



Bauleitplanung der Stadt Lauterbach

Stadtteil Lauterbach

**Begründung zum
Bebauungsplan „Am Kirschberg“**

Satzung 12/2015

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden

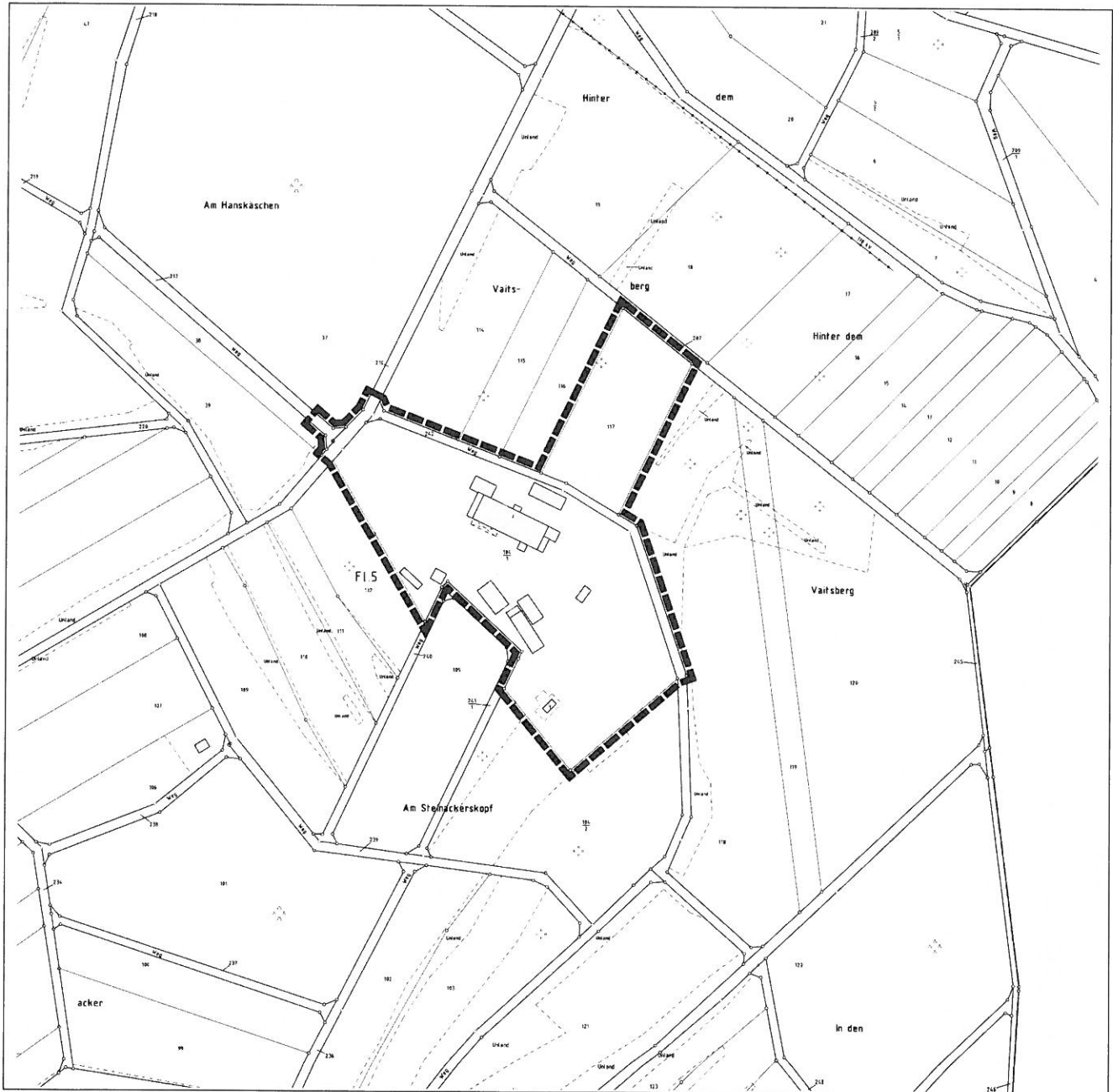
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

email: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Umsetzung des Planziels	4
1.3	Verfahrensstand	5
1.4	Änderungen zum Entwurf und Entwurf 2. Offenlage	5
1.5	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.6	Übergeordnete Planungen	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
3	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im Mi, GE, und SO	12
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	13
3.3.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB)	14
3.4	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	14
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)	15
4	Landschaftspflege und Naturschutz	15
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
4.2	Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB	17
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	17
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	25
6.1	Straßen und Feldwege	25
6.2	Knotenpunkte und Wendeanlagen	25
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	25
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	25
6.5	Schleppkurvennachweis	25
6.6	Leistungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	26
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	26
6.8	Abfälle	26
6.9	Sonstige Hinweise (Brandschutz, etc.)	27
7	Flächenbilanz	28
8	Denkmalschutz	29
9	Bodenordnung	29
10	Baugrundbeschreibung, Altlasten, Landwirtschaft	29

11	Immissionsschutz	30
12	Kosten.....	31

Abbildung 1: Übersichtskarte des Plangebietes, Karte ist genordet, ohne Maßstab



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Das Plangebiet wird seit vielen Jahrzehnten durch die Einrichtung „Hilfe für das verlassene Kind e.V. Haus am Kirschberg“ geprägt. Als Hintergrund kann aufgeführt werden, dass in Anfang der 60er Jahre an diesem Standort ein Seminarhotel errichtet worden war, welches 1971 zu einem Wohnheim für Mütter mit Kindern umgenutzt wurde. Die Einrichtung an diesem Standort hat sich nun seit gut 40 Jahren bewährt und entwickelt, so dass die räumlichen Kapazitäten erschöpft sind.

Die Einrichtung „Hilfe für das verlassene Kind e.V.“ ist in unterschiedlichen Arbeitsfeldern der Jugendhilfe mit Angeboten im stationären, teilstationären und ambulanten Bereich tätig: U.a. Betreuung von alleinerziehenden Müttern, Hilfen zur Erziehung für Mädchen und jungen Frauen mit sozialer und seelischer Problematik, teilstationäre Hilfen für Kinder mit sozialen Auffälligkeiten im Schulalter, ambulante Betreuung junger Familien in Risikophasen, Betreuung von Kleinkindern, die aus Kinderschutzgründen nicht in ihrer Familie leben können, Schulsozialarbeit, Erziehungsberatung und berufliche Förderung benachteiligter junger Menschen, etc.. Hierzu betreibt der Träger neben seiner Haupteinrichtung Haus Am Kirschberg (Mutter-Kind-Bereich mit Mädchengruppe) die Pädagogisch-therapeutische Intensivgruppe mit 3 Tagesgruppen in Lauterbach und Alsfeld, das Beratungszentrum B:24 gemeinsam mit anderen Trägern, die Integrationstherapeutische Ausbildungsstätte sowie Außen- und Trainingswohnungen an verschiedenen Standorten in Lauterbach. Die Angebote des Trägers werden sowohl regional als auch überregional von vielen Jugendämtern genutzt und sind gut ausgelastet. Hilfe für das verlassene Kind e.V. nimmt aktiv an der sozialräumlichen Umgestaltung der Jugendhilfe im Vogelsbergkreis teil.

