



---

Stadt Lauterbach, Kernstadt

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Am Wörth / An der Ritsch“**  
**– 4. Änderung und Erweiterung**

Entwurf

28.08.2018

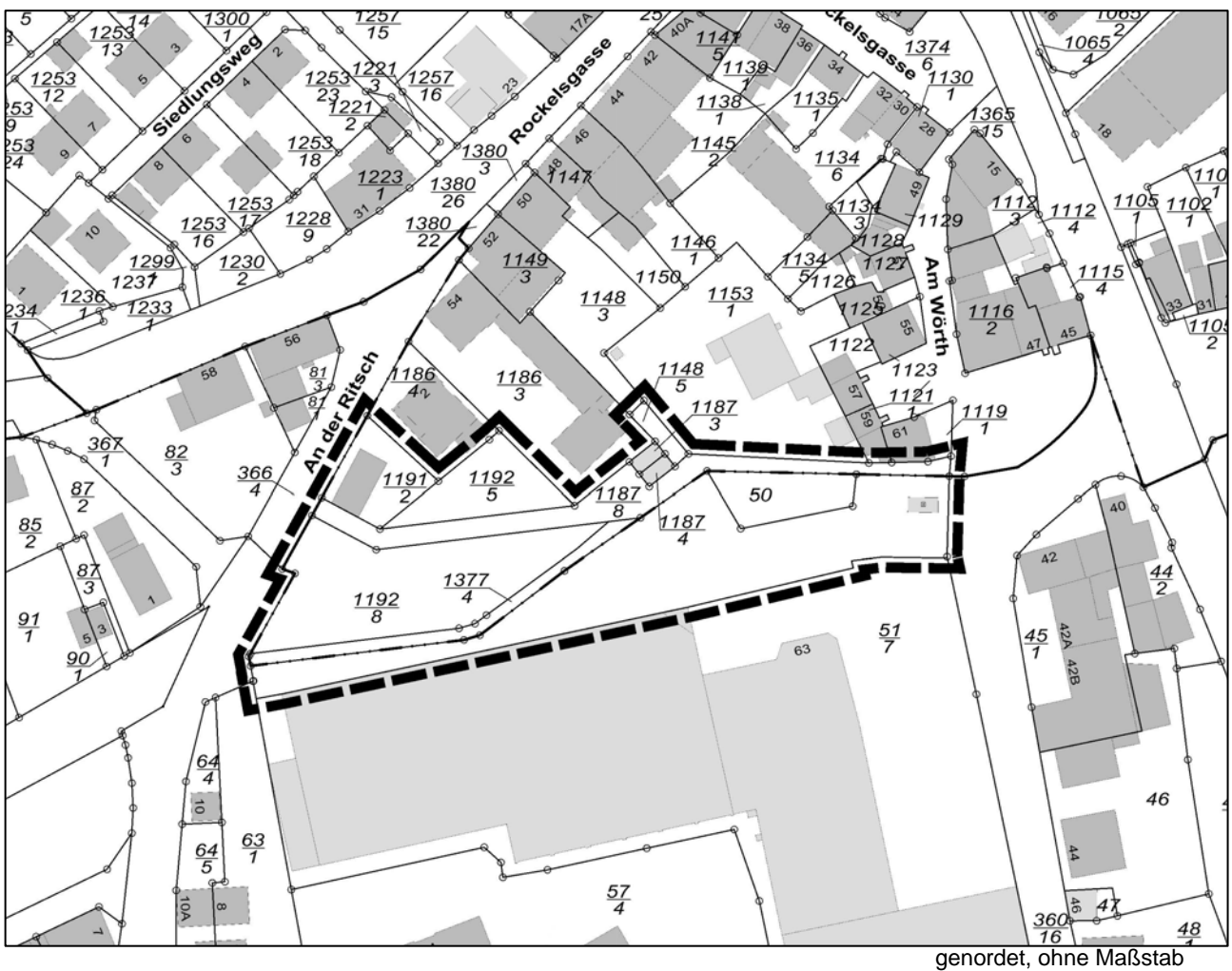
Bearbeiter B-Plan:  
Franziska Licher, M. Sc. Geographie

