

# **Ortsgemeinde Lautzenhausen Verbandsgemeinde Kirchberg**

## **Bebauungsplan "Unterdorf II"**

### **Begründung gemäß § 2a BauGB**

**Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Stand: Juni 2023**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Lautzenhausen**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>B. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
1.2 BAULEITPLANVERFAHREN .....	4
1.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH – BESTANDSSITUATION .....	5
1.4 BESTANDSANALYSE: BAU-, FREIRAUM UND NUTZUNGSSTRUKTUR .....	7
<b>2. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE UND DIE     ÜBERÖRTLICHE PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
2.1 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....	10
2.2 BAULEITPLANUNG .....	13
2.3 IMMISSIONEN .....	15
2.4 SONSTIGE PLANUNGEN/ZWANGSPUNKTE .....	15
2.5 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN.....	15
<b>3. PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
3.1 PLANUNGSKONZEPTION .....	16
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	18
3.4 BAUWEISE.....	19
3.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	19
3.6 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....	20
3.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	20
3.8 BAUGRUND.....	23
<b>4. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>5. UMWELTBELANGE .....</b>	<b>24</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>29</b>



## **B. BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen verfolgt die Überplanung bislang unbepannter zentraler Siedlungsbereiche. Für den Bereich westlich der Büchenbeurener Straße und südlich der Hauptstraße ist die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten auf einer Fläche von ca. 4,75 h geplant.

Die nach wie vor anhaltenden Veränderungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Flughafens Frankfurt-Hahn bedürfen einer langfristig orientierten, qualitätsvollen städtebaulichen Gesamtplanung für die Ortsgemeinde Lautzenhausen - am Portal des Flughafen- geländes.

Lösungsstrategien eines ganzheitlichen Konzepts sind vor allem auf die Zukunftsfähigkeit von Lautzenhausen auszurichten. Die Verbesserung der Gastronomie- und Beherbergungs- funktion der Dienstleistungs-, Handels- und Versorgungsfunktion, insbesondere aber der Wohnfunktion, sind nach wie vor die drängenden Themen in Lautzenhausen.

Aus diesem Grund wurde für den Ortskern bereits in den Jahren 2007 bis 2009 ein **Ent- wicklungskonzept** erarbeitet. Das Entwicklungskonzept im Sinne eines Strukturkonzepts bildet noch heute den langfristigen Rahmen für die Sicherung und Weiterentwicklung von Lautzenhausen als attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort.

Es wurde im Jahr 2013 für **den Bereich des Unterdorfs oberhalb der Hauptstraße ein Bebauungsplan (Unterdorf I)** und für den **Bereich des angrenzenden sogenannten Ober- dorfs ein Bebauungsplan (Oberdorf)** aufgestellt, um eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Parallel zu dieser Planung wird der Bebauungsplan „Unterdorf III“ in der östlichen Ortslage aufgestellt.



**Übersicht Bebauungspläne „Unterdorf I“ und „Oberdorf“**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll einerseits Bestandssicherung betrieben wer- den, gleichzeitig sollen unter Wahrung des Ortsbildes und der Baustruktur weitere Ent- wicklungsmöglichkeiten und Nachverdichtungspotenziale gezielt gesteuert und vorbereitet werden. Hierfür soll ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.



Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht damit teilweise vom Flächennutzungsplan ab. Die Abweichung ist aufgrund des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB zulässig (vgl. Kapitel 1.2). Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert. Im Ergebnis wird der Bebauungsplan künftig den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

## **1.2 Bauleitplanverfahren**

Der Ortsgemeinderat hatte mit Beschluss vom 22.07.2015 festgelegt, die bislang noch nicht überplanten Siedlungsbereiche der Ortsgemeinde mit zwei Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich abzusichern. Hierfür werden parallel die Bebauungspläne „Unterdorf II“ sowie „Unterdorf III“ aufgestellt. Hierbei soll einerseits eine Gleichstellung bezüglich des Städtebaurechts erreicht und andererseits soll das Ortsbild insgesamt einheitlich gestaltet und gepflegt werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Lautzenhausen beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterdorf II“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt.

### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wird verzichtet.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **Überprüfung der zulässigen Grundfläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterdorf II“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **47.500 m<sup>2</sup>**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Maßgebende Grundstücksfläche im Mischgebiet (Nettobaufäche):	ca. 13.100 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche im Mischgebiet gemäß Festsetzung:	0,6
Grundflächenzahl 0,6 * Nettobaufäche 13.100 m <sup>2</sup> :	ca. <b>7.860 m<sup>2</sup></b>



Maßgebende Grundstücksfläche im WA1/WA2 (Nettobaufäche): ca. 27.500 m<sup>2</sup>  
Zulässige Grundfläche im WA1/WA2 gemäß Festsetzung: 0,4  
Grundflächenzahl 0,4 \* Nettobaufäche 27.100 m<sup>2</sup>: ca. **11.000 m<sup>2</sup>**

Maßgebende Grundstücksfläche im WA3 (Nettobaufäche): ca.471 m<sup>2</sup>  
Zulässige Grundfläche im WA3 gemäß Festsetzung: 0,6  
Grundflächenzahl 0,6 \* Nettobaufäche ca. 471 m<sup>2</sup>: ca. **283 m<sup>2</sup>**

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. **19.150 m<sup>2</sup>**, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von kleineren Wohnhäusern sowie gemischt genutzten Gebäuden im Umfeld von Wohngebäuden fällt nicht unter die prüfpflichtigen Vorhaben.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation**

<b>Ortsgemeinde</b>	Lautzenhausen
<b>Verbandsgemeinde</b>	Kirchberg (Hunsrück)
<b>Kreis</b>	Rhein-Hunsrück-Kreis
<b>Einwohnerzahl</b>	391 Stand: 31.12.2020 <sup>1</sup>
<b>Gemarkung</b>	ca. 4,95 km <sup>2</sup>
<b>Lage &amp; Topografie</b>	Das zwischen 466 m und 473,5 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist gering in nordöstliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt am „Kirchberger Hochflächenrand“ in der „Großlandschaft Hunsrück“.
<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	Gewässer 3. Ordnung: Lautzenhausener Bach, ca. 100 m nördlich des Planbereichs