Neben den räumlichen Engpässen muss sich die Einrichtung auch auf künftige gesellschaftliche Entwicklungen ausrichten und neue Konzepte und Räumlichkeiten an diesem Standort zur Verfügung stellen, zumal der Standort die Zentrale der o.g. Angebote darstellt. Das „Haus am Kirschberg“ plant zunächst für das vorgelagerte Grundstück einen Neubau, in dem 2-3 verschiedene Pflegeeinheiten für Mütter mit Kindern untergebracht werden sollen. Neben der Sicherung und Entwicklung des Gebietes, sollen auch die bestehenden baulichen Anlagen sowie möglichen Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen über den Bebauungsplan berücksichtigt und Bauplanungsrecht geschaffen werden.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den o.g. Gründen und der für die einzelnen Abschnitte nicht abschließend differenzierten Beurteilungsgrundlage (§ 34 BauGB und §35 BauGB), so dass neben der Bestandssicherung und der städtebaulichen Neuordnung auch eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, die bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden soll (Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung).

1.2 Umsetzung des Planziels

Das Plangebiet muss derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB beurteilt werden. Zur Erlangung von Bauplanungsrecht und Umsetzung der unter 1.1 aufgeführten Planziele ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im 2-stufigen Verfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zu beiden Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs.4 BauGB erarbeitet sowie faunistische Aufnahmen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgenommen und im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Aufgrund der Darstellung des Bereiches im Regionalplan Mittelhessen 2010 muss im Verfahren überprüft werden, inwieweit der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Derzeit wird dieser Bereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Teilflächen als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Jugendhilfeeinrichtung. Neben der Sicherung der bestehenden Gebäude und Nutzungen, die dort seit ca. 40 Jahren bestehen, sind dringend benötigte bauliche Erweiterungen der Einrichtung vorgesehen, für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Bauplanungsrecht geschaffen werden soll. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:	12.11.2014 Bekanntmachung 06.12.2014*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB:	15.12.2014 – 16.01.2015 Bekanntmachung 06.12.2014*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB:	Anschreiben 11.12.2014 Frist 16.01.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:	20.04.2015 – 22.05.2015 Bekanntmachung 11.04.2015*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:	Fristen analog der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben 15.04.2015
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB:	07.09.2015 – 08.10.2015 Bekanntmachung 29.08.2015*
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB:	Fristen analog der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben 04.09.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB:	16.12.2015

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Lauterbach im *Lauterbacher Anzeiger*.

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren mit mind. 2 Verfahrensschritte durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.4 Änderungen zum Entwurf und Entwurf 2. Offenlage

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die Parzelle 114 für die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen.
2. Herausnahme der Nutzungen Altenheim, Senioren- und Betreutes Wohnen, Tagespflege.
3. Aufnahme von zusätzlichen Stellplätzen.
4. Darstellung des Waldrandabstandes.
5. Nachrichtliche Übernahme von Telekommunikationsleitungen.

Zum Entwurf 2. Offenlage wurde die bisher dargestellte und ausgewiesene Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 114 auf das Flurstück 117 verlagert.

1.5 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe	rd. 2,0 ha
Lage	Das Plangebiet liegt abgesetzt von Ortslage im Außenbereich nordöstlich der Kernstadt
Flur 5	Flurstücke 104/1, 117, 210tlw., 217tlw. und 242tlw. (Gemarkung Lauterbach)
Exposition	Das Plangebiet fällt in nördlicher, nordöstlicher bzw. nordwestlicher Richtung ab
Nutzung	Grünland, Streuobstwiese, Gartenfläche, Verwaltung, Jugendhilfeeinrichtung, Parkplätze, Gewächshäuser, Spielplatz, Rasenflächen, Pferdeunterstand, Gehölze
Geplante Ausweisung	Sondergebiet Zweckbestimmung Jugendhilfeeinrichtung (§ 11 Abs.2 BauNVO), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

1.6 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2), nördlich angrenzend als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) sowie als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) dargestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und des geplanten Anbaus kann die Regionalplanung von einem Zielabweichungsverfahren absehen¹, zumal die Vergrößerung der Gebäude und Nutzungen gegenüber dem heutigen Bestand untergeordnet ist. Im Rahmen der Planung sind aber sowohl städtebauliche, landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange aufzuführen und zu berücksichtigen.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2):