---

**Planungsbüro Holger Fischer**  
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden,  
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30, email: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [f.licher@fischer-plan.de](mailto:f.licher@fischer-plan.de)  
/ [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planziel und Planerfordernis .....	3
1.2	Verfahren und Verfahrensstand.....	3
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	4
1.4	Übergeordnete Planungen .....	5
1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz .....</b>	<b>8</b>
4.1	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen .....	8
<b>5.</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....</b>	<b>13</b>
5.1	Straßen und Verkehrsflächen.....	13
5.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	13
5.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	13
5.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	13
5.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	14
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Bergrecht, Baugrundbeschreibung, Altlasten.....</b>	<b>14</b>

**Abb. 1:** Übersichtskarte Plangebiet

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planziel und Planerfordernis

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörth / An der Ritsch“ in diesem Bereich wurde am 09.04.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauterbach beschlossen und beinhaltet die Optimierung und Erweiterung der Parkplatzgestaltung und Anpassung des Geltungsbereiches an die örtliche aktuelle Grundstücksaufteilung in der Kernstadt. Ziel der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der Stellplatzsituation für das bestehende Herkules E-Center. Die in diesem Bereich bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Stellplatzaufteilung und Anpflanzungen werden angepasst um die Stellplatzsituation zu verbessern. Des Weiteren ist durch die 4. Änderung und Erweiterung ein Fußweg von der Straße „An der Ritsch“ zum Stellplatz und zum Herkules Markt vorgesehen.

### 1.2 Verfahren und Verfahrensstand

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren kommt ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>	09.04.2018 Bekanntmachung 25.08.2018*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB</b>	04.09.2018 – 05.10.2018 Bekanntmachung: 27.08.2018*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben: 29.08.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	

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

### 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt und wird im Osten durch die Straße „Am Wörth“ und im Westen durch die Straße „An der Ritsch“ begrenzt. Im Norden grenzen Wohnbebauung und im Süden gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen an das Plangebiet.

Insgesamt ist das Gelände des Plangebietes weitestgehend eben und ist bereits als Stellplatzfläche für den Herkules Markt zu beurteilen.

Im räumlichen Geltungsbereich liegt eine Fläche von insgesamt rd. 4938 m<sup>2</sup>. Betroffen sind die Flurstücke 50 und 51/7tlw. in der Flur 13 sowie die Flurstücke 1148/5, 1187/3, 1187/4, 1187/8, 1191/2, 1192/5, 1192/8 und 1377/4 in der Flur 1, alle Gemarkung Lauterbach.

Geplante Ausweisung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauN-VO.

**Abb.2:** Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet



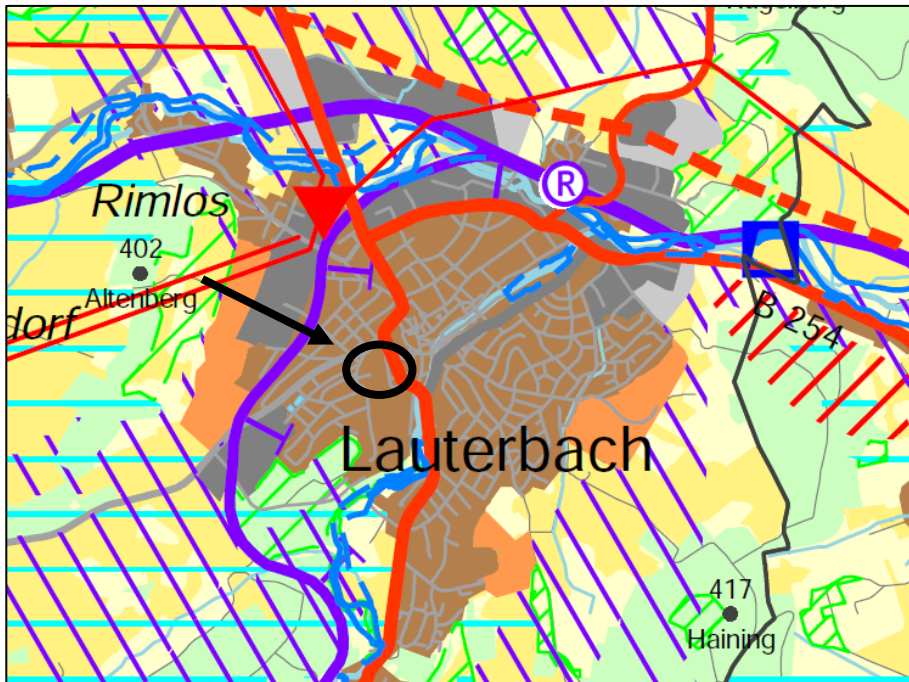
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