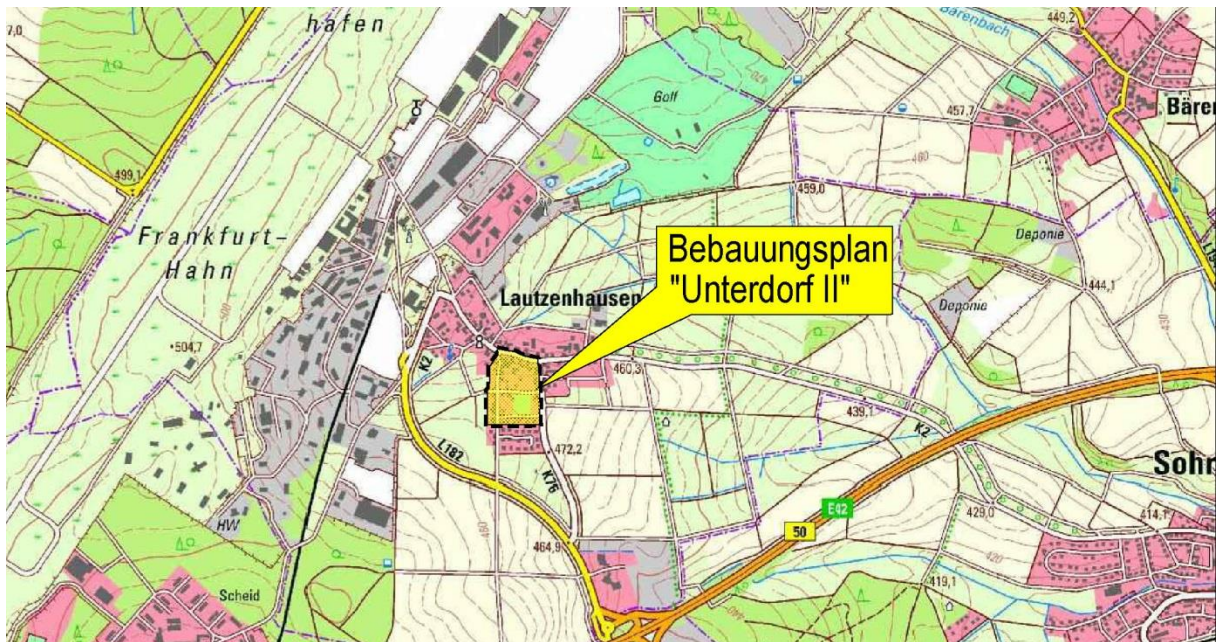
<p><b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b></p>	<p>Lautzenhausen ist überörtlich über die Kreisstraßen K 2 sowie K 76 angebunden. Westlich und südlich tangiert die Landesstraße L 182 die Ortslage von Lautzenhausen. Südlich verläuft in einer Entfernung von ca. 700 m die Bundesstraße B 50.</p> <p>Östlich außerhalb der Ortslage Lautzenhausen liegt im Zuge der K 2 eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 633 (2) Kfz/24 h<sup>2</sup>.</p> <p>Südlich außerhalb der Ortslage liegt eine weitere Messstelle im Zuge der K 76. Die DTV beläuft sich auf 1.049 (4) Kfz/24 h<sup>3</sup>.</p> <p>Die DTV für die L 182 sowie die B 50 stellen sich wie folgt dar<sup>4</sup>:</p>
<p><b>Benachbarte Ortsgemeinden</b></p>	<p>Südlich: Büchenbeuren          Westlich: Scheid          Nördlich: Hahn          Östlich: Sohren/Bärenbach</p>

Das 4,75 ha große Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortslage und umschließt die Flächen zwischen der Hauptstraße, der Büchenbeurener Straße, der ersten Bauzeile entlang des Wasserwegs im Süden und der Bauzeile der Straße „Auf der Hurt“ im Westen.

<sup>2</sup> Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.

<sup>3</sup> Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.

<sup>4</sup> Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Bundesfern- und Landesstrassen. Straßenverkehrszählung 2015.



Topografische Karte mit Lage des Plangebiets, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

#### 1.4 Bestandsanalyse: Bau-, Freiraum und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Im Plangebiet stellen sich im südlichen Bereich überwiegend Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise sowie große Wiesenflächen dar. Im nördlichen Bereich finden sich mehrere Höfe bestehend aus Wohngebäuden und landwirtschaftlich geprägten Nebenanlagen mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad und einer hohen Gebäudedichte. Im nördlichen Bereich gibt es außerdem einige gewerbliche Betriebe.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass im Plangebiet überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geneigtem Dach das Ortsbild prägen.

Insbesondere weist das südliche Plangebiet eine hohe Durchgrünung auf. Im Bereich privater Gärten sind einige Gehölze und hochstämmige Bäume anzutreffen.



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE  
Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.

Außerhalb östlich des Plangebiets befindet sich gemäß dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Rhein-Hunsrück-Kreises<sup>5</sup> unmittelbar ein als Denkmal ausgewiesenes Gebäude:

Das in Rede stehende Gebäude befindet sich in der Büchenbeurener Straße 11 und stellt eine ehemalige Schule mit Walmdachbau mit Kniestock sowie als tlw. verschiefert dar. Das Gebäude wurde in der 2. Hälfte des 19. Jh. errichtet.

<sup>5</sup> Vgl. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Hunsrück-Kreis. Generaldirektion Kulturelles Erbe. Mainz. 18. Oktober 2019. S. 38.





Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigt. Dem Denkmalschutz wird damit ausreichend Rechnung getragen.

### **Impressionen des Planbereichs**



**Birkenweg, Richtung Westen**



**Freifläche zwischen Birkenweg und Wasserweg,  
Richtung Norden**



**Auf der Hurt, Richtung Süden**



**Wasserweg, Richtung Osten**



## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

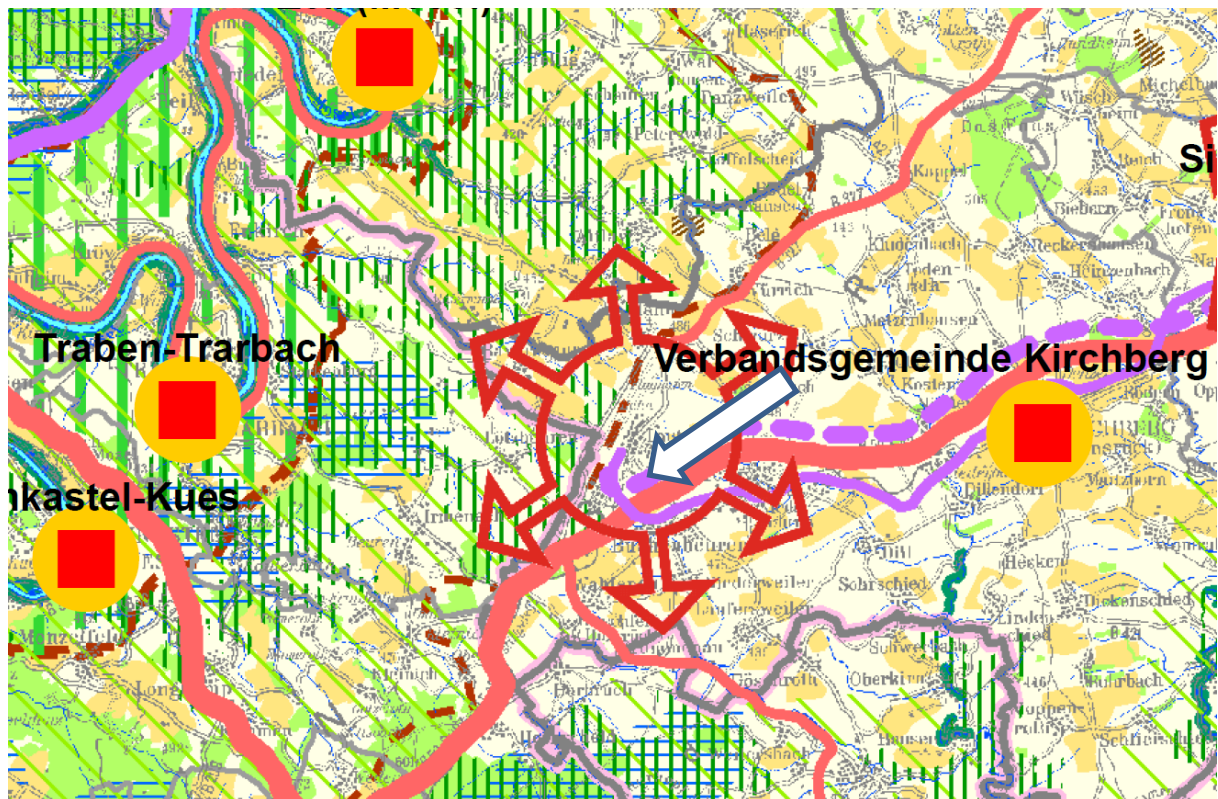
### 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen und die Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) gehören zum Rhein-Hunsrück-Kreis. Für die Ortsgemeinde Lautzenhausen und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Die Planung ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV zu beurteilen. Nachfolgend werden die relevanten Aussagen des LEP IV für Lautzenhausen dargestellt.