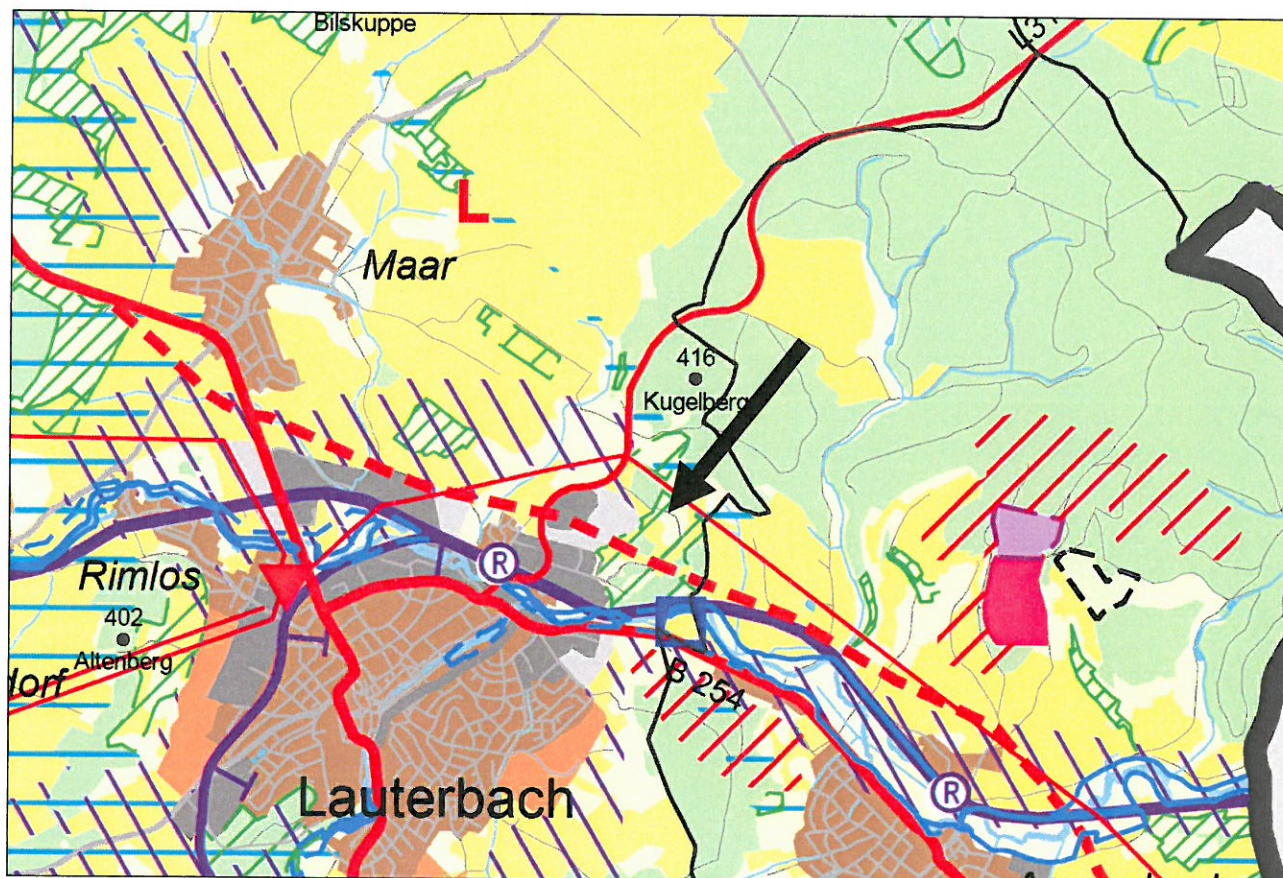
Die Flächen im Plangebiet werden derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern sind durch die baulichen Anlagen und Nutzungen sowie im Nordwesten und Südosten durch bestehende Streuobstbestände gekennzeichnet. Auch der südliche Bereich des Plangebietes ist durch Grünflächen, Nutzbeete und Gewächshäuser, von Laubgehölzen, Laubbäumen und Feldgehölze geprägt. Durch die vorliegende Planung und bestehenden Nutzungen gehen der Landwirtschaft keine Nutzflächen verloren.

¹ Ergebnis eines Ortstermins beim RP Gießen, Dez. 31, am 15.09.2014

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12):

Die dargestellten Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz befinden sich rund 250m vom Plangebiet entfernt (im Bereich Ziegelbach), so dass die Planung keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Vorbehaltsgebiete ausübt. Im Plangebiet befinden sich auch keine Mulden oder Vorfluter, die in den Ziegelbach entwässern. Durch die textlichen Festsetzungen 2.2ff, 2.3.1, 2.3.2, 3.3 und 4.1 erfolgen im Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen zur Schonung des Grundwassers.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab

Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2):

Im Plangebiet befinden sich Streuobstbestände, die zum Teil durch die Planung gefällt werden müssen, die zum Teil aber auch zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung festgesetzt werden. Die durch das Baufenster in Anspruch genommenen Flächen werden zu dreiviertel durch bauliche Anlagen und intensiven Nutzungen geprägt. Lediglich im Bereich des Sondergebietes mit der Nummer 3 muss der bestehende Streuobstbestand überwiegend niedergelegt werden bzw. Bäume, die noch verpflanzt werden können, alternativ auf die im Osten des Plangebietes festgesetzte Streuobstwiese versetzt werden. Die wertvollen Streuobst- und Gehölzbestände im Süden und Südosten des Plangebietes werden über den Bebauungsplan zum Erhalt und mit entsprechenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen belegt und gesichert. Die im Nordwesten bestehenden mageren Säume werden durch die Festsetzungen gesichert und weiterentwickelt. In der Summe dieser Maßnahmen wird somit lediglich eine Fläche von rund 2000 m² für die Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Nebenanlagen vorgesehen. Die übrigen Bereiche im SO 1 und 2, die als überbaubare Fläche darge-

stellt sind, sind bereits durch Gebäude, bauliche Nebenanlagen, Gehwege sowie Parkplatzbefestigungen etc. anthropogen überformt.

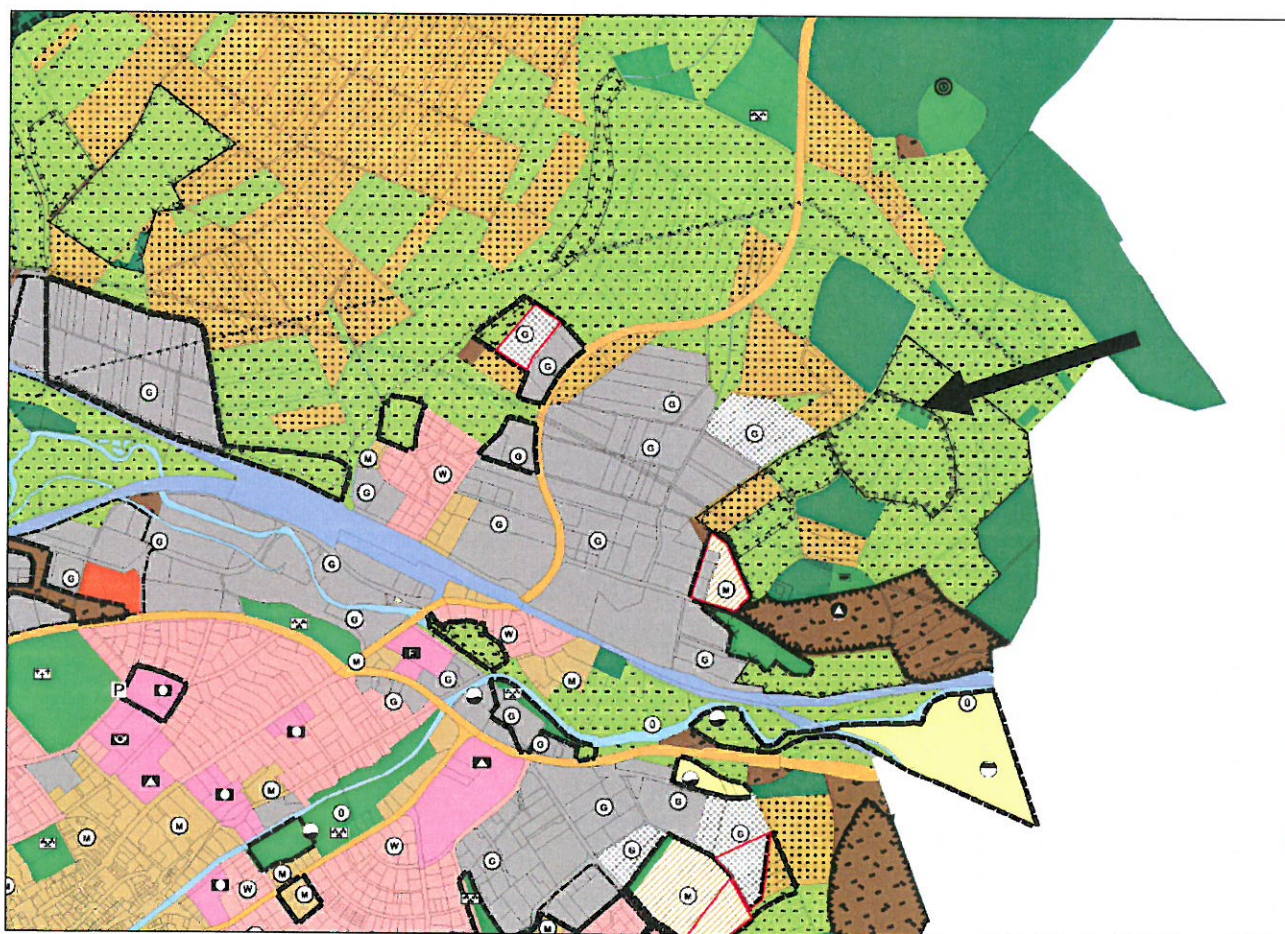
In der Summe der aufgeführten Sachverhalte geht die Stadt Lauterbach zum derzeitigen Planungszeitpunkt davon aus, dass die Beantragung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung (Zielabweichungsverfahren) nicht erforderlich ist.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach ist ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) bzw. lw. Wiesenfläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Abbildung 3: wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach, Karte ist genordet, ohne Maßstab