genordet, ohne Maßstab

### 1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1). Die Verbesserung der Stellplatzsituation durch eine neue Aufteilung und Anpflanzungsflächen stellt eine Optimierung der bestehenden Situation dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen.

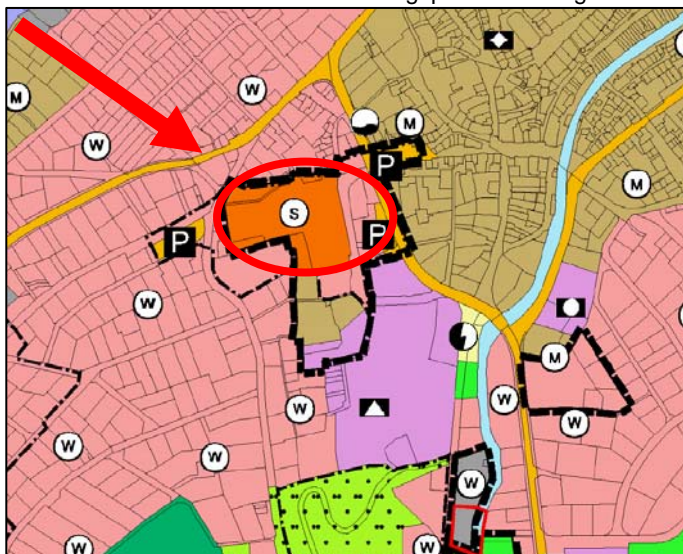
**Abb.3:** Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen genordet, ohne Maßstab

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Lauterbach stellt das Plangebiet bereits als Sonderbaufläche (Bestand) dar. Aus diesem Grund ist die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörth / An der Ritsch“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Abb.4:** Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit Lage des Plangebietes