Auszug LEP IV, Pfeildarstellung: Lautzenhausen, unmaßstäblich

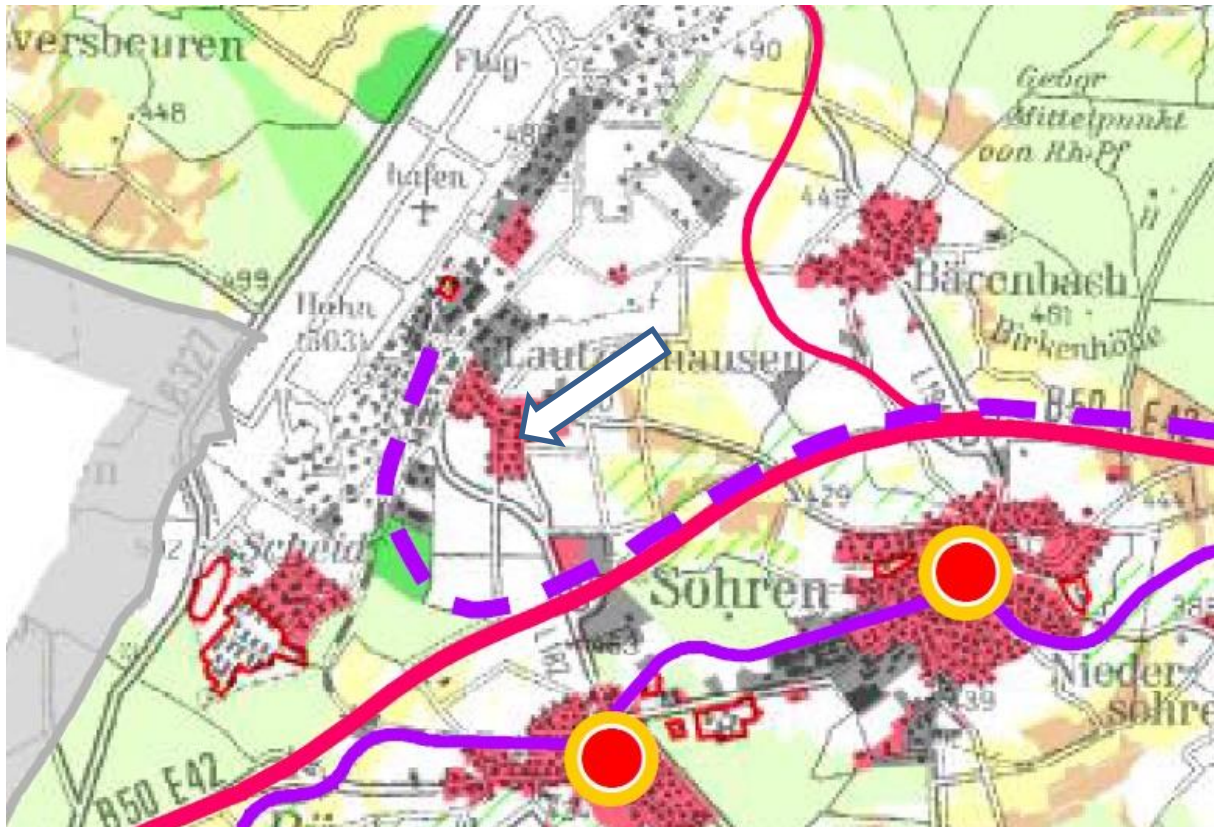


	<b>LEP IV (Stand: Oktober 2008)</b>
<b>Raumstrukturgliederung:</b>	ländlicher Bereich mit einer konzentrierten Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ $\geq$ 33 %)
<b>Leitbild Entwicklung:</b>	Die Ortsgemeinde Lautzenhausen liegt innerhalb eines sonstigen projektbezogenen Entwicklungsschwerpunkts sowie des Entwicklungsbereichs Hunsrück/Flughafen Frankfurt Hahn.  Darüber hinaus liegt die Ortsgemeinde im Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur.
<b>Leitbild Daseinsvorsorge: Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (LEP IV):</b>	Lage der Ortsgemeinde im mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.  Die Verbandsgemeinde Kirchberg wird in den Mittelbereich als verpflichtendes kooperierendes Grundzentrum einbezogen.
<b>Leitbild Freiraumschutz:</b>	Keine Aussage
<b>Landschaftstypen (Analyse):</b>	Offenlandbetone Mosaiklandschaft
<b>Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):</b>	Keine Aussage
<b>Historische Kulturlandschaften:</b>	Keine Aussage
<b>Biotopverbund:</b>	Keine Aussage
<b>Leitbild Grundwasserschutz:</b>	Keine Aussage
<b>Leitbild Hochwasserschutz:</b>	Keine Aussage
<b>Klima:</b>	Keine Aussage
<b>Leitbild Landwirtschaft:</b>	Die Ortslage Lautzenhausen ist umgeben von landesweit bedeutsamen Bereichen für die Landwirtschaft.
<b>Leitbild Forstwirtschaft:</b>	Keine Aussage
<b>Leitbild Rohstoffsicherung:</b>	Keine Aussage
<b>Leitbild Erholung und Tourismus</b>	Keine Aussage
<b>Funktionales Straßennetz:</b>	B 50 = großräumige Straßenverbindung, grenzt an den internationalen Flughafen Frankfurt Hahn.
<b>Funktionales Schienennetz:</b>	Lage an der geplanten Hochgeschwindigkeitsstrecke Flughafen Frankfurt/Main – Frankfurt/Hahn/überregionale Schienenverbindung



### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Nachfolgend werden, ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm, die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2017) für die Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) bzw. die Ortsgemeinde Lautzenhausen dargestellt. Im RROP ist die zentrale Ortslage als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.