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen aus den 60er sind aus einer gewerblichen Nutzung hervorgegangen (u.a. ehemaliges Seminarhotel), die dann ab Mitte der 70er-Jahre durch Folgenutzungen umgewandelt wurden. Im Bereich des Sondergebietes 1 befindet sich die derzeitige Hauptnutzung bzw. das Hauptgebäude mit den zusätzlichen Nebenanlagen wie Garagen, Parkplätze, Nebenanlagen, Kleingebäude technischer Einrichtungen, Terrasse, etc.. Die Flächen südwestlich des Hauptgebäudes im Bereich des SO 2 sind durch Gewächshäuser bzw. landwirtschaftliche Nebengebäude (u.a. Ställe und Padocks) geprägt. Bis vor wenigen Jahren wurde auch eine Gärtnerei unterhalten, die in das Betreuungskonzept integriert wurde. Die baulichen Anlagen sind noch vorhanden, werden derzeit aber nur sporadisch genutzt. Des Weiteren befinden sich kleine Nebenanlagen (Volieren, Tiergehege) und Gerätehütten auf der Fläche, in denen unter anderem auch Geräte zur Bewirtschaftung und Pflege des gesamten Geländes untergestellt sind. Ergänzt wird die Nutzung im Sondergebiet 2 durch einen Telekommunikationsmast im Süden der Fläche, der als solches und auch als Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation / Mast) dargestellt und ausgewiesen ist.

Ausgehend von diesem Status quo hat das Architekturbüro Neuraum GmbH aus Lauterbach verschiedene Alternativen für die Gebäudeerweiterung bzw. Neuerrichtung erarbeitet und zusammen mit dem Planungsbüro H. Fischer und dem Vorhabenträger beim Kreis (KBA und UNB) erörtert.

Neben dem städtebaulichen Erfordernis der Integration geplanter Gebäude zu dem heutigen Bestand sind auch pädagogische Aspekte bei der Neuplanung zu beachten, so dass sich die oben genannten Gesprächsteilnehmer nach längerer Diskussion auf die vorliegende Variante geeinigt haben. In Verlängerung des bestehenden Gebäudes soll im angrenzenden nordwestlichen Bereich ein eigenständiges Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden (Sondergebiet 3). Zu den pädagogischen Aspekten einer separaten Gebäudeeinheit sind vor allem auch architektonische, städtebauliche und infrastrukturelle Vorgaben mit herangezogen worden, die die Errichtung eines neuen separaten Gebäudes an dieser Stelle sinnvoll erscheinen lassen. Aufgrund der Örtlichkeiten und Topographie bietet sich die jetzt im Westen des Plangebietes gelegene Fläche grundsätzlich für die Neubebauung an, da zum einen die Topographie und die bestehende Infrastruktur die Fläche für die Errichtung des Neubaus gute Standortbedingungen bieten (relativ eben und die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen unmittelbar an der Fläche). Mittels der Planung kann ein kompakter Gebäudekörper platziert werden, dessen Fassade nach Südsüdwest ausgerichtet werden kann (sonnenoptimiertes Bauen). Die Errichtung des neuen Gebäudes südlich des derzeitigen Hauptgebäudes oder östlich davon wird aus verschiedenen Gründen nicht favorisiert, da zum einen die Topographie in Richtung Osten sehr stark abfällt und auch zusätzliche Infrastrukturleitungen und Zuwegungen geschaffen werden müssten, die zum Beispiel für die Abwasserentsorgung einen erhöhten Mehraufwand bedeuten würden (Hebeanlage). Südlich des Hauptgebäudes ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes aus Platzgründen (Umfang des Gebäudes) sowie der möglichen Beschattung der derzeitigen Nutzung städtebaulich ebenfalls nicht sinnvoll.

Das heutige bestehende Hauptgebäude weist insgesamt drei Vollgeschosse auf, so dass für die Neuerrichtung die aus landschaftspflegerischer Sicht erforderliche Abstufung der Gebäude auf zwei Vollgeschosse sowohl nach Süden im Sondergebiet 2 wie auch nach Westen im Bereich des Sondergebietes 3 erfolgt. Das festgesetzte Baufenster umschließt die heutigen Gebäude und Nutzungen sowie Nebenanlagen (Stellplätze, Gewächshäuser, etc.) und weist für das Sondergebiet 3 eine ca. 50x36 m große Fläche für die Neuerrichtung aus. Somit kann die bestehende Infrastruktur im Norden des Baufensters durch eine geringfügige Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche genutzt werden. An der eigentlichen Erschließung für den Bereich am

Kirschberg wird durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentliche Änderung vorgenommen. Der auf der Plankarte nach Nordwesten auslaufende Feldweg bzw. Erschließungsweg Flurstück 217 schließt dann in ca. 100 m Entfernung an die Landesstraße L 3140 an.