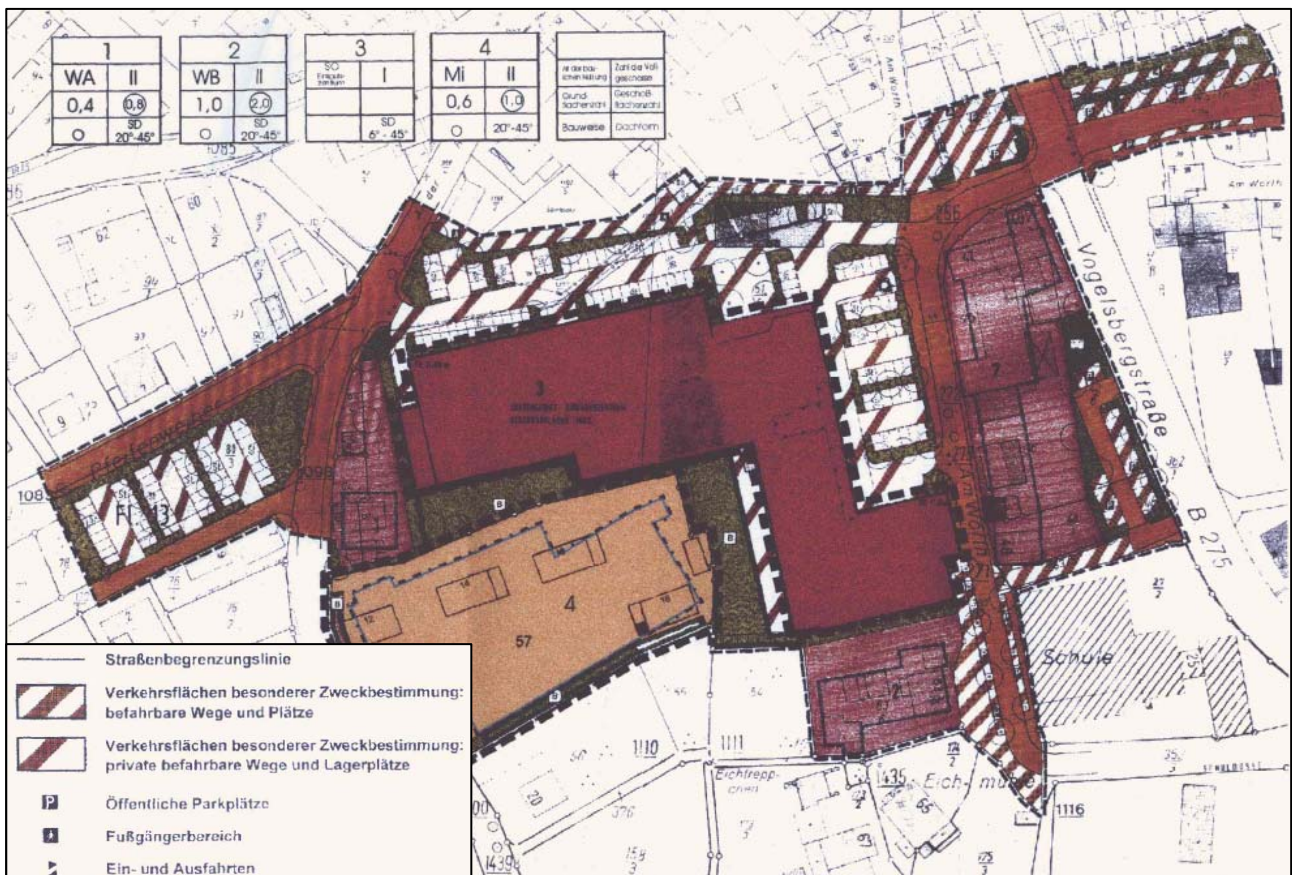
Quelle: Stadt Lauterbach, Flächennutzungsplan genordet, ohne Maßstab



### 1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das vorliegende Plangebiet ist im Bebauungsplan „Am Wörth / An der Ritsch“ – 3. Änderung aus dem Jahr 2002 im nördlichen Planbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wege und Plätze und im südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung private befahrbare Wege und Lagerplätze ausgewiesen. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörth / An der Ritsch“ weist für den Bereich der Stellplätze nun eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, überlagert von der Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze.

**Abb. 5:** Bebauungsplan „Am Wörth / An der Ritsch“ – 3. Änderung (2002)



### 2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße: An der Ritsch erfolgt für den vorliegenden Planbereich die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, überlagert von der Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze.

Folglich soll die bestehende Stellplatzsituation des Herkules E-Centers optimiert werden. Zur fußläufigen Erreichbarkeit/Verbindung wird in den Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg ausgewiesen. Der Parkplatz verfügt weiterhin über die bestehenden Ein- und Ausfahrten und kann folglich sowohl von der Erschließungsstraße Am Wörth als auch von der Straße An der Ritsch erreicht werden. Im Bereich der bestehenden Parkplatzfläche sollen weitere Stellplätze errichtet werden (Erweiterung um die Flächen 1191/2 und 1192/5) und die Anordnung optimiert sowie die Anpflanzungsflächen ange-

passt werden. Der vorliegende Planbereich ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) ausgewiesen. Auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach sieht bereits Sonderbauflächen vor. Folglich ist der Planbereich auf Ebene der Regional- und Flächennutzungsplanebene bereits bauplanungsrechtlich für Stellplätze vorbereitet. Das Planvorhaben erfordert durch die Optimierung des Parkplatzes die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörth / An der Ritsch“.