Auszug RROP, Pfeildarstellung: Lautzenhausen, unmaßstäblich

	RROP (2017)
Raumstrukturgliederung nach LEP IV:	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung / Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:	Die Stadt Kirchberg (Hunsrück) als Sitz der Verbandsgemeinde stellt ein verpflichtendes kooperierendes Grundzentrum dar. Die benachbarten Ortsgemeinden Söhren sowie Büchenbeuren bilden die nächstgelegenen verpflichtenden kooperierenden Grundzentren. Die Ortsgemeinde Lautzenhausen grenzt an einen Schwerpunktentwicklungsraum an.
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Keine Aussage
Biotopverbund:	Keine Aussage
Radon-Prognosekarte:	Erhöhtes Radonpotenzial (> 40-100 kBqm <sup>3</sup> )
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Keine Aussage
Historische Kulturlandschaften:	Keine Besondere Aussage
Funktionales Straßennetz:	Großräumige Verbindung (N/LEP IV)
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	In der Nähe einer flächenerschließenden Busverbindung
Funktionales Radwegenetz:	In der Nähe eines regionalen Radwegenetzes.



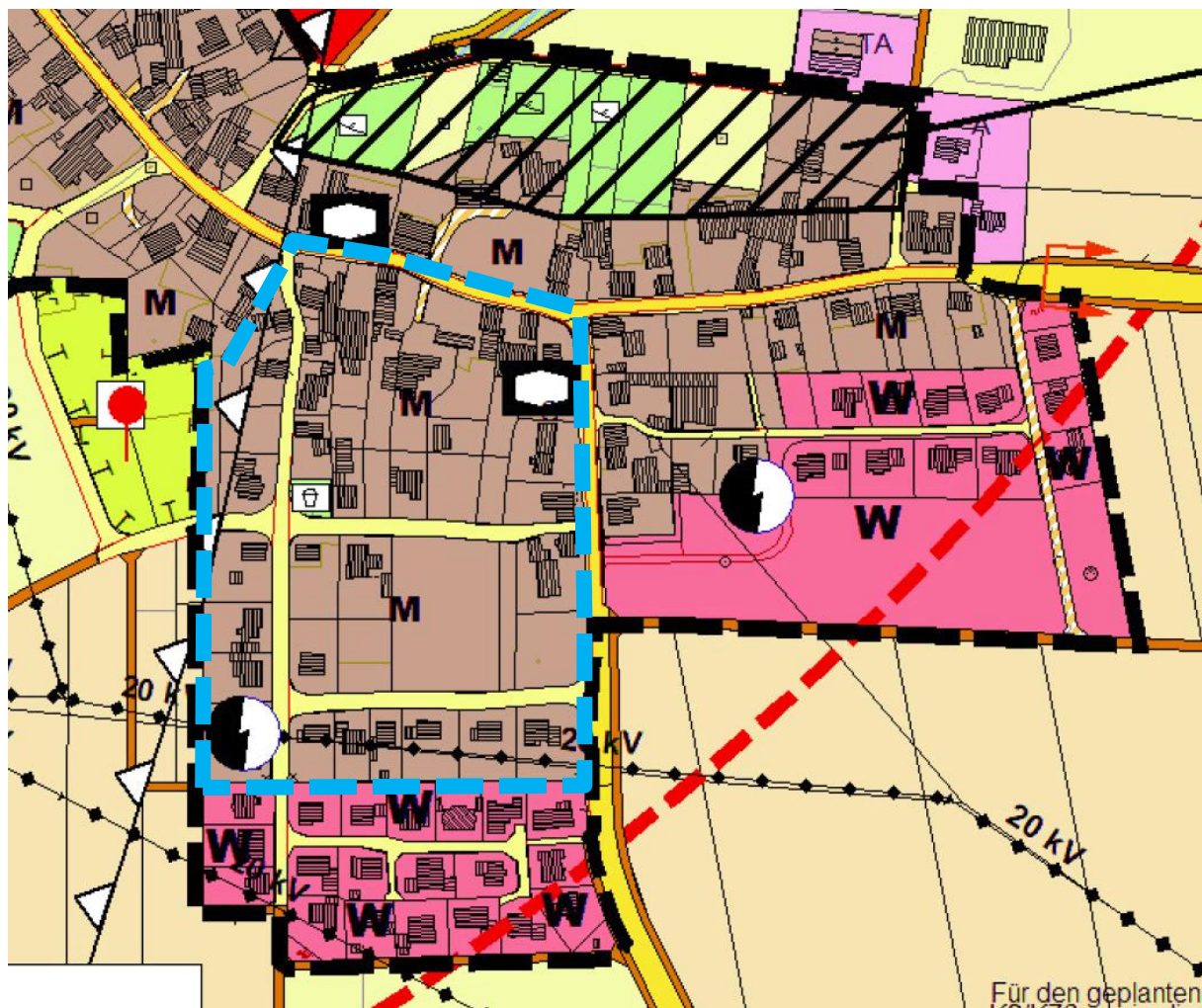
Windenergie:	Keine Aussage
Besonders planungsbedürftige Räume:	Vom Flughafen Hahn geht eine „Entwicklungsrichtung“ aus. Hier ist insbesondere der Grundsatz G 201 RROP zu berücksichtigen. Für die Ortsgemeinde ist im Detail keine besondere Infrastrukturfunktion zugewiesen. Der Bebauungsplan beeinträchtigt durch die Überplanung der bestehenden Ortslage nicht den Grundsatz G 201 RROP.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt nicht beeinträchtigt. Es werden ansonsten keine anderweitigen Pläne und Programme beeinflusst.