Aufgrund der besonderen Lage und Nutzung kommt im vorliegenden Bebauungsplan ein Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung Jugendhilfeeinrichtung zur Ausweisung. Im Ergebnis der Ortstermine beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises sowie beim Regierungspräsidium Gießen kann zusammenfassend aufgeführt werden, dass der Standort der Jugendhilfeeinrichtung aufgrund der vorhandenen pädagogischen Konzepte zwingend von der Ortslage abgesetzt sein muss. Als historischer Hintergrund kann aufgeführt werden, dass in Anfang der 60er Jahre an diesem Standort ein Seminarhotel errichtet worden ist, das dann 1970/1971 von der Einrichtung Haus am Kirschberg übernommen und umgebaut wurde. Die pädagogischen Konzepte basieren primär auf Ruhe und Abgeschiedenheit der Einrichtung, sodass der Standort ideal für diese Art der Nutzung ist und sich seit über 40 Jahren bewährt hat. Eine komplette Verlagerung oder die Aufwertung eines Standortes in der Kernstadt ist aufgrund fehlender Flächen und Objekte und aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Aufgrund der pädagogischen Konzepte, der geplanten Entwicklung der Nutzung und der Gebäude ist ein weiterer Umbau des bestehenden Gebäudes aus den 60er Jahren wegen der hohen technischen und energetischen Anforderungen nicht möglich, so dass grundsätzlich angedacht ist, einen zweiten Trakt (Neubau) für diese Einrichtung zu bauen. Auf dem Grundstück selbst gibt es verschiedene Alternativen für die Lage des künftigen Gebäudes, die auch im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Fragestellungen im Vorfeld des Bebauungsplanes und der Eingriffsminimierung der Maßnahme erörtert wurden.

Über die textliche Festsetzung 2.1.1 wird zum einem die bestehende Nutzung aufgeführt und erfasst, aber auch künftige Nutzungen, die sich aufgrund geänderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und pädagogischer Betreuungskonzepte ergeben können bzw. werden. Die vorliegende Planung ist daher auch als Angebotsplanung zu sehen. Somit sind im Plangebiet primär Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig. Diese Nutzungspalette deckt zurzeit die bestehenden aber auch geplanten Nutzungen in dieser Einrichtung ab. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Angebot des Hauses am Kirschberg, das im Internet unter www.hilfe-fuer-das-verlassene-kind.de nachzulesen ist. Die übrigen Nutzungen (2. bis 7.) entsprechen derzeitigen vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Gelände.

Die Lage der Nutzung im Außenbereich erfordert eine Berücksichtigung und Integration des Projektes in die umliegenden Biotopstrukturen. Aufgrund des bisherigen Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Freiflächen naturnah gestaltet werden. Im Zuge der Alternativenprüfung innerhalb des Geländes für die Errichtung eines neuen Gebäudes sind daher auch die vorhandenen Obstbäume und Laubbäume sowie Gehölze kartiert und bei der Alternativendiskussion in den Entscheidungsprozess einbezogen worden. Aufgrund des hohen Alters der Kirschbäume im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, der vorhandenen Infrastrukturleitungen und Erschließung im Nordwesten sowie der relativ ebenen Topographie haben sich die an der Planung Beteiligten für den jetzigen Standort des Sondergebietes 3 für die Neuerrichtung des Gebäudes entschieden. Somit können die bestehenden erhaltenswerten Bäume innerhalb des Sondergebietes 2 und östlich angrenzend die extra hierfür festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Erhalt festgesetzt werden. Für die im Bereich des Sondergebietes 3 vorhandenen Bäume bestehen noch Möglichkeiten einige Obstbäume aufgrund ihres Alters zu verpflanzen, so dass diese als Ergänzungspflanzung auf die östliche Streuobstwiese oder auf die neue Ausgleichsfläche (Flurstück 117) verlagert werden sollen. Gleichzeitig wird der nordwestliche Saumbereich (zum Flurstück 112) zum Erhalt festgesetzt und

dort die vorhandenen Gehölze, die eine Verdrängung und Beschattung der wertvollen Saumbereiche verursachen, durch Entwicklungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen zurückgenommen und somit der Saumbereich weiter entwickelt. Auch die im Süden und Südwesten vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Parzellen 112 und, 105 und 104/2 werden über die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt bzw. mit Pflegemaßnahmen gesichert. Städtebauliches und architektonisches Ziel ist es, den Neubau möglichst harmonisch in die vorhandenen Biotopstrukturen einzubinden. Aus diesem Grund erfolgt zum einen eine Abstufung der Gebäudehöhe nach Westen und Süden hin, bei gleichzeitiger Festsetzung von zahlreichen eingriffsmindernde Maßnahmen über die textlichen Festsetzungen, so dass in der Summe der derzeitige Gebietscharakter auch durch den Neubau und durch die Neugestaltung erhalten werden kann.

3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben u.a. an die vorhandene Umgebung, um somit das charakteristische Gesamtbild für den Bereich auch künftig zu erhalten. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in Ausführung dieser Grundnormen in dem Bebauungsplan „Am Kirschberg“ getroffen wurden, erläutert und begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Ausweisung eines Sondergebietes (lfd. Nr.1-3) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Jugendhilfeeinrichtung (1.2.1.1 und 2.1.1).

Zulässig sind in dem Sondergebiet:

1. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung,
3. Gewächshäuser,
4. Tiergehege, landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen,
5. Technische Einrichtungen,
6. Garagen, Stellplätze, Wege,
7. Spielplatz.

Gemäß textlicher Festsetzung 2.1.2 kann die Lage der geplanten Nutzungen innerhalb der Sondergebietsflächen variieren.

Die Darstellung der Flächen der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) erfolgen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.1.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im Mi, GE, und SO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt (1.2.2.1 und 1.2.2.2). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr.1 und 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 und 1,8 bei der Errichtung von zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden somit im Bestand erfasst und es werden zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten bzw. die Errichtung von neuen Gebäuden durch die Grundflächenzahl vorbereitet, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für diesen Bereich (angrenzend zum Außenbereich) nicht ausgeschöpft wird.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr.3 wird aufgrund der geplanten Neuerrichtung eines Gebäudes die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO nur zum Teil (bei der GRZ) in Anspruch genommen. Aufgrund der Zahl der Vollgeschosse (II) wird die Geschossflächenzahl bei 1,6 festgesetzt, während die Bauweise der einer offenen Bauweise gleicht, letztendlich aber durch die Vorgabe der überbaubaren Flächen vorgegeben ist.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Die Kappungsgrenze liegt jedoch bei einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO). Ausnahmen wurden nicht textlich festgesetzt oder zugelassen.