Das vorliegende Plangebiet ist derzeit bereits geprägt als Stellplatz für das Herkules E-Center und ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wörth / An der Ritsch“ - 3. Änderung bereits als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung befahrbare Wege und Plätze und im südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung private befahrbare Wege und Lagerplätze ausgewiesen.

Die Optimierung der Stellplatzsituation ist eingriffsminimierend zu gestalten. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lauterbach je 5 Stellplätze die Anpflanzung und dauernde Unterhaltung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung vorgesehen. Die Anordnung der Anpflanzungen obliegt hier der Freiflächenplanung (siehe Abbildung 6).

**Abb. 6:** Freiflächenplan: optimierter Parkraum



### 3. Inhalt und Festsetzungen

Für den vorliegenden Planbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wörth / An der Ritsch“ – 3. Änderung durch die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

Ausweisung eines **Sondergebietes** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, um die Stellplatzsituation für den Herkules Markt bauplanungsrechtlich vorzubereiten und zu verbessern. Zusätzlich erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Trafostation (Elektrizität) sowie die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg.

#### Eingriffsminimierende Festsetzungen u. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Es wird festgesetzt (1.2.1), dass Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weifugigem Pflaster etc. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Hierdurch wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert und es wird der über die Befestigung der Stellplätze hinausgehende Grad der Bodenversiegelung gering gehalten.

Stellplätze mit mehr als 500 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen oder randlich der Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Weiterhin ist für je 5 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Anordnung der Anpflanzungen obliegt der Freiflächenplanung.

### 4. Landschaftspflege und Naturschutz

#### 4.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im September 2017 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorkommende Vegetation aufgenommen. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadt Lauterbachs. An das Plangebiet grenzen im Norden Wohnbebauungen und im Süden gewerbliche Nutzungen sowie Wohnbebauungen an. Im Osten tangiert die Straße „Am Wörth“ und im Westen die Straße „An der Ritsch“ das Plangebiet. Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer asphaltierten Parkplatzfläche mit Heckenstrukturen und einem Zierpflanzenbeet mit überwiegend Zwergmispel-Bestand (*Cotoneaster spec.*). Die versiegelten Flächen des Plangebietes waren weitgehend vegetationsfrei. Im Norden des Plangebietes liegen Hausgärten mit artenarmen Vielschnittrasen sowie dicht wachsenden Gehölzen. Zwischen der Heckenstruktur des Parkplatzes und den Gehölzen der Wohnbebauungen verläuft von Westen nach Osten ein geschotterter Fußweg. Des Weiteren steht im Nordosten des Plangebietes eine Trafostation und im Norden eine Garage mit einer Ruderalflur überwachsenen Zufahrt.



Innerhalb der Heckenstruktur des Parkplatzes konnten folgende Pflanzenarten kartiert werden:

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Spiraea spec.</i>	Spiere
<i>Symphoricarpos spec</i>	Schneebeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Die Gehölze entlang der Hausgärten setzen sich aus folgenden Pflanzenarten zusammen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeine Flieder
<i>Taxus spec.</i>	Löwenzahn
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Die Zufahrt zur Garage ist mit folgenden Pflanzen bewachsen:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Coryza canadensis</i>	Kanadisches Berufskraut
<i>Geum urbanum</i>	Nelkenwurz
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa annua</i>	Einjährige Rispe
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich
<i>Sonchus oleraceus</i>	Gemüse-Gänsedistel
<i>Taraxacum spec.</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen geringer (Bestandsgebäuden, versiegelte

Asphalt- und Schotterflächen) und mittlerer (Heckenstruktur, Gehölze; Ruderalflur) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