## 2.2 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

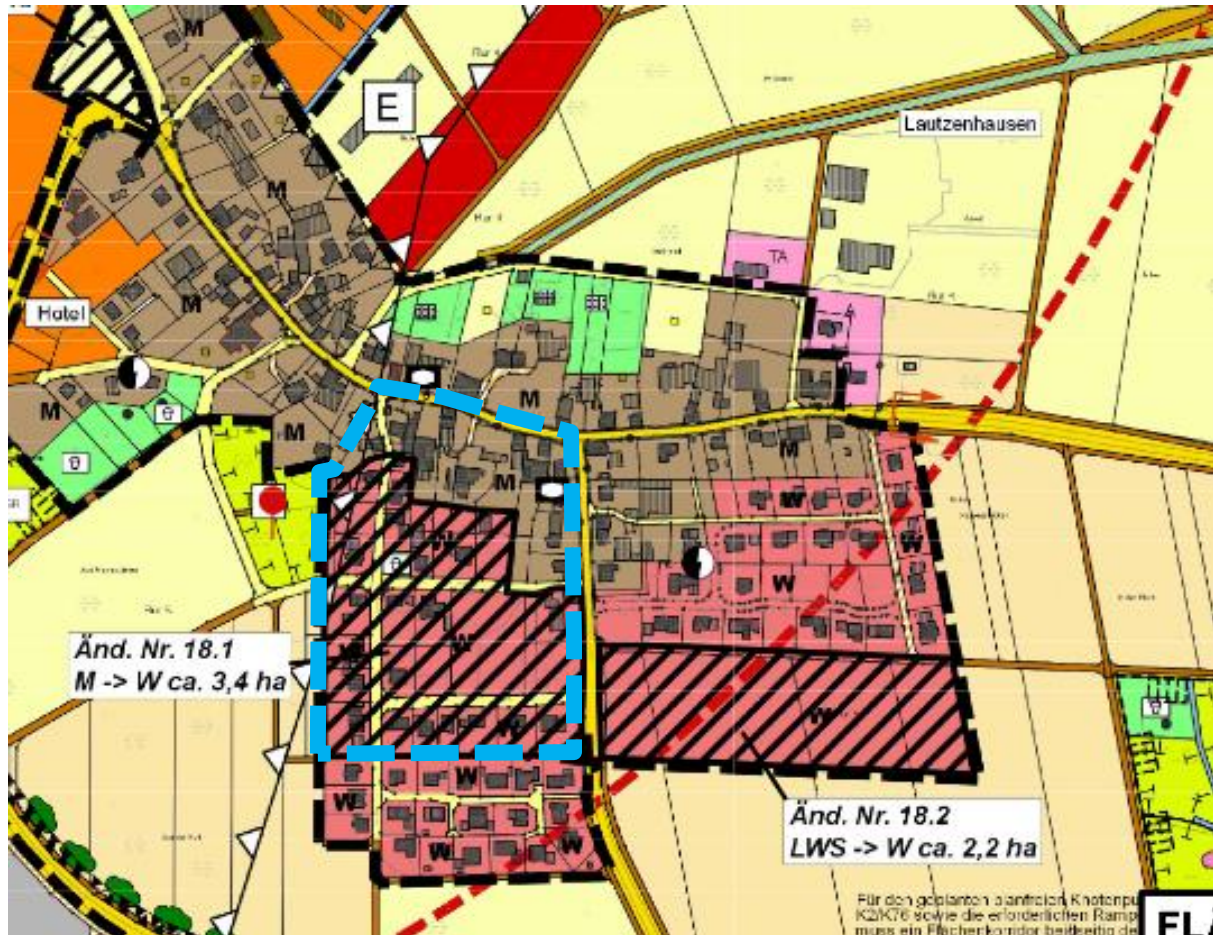
Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Entwicklungen ist erforderlich. Außerdem liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Bauschutzzone Flughafen Hahn.



Ausschnitt aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg, Plangebiet in Hellblau, unmaßstäblich



Derzeit wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Vorentwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird dieser gemäß der vorliegenden Bebauungsplanung angepasst. Die in Rede stehenden Planflächen sollen als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche neudargestellt werden. Die Planung wird damit künftig den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.



Teilausschnitt Lautzenhausen, Vorentwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Plangebiet in Hellblau, unmaßstäblich

### Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberdorf“, in dem ein Dorfgebiet, Mischgebiete sowie öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen sind. Unmittelbar nördlich grenzt das Plangebiet außerdem an den Bebauungsplan „Unterdorf I“, in dem ein Dorfgebiet, ein Mischgebiet, Stellplätze sowie private Hausgärten ausgewiesen sind.

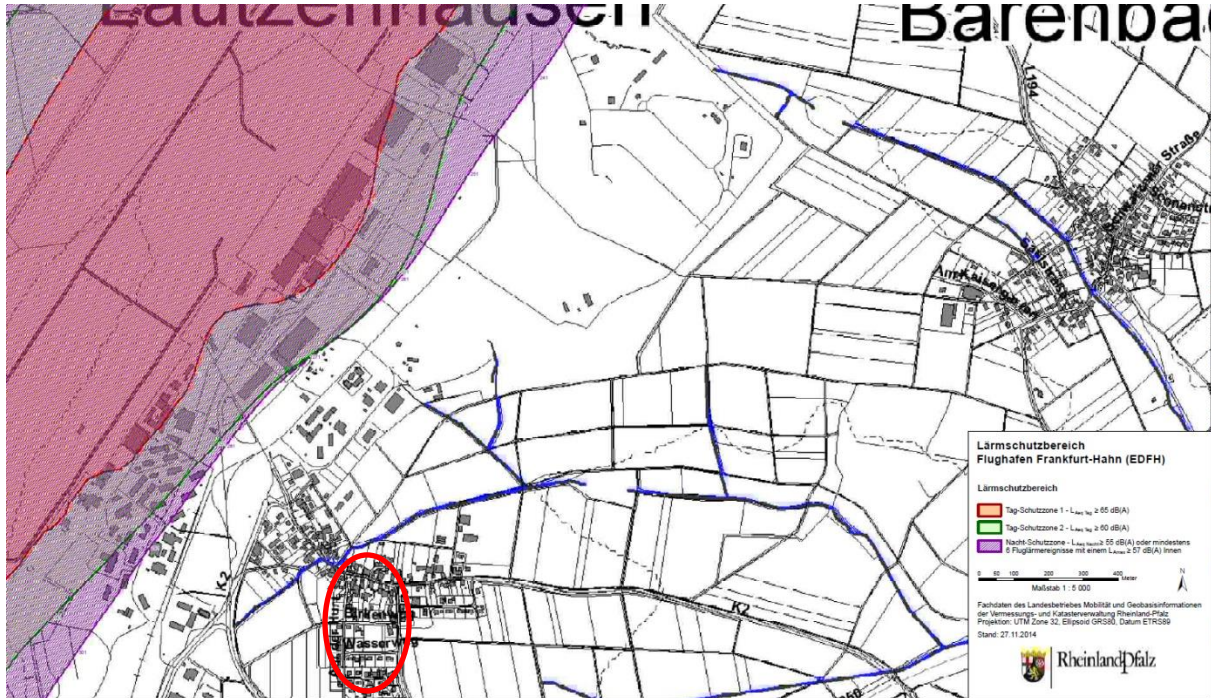
Östlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Unterdorf III“. Außerdem grenzt das Plangebiet ebenfalls östlich bzw. südlich des Plangebiets „Unterdorf III“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Kappesstücker II“, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wassergall“. Für diesen Bebauungsplan ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Insgesamt ist das Plangebiet mit Ausnahme der westlichen Grenze von allen Seiten vom überplanten Innenbereich umgeben.