Zur Berechnung der GRZ im Hinblick auf die Grundstücksgrößen der einzelnen Sondergebiete kann aufgeführt werden:

SO 1 = Berechnungsgrundlage GRZ / Grundstücksgröße = 4.000,65 qm

SO 2 = Berechnungsgrundlage GRZ / Grundstücksgröße = 3.675,47 qm

SO 3 = Berechnungsgrundlage GRZ / Grundstücksgröße = 2.622,07 qm

Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind keine gebietsübergreifenden Gebäude geplant, so dass jedes Sondergebiet und die dort festgesetzten Maßzahlen für sich berechnet werden können.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Ge-

schosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Aufgrund der Lage der Gebäude im Außenbereich und der bestehenden Eingrünung besteht kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf zusätzliche Festsetzungen einer First- oder Traufhöhe in die Planung mit aufzunehmen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt steht die abschließende Architektur der zu errichtenden Gebäude noch nicht fest.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.3.1) zur Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Stellplatzzufahrten und Gehwegen in waserdurchlässiger Weise, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt deutlich zu minimieren und den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zugestalten. Parkplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (zum Beispiel Sicherheit für Rollstuhlfahrer, Belastungsfähigkeit für Feuerwehr und Müllfahrzeuge, etc.) hiervon abgesehen werden.

Festsetzung (2.3.2) zur Befestigung der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege mit einer Breite von 4m und Seitenstreifen, die der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen zu befreien sind. Einsaat ist unzulässig. Die landwirtschaftlichen Wege können somit bis zu einer Breite von 4m versiegelt werden, wobei aus Gründen der Eingriffsminimierung nur die Fahrstreifen empfohlen werden. Auch diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung, da sich das Planvorhaben im Außenbereich befindet.

Festsetzung (2.3.3) zur Bepflanzung neuer anzulegender Parkplatzflächen mit Laubbäumen, um eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet vorzugeben und den Eingriff in das Lokalklima zu minimieren. Somit können Parkplätze landschaftsgerecht gestaltet werden.

Festsetzung (2.3.4) gilt es im Bereich des Plangebietes bei Neuanpflanzung ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden, wobei die Pflanzabstände zu den angrenzenden Flächen gemäß den Vorgaben des Hess. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten sind.

Festsetzung (1.2.6.2) von Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern. Dies bezieht sich primär auf die südliche Eingrünung und Böschungsbereiche, die mit entsprechenden Gehölzstrukturen bewachsen sind.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, so dass bei der Planung von Gebäuden und Freiflächennutzungen darauf zu achten ist, die geplanten Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen eine Mindestbe- und Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

3.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB)

Ausweisung (2.2.1) einer Streuobstwiese im Bereich des Flurstücks 104/1 (östlicher Teil), auf der die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen sind und abgängige Bäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen sind. Pflanzenlücken sollen mit zu versetzenden Obstbäumen aus dem Bereich des SO 3 aufgefüllt werden. Das vorhandene Grünland ist durch eine 1-2 schürige Mahd extensiv zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Ausweisung (2.2.2) von Flächen zum Erhalt von Laubgehölzen und des Extensivgrünlandes, um die bestehenden Biotopstrukturen im Südosten des Geltungsbereiches zu sichern und mittels Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Auch hier ist das Schnittgut abzufahren, Düngung unzulässig und die vorhandenen Gehölze und Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, so dass kein Wald im Sinne des Hessischen Forstgesetzes entsteht, die die üblicherweise erforderlichen Abstandsflächen von baulichen Anlagen zum Wald auslösen.

Ausweisung (2.2.3) von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung eines mageren Saumes im Westen des Geltungsbereiches, angrenzend zum Flurstück 112. Der vorhandene magere Saumbereich ist durch eine einschürige Mahd extensiv zu bewirtschaften, wobei auch hier das Schnittgut abzufahren und Düngung unzulässig ist. Die vorhandenen Gehölze und Bäume im Osten der Fläche sind zu entfernen und aufkommende Gehölze regelmäßig alle drei Jahre zurück zu schneiden bzw. ebenfalls zu entfernen.

Ausweisung (2.2.4) einer neuen Streuobstwiese im Bereich des Flurstücks 117, auf der neue Hochstammbäume zu pflanzen sind. Die Unterkultur ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche zulässig.

Ausweisung (2.2.5) von Extensivgrünland im Bereich des Flurstücks 117, die durch das Ausbringen von samenhaltigen frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche als artenreiches Grünland zu entwickeln ist. Pflegemaßnahmen gemäß 2.2.5.

Ausweisung (2.2.6) eines Bereiches für die Anlegung eines Habitats für Reptilien in Form eines Lesesteinhaufens. Auf diesem Bereich sind aufkommende Gehölze alle 3-5 Jahre zu entfernen.

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Bezüglich der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine möglichst ortstypische und in das Landschaftsbild integrierte Bebauung ermöglichen sollen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird festgelegt (3.1.1-3.1.4), dass die Dachneigung der im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäude/Dächer (Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte), Zelt- und Walmdächer (auch Krüppelwalm)) von 0-30° betragen muss. Diese Festsetzung gilt nur für Hauptdächer der Hauptgebäude, bei Nebendächern und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Bei Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen sind Dachneigungen von 0-20° zulässig.

Zur Dacheindeckung selbst sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden, da hierdurch die landschaftsgerechte Einbettung in das Gebiet am ehesten vollzogen

werden kann. Die Festsetzungen erfolgen auch in Anlehnung an die ortsbildprägende Farbgestaltung der Dachlandschaft der Ortslage Lauterbach. Nicht zulässig hingegen sind aufgrund der speziellen Lage und Nutzung des Gebietes spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch vorrangig und ausdrücklich zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitter), Drahtgeflecht jeweils i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen oder als reine Heckenpflanzung (Hainbuchenhecke) zulässig (Festsetzung 3.2.1). Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind jedoch zulässig, da der Eingriff in den Boden relativ gering ist (Festsetzung 3.2.2). Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass bei einer Einzäunung des Geländes, z.B. zur Lenkung der Besucher, dieses landschaftsgerecht vorgenommen werden kann und somit das im Außenbereich gelegene Planvorhaben mittels der begrünten Einfriedung in die Landschaft integriert wird. Im jetzigen Plangebiet sind lediglich die südöstlichen Flächenbereiche eingezäunt.