### **Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima**

Laut dem BodenViewer Hessens unterliegen die Böden und Gewässer im Plangebiet starker anthropogener Überprägungen (Hauptgruppe: „Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung“; Quelle: BodenViewer Hessen). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Bezüglich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben für die Böden im Plangebiet (Quelle: BodenViewer Hessen). Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung des Gebiets ist davon auszugehen, dass weitgehend keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von  $> 0,2 - 0,3$  eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zum Neubau des derzeit bestehenden Parkplatzes. Im Zuge dieser Maßnahme kommt es zu Neuversiegelungen und Überplanung der bestehenden Hausgärten mit Gehölzen sowie der Heckenstrukturen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Gehwege und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugig gelegtes Pflaster)
- Stellplätze mit mehr als 500 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen oder randlich der Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen (siehe Artenliste textliche Festsetzungen unter Punkt: 1.3.1)
- Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (siehe Artenliste textliche Festsetzungen unter Punkt: 1.3.3)
- Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder mit geeigneter Rückhaltung direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. Rund 260 m östlich vom Plangebiet verläuft die „Lauter“ von Süden nach Nordosten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich jedoch nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Abflussgebiet. Das Plangebiet liegt in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. In ca. 640 m südlicher Entfernung zum Plangebiet liegt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. I-V. Lauterbach u. Quelle Allmenrod“. Weiterhin schließen sich vom selben Trinkwasserschutzgebiet die Schutzzone II in etwa 790 m und die Schutzzone I in etwa 970 m südlicher Entfernung zum Plangebiet an. Es findet mit der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Überplanung eines ohnehin bereits anthropogen beanspruchten Gebiets statt. Es wird damit auf eine Inanspruch-

nahme hochwertiger Flächen im Außenbereich verzichtet. Im Allgemeinen können Effekte auf Flächen, Boden, Wasser, Luft und Klima durch eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche abgemildert werden. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo im westlichen Bereich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

### **Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch grenzen weithin keine Schutzgebiete an den Geltungsbereich der Bebauung an. Das FFH-Schutzgebiet Nr. 5322-306 „Lauter und Eisenbach“ in rd. 460 m südlicher Richtung und das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ in 5,0 km westlicher Entfernung zum Plangebiet, sind die nächstgelegenen Schutzgebiete zum Plangebiet. Im FFH-Schutzgebiet Nr. 5322-306 „Lauter und Eisenbach“ kommen neben verschiedenen Lebensraumtypen auch einige streng geschützte Arten vor (Groppe, Bachneunauge, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling).

#### Beurteilung der Auswirkungen durch das Planvorhaben

Die Eingriffe werden sich aufgrund der Kleinflächigkeit und der großen Entfernung vorwiegend nur auf das Plangebiet selbst beschränken. Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgebiete durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich.

### **Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Begehung wurden keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gefunden. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Im Planungsraum ist derzeit durch die aktuelle Nutzung eine sehr starke Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen gegeben. Durch die Lage und den standortspezifisch zu erwartenden regelmäßigen Störungen durch den Verkehr besteht keine besondere Eignung als Rastplatz während des Vogelzugs. Es ist im Plangebiet mit Tierarten zu rechnen, die sich aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe bereits an Störungen angepasst haben. Im gesamten Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen und weiteren Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme wird allerdings nur kurzfristig sein und mit dem Abschluss der Baumaßnahme abnehmen. Das Störungsniveau wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erheblich verstärkt werden.

Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vorliegen und die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar ist, kann jedoch eine Betroffenheit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Rodungen und Abrissarbeiten sind während der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) abzusehen und auf Februar bis März bzw. September bis November zu verlegen. Die Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Falls dies nicht möglich ist, ist die Baufläche vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **Auswirkungen auf die Orts- und Landschaft**

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus einer asphaltierten Parkplatzfläche, einem Zierpflanzenbeet sowie einer Heckenstruktur sowie Hausgärten mit Gehölzen. Das Orts- und Landschaftsbild im und um das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Durch die Neuanlage der Parkplatzfläche wird es zum Wegfall dieser Grünstrukturen und zu einer gesteigerten Neuversiegelung kommen. Die Optimierung der Stellplatzsituation ist eingriffsminimierend zu gestalten. Durch die textlichen Festsetzungen kann zudem der Eingriff ins Landschaftsbild abgemildert werden. Unter anderem sind Stellplätze mit mehr als 500 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen oder randlich der Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

#### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Das Umland ist wie auch das Plangebiet bereits anthropogen vorgeprägt. Das Plangebiet besitzt aufgrund der aktuellen und der geplanten Nutzung als Parkplatzfläche keinerlei Naherholungswert. Eine Überstellung der Frei- und Parkplatzflächen mit großkörnigen Laubbäumen kann sich wegen der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) gegenüber der jetzigen Situation gegebenenfalls positiv auswirken. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen einer Parkplatzfläche zu den bereits vorhandenen Nutzungen (Wohnnutzungen) im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend durch die 4. Änderung und Erweiterung nicht zu erwarten, zumal im Plangebiet durch die Ausweisung eines Parkplatzes kein dauerhafter Aufenthalt von Personen zu erwarten ist.

#### **Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich in den umgebenden Bestand ein und lässt keine nachteiligen Emissionen erwarten.



## **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren. Eine Überstellung der Freiflächen sowie eine Ein- und Durchgrünung der Stellflächen mit großkörnigen Laubbäumen kann sich wegen der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubbefang) gegenüber der jetzigen Situation gegebenenfalls positiv auf die Luftqualität auswirken.

## **5. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **5.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Stellplatzes für den Herkules Markt erfolgt durch zwei Ein- und Ausfahrten im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Im westlichen Bereich des Parkplatzes erfolgt die Erschließung über die Straße *An der Ritsch* und im Osten über die Straße *Am Wörth*.

Zusätzlich wird die Parkplatzfläche ausgehend vom Fußweg mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit (Lage unverbindlich) gekennzeichnet, damit eine fußläufige Verbindung ausgehend von den Straßen *An der Ritsch* und *Am Wörth* weiterhin vorhanden ist. Die Markierung für den Fußweg soll nach Ausbau und Gestaltung des Parkplatzes erfolgen.

### **5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Stellplätze auf der Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum explizit ausgewiesen.

### **5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (50 m) befindet sich die Bushaltestelle (*Am Wörth*) im Bereich der Straße *Am Wörth*.

### **5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Durch die Errichtung des Parkplatzes in wasserdurchlässiger Weise, soll das Niederschlagswasser ortsnah versickern.

Im Plangebiet befinden sich Wasser und Abwasserleitungen der Stadt Lauterbach, diese werden im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers (Stadt Lauterbach) gekennzeichnet.

## **5.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Eine Trafostation (Elektrizität) befindet sich im Bereich des Plangebietes. Diese Versorgungsfläche ist bereits in der Plankarte dargestellt.

## **6. 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 der Gebietstypen einer Parkplatzfläche zu den bereits vorhandenen Nutzungen (Wohnnutzungen) im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend durch die 4. Änderung und Erweiterung nicht zu erwarten, zumal im Plangebiet durch die Ausweisung eines Parkplatzes kein dauerhafter Aufenthalt von Personen zu erwarten ist.

## **7. Denkmalschutz**

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

## **8. Bodenordnung**

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

## **9. Bergrecht, Baugrundbeschreibung, Altlasten**

Eine Baugrunduntersuchung ist voraussichtlich nicht erforderlich, da der Stellplatz bereits weitestgehend Bestand ist.

Verfahrensstand: Entwurf 08/2018

Lauterbach und Linden, 28.08.2018

Bearbeitung: Franziska Licher, M. Sc. Geographie  
(E\_BG\_Am Wörth\_An der Ritsch\_4ÄE.doc)