## 2.3 Immissionen



Lärmschutzbereich für Flughafens Frankfurt-Hahn, Lage des Plangebiets in Rot, unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt-Hahn vom 27. Juli 2016 außerhalb der festgesetzten Schutzzonen. Daher werden über den Bebauungsplan keine weiteren schallschutztechnischen Anforderungen an die Bausubstanz festgesetzt. Die Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau (DIN 4109) sind im Rahmen des Bauantrags zu berücksichtigen und nachzuweisen.

## 2.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs nach § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafen Bezugspunkt) und bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Luftfahrtbehörde, konkret des Landesbetriebs Mobilität, Fachgruppe Luftverkehr, Hahn-Flughafen. Dies gilt auch für zum Einsatz kommende Kräne.

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.

## 2.5 Planungs- und Standortalternativen

Da eine Überplanung bestehender Siedlungsflächen erfolgt, bestehen folglich keine Standortalternativen. Die Planung orientiert sich vornehmlich an der Bestandssituation, weshalb ebenfalls keine Planungsalternativen bestehen. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut.



### 3. Planung

#### 3.1 Planungskonzeption

##### Städtebauliches Leitbild

Im Zuge der gesamtörtlichen Planungskonzeption für die Ortsgemeinde Lautzenhausen wurde ein städtebauliches Leitbild entwickelt, das auch die Basis für die Erarbeitung der Bebauungspläne „Unterdorf I“ und „Oberdorf“ bildete und ebenfalls für das Plangebiet „Unterdorf II“ Grundlage ist.



**Städtebauliches Leitbild Lautzenhausen, „Lautzenhausen, das eigenständige moderne Flughafendorf“, unmaßstäblich**

Das städtebauliche Leitbild: „Lautzenhausen, das eigenständige moderne Flughafendorf“ beschreibt einerseits die vorhandenen räumlich-strukturellen Potenziale des Dorfes. Es zielt andererseits auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten einer über Jahrhunderte gewachsenen Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft eines prosperierenden Entwicklungsschwerpunktes der gesamten Region ab.

Der wesentliche südliche Bereich des Plangebiets „Unterdorf II“ wurde seinerzeit im städtebaulichen Leitbild mit dem Begriff „Neues Wohnen“ abgebildet, was bedeutet, dass in diesem Bereich die bereits dominierende Wohnnutzung verfestigt werden soll.





Ziel des Bebauungsplans ist, sicherzustellen, dass die weitere städtebauliche Entwicklung, z.B. hinsichtlich der Größe der Gebäude, Gestaltung, Gestaltung von Parkplätzen, Gestaltung der Werbeanlagen in einem geordneten städtebaulichen Rahmen verläuft. Eine Weiterentwicklung ist ausdrücklich gewünscht. Fehlentwicklungen soll vorgebeugt werden.

Gemäß der Bestandsbebauung werden Misch- und Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen sowie ein Standort für eine Transformatorstation festgesetzt.

Das Plangebiet „Unterdorf II“ ist durch die K 2 (Hauptstraße), die K 76, Büchenbeurener Straße, den Birkenweg, den Wasserweg und der Straße „Auf der Hurt“ erschlossen. Im westlichen Bereich des Birkenwegs befindet sich eine Bushaltestelle.

### **Städtebauliche Kenndaten**

Folgende Bilanzierung der städtebaulichen Kenndaten zeigt die Verteilung von Nettobaufläche und Verkehrsfläche.

Größe des Geltungsbereichs	<b>4,75 ha</b>
Mischgebiet	1,31 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,79 ha
Straßenverkehrsfläche	0,64 ha
Versorgungsfläche besonderer Zweckbestimmung (Strom)	0,01 ha

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung einerseits Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gemäß § 6 BauNVO und andererseits Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) erfolgt für den nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets und folgt damit der bestehenden Nutzungsmischung in diesem Bereich (Wohnen, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistung) und den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der übrige Bereich des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist der Tatsache geschuldet, dass sich in wesentlichen Bereichen bereits heute eine allgemeine Wohnnutzung verfestigt hat. Insbesondere die Bebauung und Nutzung der Bereiche südlich des Wasserwegs und westlich der Straße „Auf der Hurt“ stellen sich bereits heute als klassische ländliche Wohngebiete dar. Gemäß dem Entwicklungsziel entsprechend dem städtebaulichen Leitbild ist es beabsichtigt, das Wohnen auch in den bislang noch unbebauten Bereichen als dominierende Nutzung zu etablieren.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise und gemäß § 5 (2) BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um ein ruhiges und möglichst verkehrsarmes, durch Wohnnutzung geprägtes Wohnquartier zu sichern. Die in § 5 (3) BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Damit wird eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten verhindert und dem Schutz der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt.



Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Mischgebiet **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** - die planungsrechtlich als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO bzw. als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 (2) Nr. 3 BauNVO zu behandeln sind - ausgeschlossen.

Die bestehende Bebauung ist v.a. im Mischgebiet und den angrenzenden Bereichen im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund. Darüber hinaus sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe dazu geeignet, den Bodenwert im Plangebiet zu verringern. Das Vorhandensein solcher Betriebe kann dazu führen, dass sich andere Betriebe in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft nicht ansiedeln wollen bzw. ihren Sitz wieder verlegen (Trading-Down-Effekt). Die Ortsgemeinde ist bestrebt und insbesondere durch die Festsetzung der Mischgebiete dazu angehalten, ein breites und diversifiziertes Spektrum an Nutzungen zu ermöglichen und zuzulassen. Von daher sollen Nutzungsentwicklungen vorgebeugt werden, die die Entwicklung im Mischgebiet besonders beeinträchtigen.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

#### **Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)**

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 mit 0,4 und in den Ordnungsbereichen MI 1 und MI 2 mit 0,6 schöpft die Obergrenzen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung aus. Im Ordnungsbereich WA 3 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 durch die Festsetzung von 0,6 überschritten. Dies ist am Bestand des überplanten Grundstücks orientiert. Eine zusätzliche über den Bestand hinausgehende Versiegelung wird im Ordnungsbereich WA 3 damit nicht ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit der GRZ sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Um ein möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, soll die Grundfläche bei zweigeschossigen Gebäuden voll ausgenutzt werden können.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den städtebaulichen Vorüberlegungen und unter Berücksichtigung der Bestandssituation festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 3 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Das entspricht dem Bestand. In den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine, der vorhandenen Baustruktur des Ortskerns von Lautzenhausen entsprechende, kleinteiligere Bebauung gewährleistet. Gleichzeitig sind bspw. im Ordnungsbereich WA 1 vertikale Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben.



### Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend den städtebaulichen Vorüberlegungen und zur Vorbeugung einer überdimensionierten, das Erscheinungsbild der Umgebung beeinträchtigenden Höhenentwicklung wird im Plangebiet die Höhe der baulichen Anlagen gestaffelt wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich	Firsthöhe (FH) in m
WA 1	10,00
WA 2, WA 3, MI 1, MI 2	12,00

Die unterschiedliche Festsetzung der maximalen Firsthöhe korrespondiert mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Im Ordnungsbereich WA 1 wird eine niedrigere Firsthöhe als im restlichen Plangebiet festgesetzt, um eine behutsame Staffelung der Gebäudehöhe zum südlichen Siedlungsrand zu gewährleisten. Dies entspricht vor allem den Firsthöhen der Bestandsgebäude im Bereich „Ahornweg“.

Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige angrenzende Erschließungsstraße bezogen auf die Grundstücksmittelpunkte.

Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes außer Antennen, Schornsteine oder Photovoltaik- und Solaranlagen.

### 3.4 Bauweise

Im Ordnungsbereich MI 1 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. D.h., die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand auf bis zu zwei Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Dies entspricht auch der vorhandenen Bauweise.

In den übrigen Ordnungsbereichen ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die offene Bauweise stellt die klassische Bauweise im ländlichen Raum dar.

Zu den Erschließungsstraßen ist eine Baugrenze im Abstand zwischen 1,50 bis zu 5,00 m (gemäß Einschrieb in die Planurkunde) zu den angrenzenden Straßen festgesetzt. Teilweise liegen die Gebäude jedoch unmittelbar am Straßenkörper. Es ist das mittelfristige bzw. langfristige Ziel der Ortsgemeinde, dass Gebäude in diesem Abstand zur Straße errichtet werden, damit sich der Straßenraum künftig optisch vergrößert.

Im zentralen Baufeld, das vom Birkenweg, der Büchenbeurener Straße, dem Wasserweg sowie der Straße „Auf der Hurt“ eingefasst ist (WA 2/MI 2), wird aufgrund dessen Größe und Baustruktur ein sogenanntes Bauband mit Orientierung zur Erschließungsstraße festgesetzt. Es ist städtebauliches Ziel, die Baufeldmitte weiterhin von Bebauung freizuhalten und eine hohe Durchgrünung zu sichern.

### 3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Überirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, damit diese nicht an die Grundstücksränder platziert werden können. Die Baufenster sind regelmäßig großzügig festgesetzt, sodass kaum Einschränkungen bei der Errichtung der o.g. Anlagen bestehen.



Ausnahme bildet hier das zentrale Baufeld (WA 2/MI 2). Das Baufenster wurde zwecks Erhalt einer begrünten Mitte als Bauband festgesetzt.

Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen ein Volumen von 50 m<sup>3</sup> umbautem Raum sowie eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, um bodenrechtlichen Spannungen vorzubeugen. Die Errichtung über dieses Maß hinausgehender Nebenanlagen kann unter Umständen zu nachbarschaftlichen Konflikten führen. Die Festsetzung lässt die Errichtung handelsüblicher Garten- oder Gerätehäuser zu und berücksichtigt damit angemessen die privaten Belange. Eine massive Einschränkung für Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet ist mit dieser Regelung nicht gegeben.

Im Hinblick auf die Mischnutzung werden im Mischgebiet keine weiteren Einschränkungen für Nebenanlagen vorgenommen.

Die festgesetzte Höhe der Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet von 3,50 m bezieht sich auf das natürliche Gelände, das durch Ablesen und Interpolieren der in der Planurkunde dargestellten Höhenlinien zu ermitteln ist.

#### **Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Strom“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom“ festgesetzt, um den Belangen der Stromversorgung Rechnung zu tragen.

### **3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bereich der zentral gelegenen Wiesenfläche befindet sich ein markanter Walnussbaum mit deutlichen Anteilen an Altholz-Strukturen und großer Baumhöhle. Um den Baum als mögliches Habitat für baumhöhlenbewohnende Arten zu erhalten, wird er zum Erhalt festgesetzt. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG soll damit vermieden werden.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Im Folgenden werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen begründet.

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Fassaden sind in ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Holz, Putz oder Stein auszuführen. Verkleidungen mit Schiefer, Metall, Faserzementplatten und Keramische Platten sind zulässig. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig.

Die Ortsbildwahrnehmung wird maßgeblich durch die im Quartier verwendeten Materialien bestimmt. Die im Plangebiet zulässigen für die Gestaltung der Fassaden zu verwendenden Materialien entsprechen einer typisch historisch gewachsenen Bebauung in Dorfkernen im ländlichen Raum. Der Ausschluss von hochglänzenden oder spiegelnden Materialien erfolgt, um Beeinträchtigungen auf das Ortsbild und Passanten vorzubeugen.



### **Dach**

Dachform und Dachneigung wird entsprechend der Nutzung und der in Lautzenhausen vorherrschenden Dachform festgesetzt. So sind im Plangebiet nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig.

Zur Gewährleistung architektonischer Gestaltungsspielräume sind begrenzte Ausnahmen zugelassen. So sind u.a. Dachterrassen und Flachdächer jeweils bis zu 1/10 der Gesamtfläche und einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zugelassen.

Diese Ausnahmen können jedoch nur untergeordnet städtebaulich in Erscheinung treten. Nebenanlagen dürfen auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.

### **Dacheindeckung**

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbilds unter Berücksichtigung der in Lautzenhausen vorherrschenden Farbtöne darf die Dacheindeckung nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun; RAL-Farben 5004, 5026, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Lautzenhausen vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen.

Zusätzlich sind Metalleindeckungen, wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen zulässig. Begrünte Dächer, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erwünscht. Sie helfen, die Ökobilanz der Gebäude zu verbessern. Für Wintergärten und verbindende Gebäudeelemente als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 30 m<sup>2</sup> sind auch Glasdächer zulässig.

### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) sind zulässig. Sie beeinträchtigen jedoch sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung des Hauses. Aus gestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass einzelne Dachaufbauten maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudewand in Anspruch nehmen dürfen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

### **Werbeanlagen**

In der Ortsgemeinde Lautzenhausen existiert seit 2008 eine rechtskräftige Satzung über besondere Anforderungen, die Größe, die Gestaltung und den Anbringungsort von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung). Diese wird derzeit im 1. Änderungsverfahren fortgeschrieben. Die überarbeitete Satzung wurde bislang noch nicht zur Rechtskraft gebracht; dennoch werden die neuen Regelungen in die vorliegende Planung aufgenommen.

Die Gründe für die Erlassung einer Werbeanlagensatzung stellten sich seinerzeit wie folgt dar und sind im Grundsatz auch heute relevant:

- Aufgrund dieser besonderen Situation und Lage der Ortsgemeinde Lautzenhausen entwickeln sich Beherbergungsbetriebe sowie Angebote für Parkplätze für Flugreisende. Es besteht die Tendenz, weit sichtbare Werbeanlagen zu installieren, um diesbezüglich die Aufmerksamkeit von Flugreisenden auf sich zu lenken.
- Damit droht der gesamten Ortslage, dass weithin sichtbare Werbeanlagen entstehen, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Aus diesem Grund beschloss der Ortsgemeinderat Lautzenhausen, die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung, in der die Werbeanlagen in der gesamten Ortslage geregelt werden.