Die im Sondergebiet nicht bebauten (aufgrund der GRZ nicht bebaubaren) Grundstücksfreiflächen² sind zu 60% als Grünflächen anzulegen (Festsetzung 3.3). Davon sind mindestens 20% zu bepflanzen. Dabei gilt: je 50 qm ein Baum oder je 5 qm ein Strauch. Die Forderung der Grundstücksfreiflächengestaltung ergibt sich zunächst aus der Lage außerhalb der Siedlungsbereiche, die, um im Außenbereich integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Zudem soll die Qualität der Freiraumerholung im Gebiet erhöht werden. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Boden, Natur- und Wasserhaushalt zu nennen.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Gemäß § 37 Abs.4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Festsetzung 4.1). Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen kann z.B. einer Zisterne oder einer anderen Zwischenspeicherung zugeführt und/oder in einen Vorfluter geleitet werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind die Vorgaben des HWG, WHG und HBO zu beachten.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1

² SO 1 = Grundstücksfreiflächen = 800,13 qm

SO 2 = Grundstücksfreiflächen = 735,09 qm

SO 3 = Grundstücksfreiflächen = 524,41 qm

Abs.6 Nr.7 BauGB_{2004/2007} neu strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewer-

ten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt. Zum Entwurf erfolgt daher erst die Auslegung des Umweltberichtes, da der bisherige Verfahrensschritt (Vorentwurf) der Bestimmung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung diene.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden bei vorliegender Planung abschließend zum Entwurf des Bebauungsplanes (Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB) aufgeführt (Festsetzung 2.2ff). Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage zur Entwurfsbegründung beigefügten Umweltbericht verwiesen. Hier wird eine Differenzierung der bisher zulässigen Eingriffe für Vorhaben in Bereich des Bestandes und neuer Eingriffe vorgenommen. Für die neuen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde zum Entwurf hin eine Ausgleichsfläche bzw. Maßnahmen nördlich des Plangebietes mit aufgenommen, die den Eingriff in den bestehenden Streuobstbestand im Bereich SO 3 und die Eingriffe in Natur und Landschaft für die Neuausweisungen kompensieren. Hierzu wird auf die Umweltbericht verwiesen, der Teil der Begründung ist.

4.2 Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auf eine konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den Ausweisungen des Sondergebietes und der Erweiterung des Straßenraumes verzichtet, da der Initiator der Planung auch gleichzeitig die Ausgleichsflächen und -maßnahmen zur Verfügung stellt.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Lauterbach und dem Planverfasser liegen derzeit (Entwurf) keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vor. Die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten werden im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgenommen und einer entsprechenden Bewertung bzgl. der Beeinträchtigung unterzogen. Die bisherige Kartierung der Vogelwelt im Plangebiet wird weiter fortgesetzt, wobei sich bis zum heutigen Planungszeitpunkt keine maßgeblichen Erkenntnisse ergeben haben.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung

oder Tötung von Individuen. Auch hierzu werden in der Umweltprüfung und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Ausführungen getätigt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Amt für Bauen und Umwelt

Bei erforderlichen Rodungen von Gehölzen ist der Zeitrahmen außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes. Eine abschließende Angabe über die Zahl der Wohneinheiten ist aufgrund der geplanten Nutzungsart in der jetzigen Planungsphase jedoch nicht möglich.

Deckungsnachweis

Die Stadt Lauterbach geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen teilweise neu zu verlegen (Hausanschlüsse). Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser

wird darüber hinaus auf die Ausführungen in *Kapitel 6.7* der vorliegenden Begründung verwiesen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse, sofern bereits vorhanden, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrie-selt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter Punkt 2.3.1 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Versickerung von Niederschlagswasser

Unter Punkt 2.3.1 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Vermeidung von Vernässungs-und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden und dargestellt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftige durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse, sofern vorliegend, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert, das die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren. Siehe auch textliche Festsetzung 2.3.1, 3.3 und 4.1.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Gebiet angeschlossen und entwässert werden. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse, sofern vorliegend zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Misch- oder Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden daher die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse, sofern vorliegend, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Kosten und Zeitplan

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc) zu rechnen.

Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich. Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Entfällt aufgrund des Planziels.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich³ (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

Von der Festsetzung einer Zisterne im Bebauungsplan sieht die Stadt Lauterbach ab, da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und die abschließende Größe der künftigen Gebäude und der Nutzungen (bzw. dem Bedarf) in Abhängigkeit davon die Dimension einer solchen Anlage nicht genau festgelegt werden

³ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

kann. Als Richtwert kann aufgeführt werden, dass hinsichtlich einer Wohnnutzung für einen 4-Personenhaushalt eine Zisterne mit 5-6 m³ ausreichend dimensioniert ist. Von der Möglichkeit einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne oder alternativ über die projizierte Dachfläche die Zisternengröße festzusetzen, sieht die Stadt Lauterbach ebenfalls ab, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe des Daches noch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und somit die Personenzahl abschließend bekannt sind.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 42 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung/Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Das häusliche Abwasser ist der öffentlichen Kanalisation und somit der Kläranlage Lauterbach zuzuführen.

Dezentrale Rückhaltung

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

Trennsystem empfohlen, Abflussdämpfung

Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierten Abflussdämpfung zuzuführen.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, soweit erkennbar, keine Gewässer im Sinne des § 2 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 1 des Hessischen Wassergesetzes. Eventuell vorhandene, in den Plänen aber nicht dargestellte Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

Aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht sollten erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen verstärkt im Gewässer und Auenbereich vorgenommen werden.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Das Plangebiet ist bereits über eine ausgebaute Wegeparzelle (mit Ausweichbuchten für den Begegnungsverkehr) an die Landesstraße L 3140 angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Verbreiterung der Verkehrsfläche von 4,50 m auf 6 m vorgesehen, um den Begegnungsfall zwischen Müllfahrzeug und PKW zu ermöglichen.

In einer ersten Bewertung durch die Geschäftsleitung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung der Einrichtung nicht zu rechnen, da zum einen die Anzahl der Mitarbeiter nicht gravierend ansteigen wird und gleichzeitig die betreuten Personenkreise in der Regel nicht über eigene Fahrzeuge verfügen. Auch der Besucherverkehr hält sich auf Grund der Art der Einrichtung in Grenzen, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung und dem künftigen Betrieb nicht gravierend ändern wird. Im Bereich der Zufahrtswege und im Einmündungsbereich zur Landesstraße sind bisher keine Verkehrsbeeinträchtigungen oder -konflikte bekannt.

Die übrigen l.w. Wege im Plangebiet sind als solche in der Plankarte festgesetzt, so dass diese Wege den landwirtschaftlichen Betriebsfahrzeugen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Knotenpunkte und Wendeanlagen. Größere LKWs wie Müllfahrzeuge können jeweils auf den Parkplatzbereichen im Sondergebiet 1 und 3 wenden.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung ist die Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen für die Einrichtung zwingend erforderlich. Im Nordosten des Sondergebietes 1 sind bereits bestehende Mitarbeiterparkplätze über die Darstellung der überbaubaren Fläche und über die textliche Festsetzung 2.1.4 gesichert. Auch im Bereich des Sondergebietes 3 bestehen bereits Parkplätze, die bei der Neuerrichtung des Gebäudes gesichert und zusätzliche Stellplatzbereiche eingeplant werden. Zum Entwurf sind darüber hinaus noch im Bereich der Parzelle 114 weitere Stellplätze mit aufgenommen worden. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Lauterbach verwiesen.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

In einer Entfernung von rund 600 m ist fußläufig eine Haltestelle des ÖPNV zu erreichen (Haltestelle Jugendherberge). In rund 1000 m Entfernung befindet sich der Bahnhof von Lauterbach, der ebenfalls fußläufig zu erreichen ist.

