidirektion Bergstraße, Heppenheim vom 13.06.2019	- <u>Schutzgut Mensch</u> : Hinweise zur Gebietserschließung, Schmale Zufahrten, Tragfähigkeit der Brücken
Naturschutzbund Deutschland (NABU) – Ortsgruppe Elmshausen e.V. vom 07.06.2019	- <u>Artenschutz</u> : Hinweise auf veränderte Bestandsituation aufgrund Verbrachung des Geländes, Bedarf für ergänzende Artenschutzuntersuchung, Hinweis auf hohe Zahl von Zauneidechsen und weitere Reptilien, Anregung für Ersatzhabitate; - <u>Grundwasserschutz</u> : Anregung zur Sanierung des Schiffersackerwegs; - <u>Monitoring</u> : Hinweis zur erforderlichen Überwachung der Anforderungen des Artenschutzberichts bzw. der Bauungsplanfestsetzungen durch eine sachkundige Person.
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat 1 18 - Kampf-mittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 05.06.2019	- <u>Schutzgut Mensch</u> : Kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist; sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes liegen ebenfalls nicht vor, weshalb eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionalentwicklung und Bauleitplanung (Büdingenstelle), Darmstadt vom 12.06.2019	- <u>Abteilung Regionalplanung zu den Belangen der Raumordnung</u> : Planung wird als die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt. Hinweise zur Wohndichte (Schutzgut Boden und Fläche). - <u>Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege zu den entsprechenden Belangen/Schutzgütern</u> : Natur- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen; Hinweis zum Gehölzschutz und Landschaftsbild. - <u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Grundwasserschutz</u> : Hinweis zu Grundwasserverhältnissen, Grundwasserflurabständen, Vernässungsgefahr; Hinweis zu Bodenverhältnissen und Grundwasserschutz; Hinweis auf Verbot von Straßen im Wasserschutzgebiet (Schutzgut Grundwasser)/Ausnahmegenehmigung nicht möglich, fehlender Havarieschutz; Hinweis zum Niederschlagswasseranfall, Anforderungen an die Einleitung in die Lauter; Hinweis zum Wasserbedarf des Baugebiets (Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer); Hinweis zum Schutz der Lauter bzw. der Wässerssole. - <u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Bodenschutz</u> : Aus der Altflächendatei „ALTI“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden; Hinweis auf hochwertige Böden, Hinweise auf schonenden Umgang mit Grund und Boden (Schutzgüter Boden und Fläche) Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Hinweis zu Anforderungen an die Begründung hinsichtlich des Schutzguts Boden, Hinweise auf notwendige Ausgleichsmaßnahmen, Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. - <u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Immissionschutz</u> : Es bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken; es werden Aussagen zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung des Immissionschutzes in der Planung gegeben (mögliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen (insbesondere auf die Bebauung nördlich des Plangebiets) und umgekehrt sowie Angaben zu Geräuschen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektromog und Klima) - <u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Immissionschutz</u> : Es werden keine Bedenken erhoben (Schutzgut Mensch) - <u>Bergaufsicht zur Rohstoffsicherung und zum Gefährdungspotenzial aus dem Bergbau (Schutzgut Mensch)</u> : Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen
Private Stellungnahme 1 vom 13.06.2019	- <u>Belange der Land- und Forstwirtschaft</u> : Bedenken hinsichtlich der Erschließungsfunktion des Schiffersackerwegs, Störung der landwirtschaftlichen Erschließung,
Private Stellungnahme 2 vom 14.06.2019	- <u>Abwasserableitung</u> : Hinweis zur Abwasseranlage; - <u>Trinkwasserversorgung</u> : Anfrage zur Sicherstellung der Wasserversorgung; - <u>Klima</u> : Hinweis zu den Klimaauswirkungen des Baugebiets, Kaltluftströme, Hinweis auf Klimagutachten zur Lautertalhalle - <u>Erschließung</u> : mangelnde Erschließungseignung des Schiffersackerwegs, Hinweise zur Tragfähigkeit der Brücke;
Private Stellungnahme 3 vom 14.06.2019	- <u>Schutz von Grün- und Landwirtschaftsflächen</u> : Hinweis auf Belastungen für angrenzende Grünflächen des Schiffersackerwegs, Missachtung von Grundstückseigentum durch die Baufirmen, Hundekot auf Wiesenflächen (Naherholungsdruck), Parkdruck auf Grünflächen; - <u>Erschließung</u> : Bedenken hinsichtlich der Eignung des Schiffersackerwegs als Erschließungsstraße, Bedenken hinsichtlich Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Erschließung, Bedenken hinsichtlich der Tragfähigkeit der Brücke, - <u>Planungsalternativen</u> : Hinweis auf alternative Wohnbauflächen in Lautertal;
Private Stellungnahme 4 vom 10.06.2019	- <u>Erschließung</u> : Bedenken wegen zusätzlichem Verkehr durch das Gewerbegebiet Schiffersackerweg, Bedenken hinsichtlich weiterer Erschließungsaufwendungen
Private Stellungnahme 5 vom 10.06.2019	- <u>Grundwasserschutz</u> : Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung der Grundwasserqualität in der Wasserschutzzone; - <u>Erschließung</u> : Bedenken hinsichtlich der Eignung des Schiffersackerwegs als Erschließungsstraße.
Private Stellungnahme 6 vom 07.06.2019	- <u>Verkehrsaufkommen</u> : Hinweise zum erwarteten Verkehrsaufkommen,
Private Stellungnahme 7 vom 13.06.2019	- <u>Gehölzpflege</u> : Hinweis auf Konflikte bei der Pflege von Gehölzflächen außerhalb des Plangebiets (südlich angrenzend)
Private Stellungnahme 8 vom 10.06.2019 (Bürgerinitiative)	- <u>Verkehrsaufkommen</u> : Hinweise zum erwarteten Verkehrsaufkommen und zu den Bestandsverkehrszahlen; - <u>Erschließung</u> : Hinweise zu bestehenden Straßenbreiten (zu gering); Bedenken hinsichtlich der Tragfähigkeit der Brücken; Bedenken hinsichtlich des Straßenaufbaus der Straße Am Fischweiher; Hinweis und Bedenken zur Erschließung über den Schiffersackerweg; - <u>Immissionschutz</u> : Bedenken hinsichtlich der Immissionsbelastung infolge der Bautätigkeit; - <u>Planungsalternativen</u> : Hinweis auf alternative Wohnbauflächen in Lautertal (Schutzgüter Boden, Flora, Fauna); - <u>Schutzgüter Oberflächengewässer und Grundwasser</u> : Hinweise auf Konflikte bei der Gebietesentwässerung (Einleitung von Niederschlagswasser in die Lauter) - <u>Artenschutz</u> : Hinweise auf veränderte Bestandsituation aufgrund Verbrachung des Geländes, Bedarf für ergänzende Artenschutzuntersuchung, Hinweis auf Zauneidechsen und Haselmaus.

Die Gemeinde Lautertal hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Lautertal, den 25.09.2021  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lautertal  
Andreas Heun (Bürgermeister)