6.5 Schleppkurvennachweis

Entfällt.

6.6 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen wurden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

Im südlichen Bereich der Parzelle 104/1 befindet sich eine Trafostation bzw. ein Funkmast der Telekom, die als solche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (1.2.5.1) in der Planung zum Erhalt festgesetzt sind. Weitere Informationen werden, sofern vorliegend, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom AG

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Belange der Telekom, z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteresse- sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik GmbH, Eigilstraße 2, 36043 Fulda, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.8 Abfälle

Für die geplante Nutzung im Plangebiet sollte ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Sicherstellung der Abfallentsorgung geplant werden. Hier bieten sich im Bereich des Sondergebietes verschiedene Stellplätze für die Abfallverwertung an. Derzeit befinden sich die Abfallbehälter im Nordosten im Bereich des Sondergebietes 1. Der im Plangebiet anfallende Grünschnitt gilt es ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

6.9 Sonstige Hinweise (Brandschutz, etc.)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Neben dem Vorhalten von Behältnissen zur Abfallverwertung bleibt bei Bedarf die Aufstellung von Restmüllbehältern an für die Müllabfuhr leicht zugängliche Stellplätze zu erwägen.

Der bei der Grünpflege anfallende Grünschnitt sollte lw. verwertet oder gemulcht werden. Hecken- und Baumschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Altablagerungen bzw. Altstandorte im Plangebiet vor.

Auf einen naheliegenden Altablagerungsstandort, der vormaligen (Haupt-) Mülldeponie der Stadt Lauterbach „Vaitsberg“ in der Flur 5, Nr. 134/12 wird hingewiesen.

Die vorgeschlagene Erstellung eines Entsorgungskonzeptes zur Sicherung der Abfallentsorgung für das Planvorhaben wird seitens des Verbandes begrüßt. Hierbei bleibt auf den Vorrang der Abfallvermeidung vor Abfallverwertung vor Abfallentsorgung hinzuweisen. Bei der Gestellung erforderlicher Restmüllbehälter empfiehlt sich die Inanspruchnahme einer Beratung des ZAV in der Geschäftsstelle Lauterbach (Tel. 06641-96710). Soweit Erdarbeiten bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anstehen, bleibt beim anfallenden Bodenaushub auf organoleptische Veränderungen, wie Farbe, Geruch, Konsistenz zu achten und bei dessen Zutage treten die Aufsichtsbehörde zu verständigen.

Bauabfälle, Oberboden und Mutterboden sind getrennt zu halten und soweit unbelastet (Schadstofffrei) möglichst einer zeitnahen Verwertung zuzuführen. Darüber hinaus gilt für letzteren ein Vernichtungs- bzw. Vergeudungsverbot (§ 202 BauGB).

Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient und Grünschnitt lw. verwertet bzw. gemulcht werden.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt DVGW W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Sondergebiet – besondere Wohngebiet- Mischgebiet **Nr. 1 und 2**: Der angegebenen Grundflächenzahl von 0,6 sowie Geschossflächenzahl von 1,2 und 1,8 und für **Nr. 3** : Der angegebenen Grundflächenzahl von 0,8 sowie Geschossflächenzahl von 1,6.

Der max. zulässigen 3 Vollgeschosse: Bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung beträgt diese 96 cbm/h 0 1.600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil I –Technische Regeln Wasserverteilungsanlage

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss. Die erforderliche Löschwassermenge muss jederzeit zur Verfügung stehen. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt, die nachfolgend aufgeführt ist.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	19.851 m²
Sondergebiet 1-3 insgesamt	10.305 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	114 m ²
Landwirtschaftliche Wege	530 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand und Planung)	1.073 m ²
Ausgleichsflächen insgesamt	7.606 m ²
Parkplätze	225 m ²

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft kann dann dem zum Entwurf als Anlage beigefügten Umweltbericht entnommen werden. Die Bewertung und Bilanzierung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den erforderlichen Ausgleich wird erst zum Entwurf abschließend aufgeführt und ist darüber hinaus dann aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

Die neuen Bauflächen im Plangebiet (SO 3 rd. 2600 m²) können bei einer GRZ von 0,8 maximal durch 2080 m² versiegelt werden (incl. Nebenanlagen und Stellflächen). Hinzu kommt die Versiegelung durch die Straßen und möglichen Erweiterungen der Gebäude im SO 1 und SO 2. Die Ausgleichsflächen im und angrenzend zum Baugebiet betragen 8.819m².

8 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Baugrundbeschreibung, Altlasten, Landwirtschaft

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen derzeit nur eingeschränkt Erkenntnisse vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegun-

gen aus dem Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Bergfreien.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Hinweis: Ca. 100 m südlich des Plangebietes befindet sich eine noch in der Stilllegungsphase befindliche Deponie für Erdaushub der Stadt Lauterbach. Die Rekultivierung ist weitgehend abgeschlossen. Beeinträchtigungen an der Deponieoberfläche sind nicht zulässig.

Bei geplanten Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 15.05.2009) der Regierungspräsidien in Hessen zu berücksichtigen. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Sondergebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erkennen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil

Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Deutsche Bahn AG

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen wird nochmal vorsorglich hingewiesen.

RP Gießen, Dez. 43.2 Immissionsschutz

In Bezug auf die erforderlichen Mindestabstände zu dem Funkturm wird auf die Regelung des § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grenzwerte der 26. Verordnung nur auf die thermalen Effekte von Körpergewebe beziehen. Alle nonthermalen Effekte bleiben in der vorgenannten Verordnung unberück-

sichtigt. Die üblichen Reichweiten der Antennen betragen je nach Topographie, Antennenverstärkung, Feldausbreitung und Netzart in der Regel bis zu 32 km (D-Netz) in freien Landschaften. Bei empfindlichen Personen kann dauerhafte Befeldung erfahrungsgemäß zu verschiedenen, möglicherweise nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen/Folgen führen, die derzeit noch nicht ausreichend belegt bzw. statistisch nachgewiesen/abgesichert wurden. Die baubiologischen Richtwerte, die deutlich geringer sind, sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht anwendbar. Es sei auch angemerkt, dass die gesundheitlichen Risiken der Mobilfunkindustrie grundsätzlich nicht versicherbar sind.

12 Kosten

Der Stadt Lauterbach entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Verfahrensstand: Satzung 12/2015

Lauterbach und Linden, 22.10.2015 und 16.12.2015

(BG_SO_Kirschberg_S10.doc)

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf Stadtplaner (AKH / SRL)

Bearbeiter UB: Dr. Gerriet Fokuhl