- Werbung ist mit dieser Werbeanlagensatzung nach wie vor möglich, jedoch in einer für das Ortsbild von Lautzenhausen verträglichen Form.
- Die Ortsgemeinde Lautzenhausen entschloss sich, die gesamte Ortslage in die Satzung einzubeziehen und nicht nur beispielsweise den alten Ortskern. Das Schutzbedürfnis vor den das Ortsbild beeinträchtigenden Werbeanlagen besteht in der gesamten Ortslage, also auch in den neueren Wohngebieten. Dort können Fremdenzimmer entstehen, für die dann in einer nicht verträglichen Art und Weise geworben werden könnte.

Bei einer Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Koblenz wurden einige Festsetzungen der Werbeanlagensatzung beanstandet. Es besteht die Notwendigkeit zur Konkretisierung im Hinblick auf:

- Definition und Gestaltung der Werbeanlagen,
- den Anbringungsort,
- die Größe der Werbeanlagen,
- den Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung.

Der Rat der Ortsgemeinde Lautzenhausen hat sich entschlossen, zukünftig die Regelungen zu Werbeanlagen nicht in einer für die Ortslage gültigen, zu aktualisierenden, Werbeanlagensatzung zu regeln, sondern entsprechende Regelungen mit konkretisierenden Festsetzungen in die relevanten bestehenden Bebauungspläne und somit auch in den Bebauungsplan „Unterdorf II“ aufzunehmen bzw. die vorhandenen Festsetzungen zu ändern. Die Werbeanlagensatzung soll aufgehoben werden.

Ziel des Bebauungsplans „Unterdorf II“ ist es, sicherzustellen, dass die weitere Entwicklung u.a. auch in Bezug auf die Gestaltung der Werbeanlagen in einem geordneten städtebaulichen Rahmen verläuft. Es ist das städtebauliche Entwicklungsziel die vorhandenen dörflichen Strukturen unter neuen Voraussetzungen als attraktiver Wohn- und Dienstleistungsstandort beizubehalten. Zur Wahrung der Gebietscharakteristik und zur Sicherung der Wohnstruktur und der landwirtschaftlich geprägten Strukturen wurde der südliche Bereich des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet und die übrigen Bereiche als Mischgebiet, wie auch im städtebaulichen Leitbild dargelegt, festgesetzt. Im Bebauungsplangebiet „Unterdorf II“ droht, wie auch in den übrigen Siedlungsbereichen der Ortsgemeinde Lautzenhausen aufgrund der besonderen Lage unmittelbar am Flughafen Frankfurt-Hahn die Gefahr, dass weithin sichtbare Werbeanlagen entstehen, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen ungewünschte Auswüchse verhindern, um den überwiegend dörflichen und wohnbaulich strukturierten Maßstab zu wahren. Werbeanlagen müssen sich daher dem Bauwerk unterordnen und sind in Größe und Gestalt beschränkt.

### **Stellplatz**

In der von der Ortsgemeinde Lautzenhausen aufgestellten Stellplatzsatzung ist auch die Gestaltung der Stellplätze und Garagen geregelt. Diese Inhalte sind als bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ aufgenommen.

### **Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke**

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) ent-



sprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Quartiers aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Zur Klarstellung wird erläutert, dass diese Regelung insbesondere für die Grundstücksflächen gilt, die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl ohnehin nicht weiter versiegelt werden dürfen. Sogenannte Schotter- oder Steingärten gelten planungsrechtlich als versiegelte Flächen und sind in die Grundfläche mit einzurechnen.

#### Beispielrechnung:

Wenn eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, bedeutet dies, dass das Grundstück mit einer Hauptanlage maximal bis zu 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Aufgrund der Überschreitungsklausel gemäß § 19 (4) S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet das eine weitere Versiegelung von 20 %. Zusammenfassend darf das Grundstück maximal bis zu einer Grundfläche von 60 % versiegelt werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen dürfen entsprechend keine Schottergärten oder sonstige weitere Versiegelungen angelegt werden.

#### **Einfriedungen**

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungsarten und -höhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung von "Verschanzung" zum öffentlichen Raum hin.

Einfriedungen werden über die Regelungen der Landesbauordnung hinaus mit Ausnahme folgender Festsetzung nicht reglementiert: Einfriedungen der Grundstücke sind auf den an die Erschließungsstraße und Wirtschaftswege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune mit senkrechter Gliederung oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu 0,50 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßenniveau (Gradiente).

### **3.8 Baugrund**

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist bereits vorhanden. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.



## 5. Umweltbelange

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 b
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die zulässige Grundfläche des Plangebiets liegt mit ca. 19.145 m<sup>2</sup> unterhalb der maximalen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, welche im § 13a BauGB vorgegeben wird. Die Errichtung von gemischt genutzten Gebäuden (Gastronomie und Beherbergung, Dienstleistungen, Wohngebäude) unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich<sup>6</sup>.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.

### Bestandssituation

Das 4,75 ha große Plangebiet ist weitestgehend bereits bebaut. Es befindet sich in der südlichen Ortslage und umschließt die Flächen zwischen der Hauptstraße, der Büchenbeurener Straße, der ersten Bauzeile entlang des Wasserwegs im Süden und der Bauzeile der Straße „Auf der Hurt“ im Westen.

Die Flächen werden aktuell eingenommen von:

- Höfen mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich geprägten Nebenanlagen sowie einigen gewerblichen Betrieben
- Wohngebäuden mit Gärten in aufgelockerter Bauweise
- einer größeren Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen

---

<sup>6</sup> nach Battis/ Krautzberger/ Löhrl 13. Auflage S.372 gilt: § 13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20000 m<sup>2</sup> die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3).





**Abgrenzung des Geltungsbereichs (weiß-gestrichelt) im Luftbild, unmaßstäblich**

Übergeordnete Planungen:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten Bereichen. Die Flächen sind nach § 34 BauGB bebaubar oder bereits bebaut. Die Planung vernetzter Biotopsysteme gibt für das Plangebiet eine Siedlungsfläche an.

Das FFH-Gebiet „Ahringsbachtal“ befindet sich in einer Entfernung von 1,5 km und ist durch das großflächige Flughafengelände vom Plangebiet räumlich deutlich getrennt. Die Gemeinde Lautzenhausen liegt in einem gentechnikfreien Gebiet nach § 19 LNatSchG.

Bewertung der Schutzgüter

Der aktuelle Zustand der Schutzgüter im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:



Schutzgut	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	Das Plangebiet wird für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen genutzt. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Flughafen Hahn ist eine Vorbelastung durch Schallemissionen gegeben. Für Erholungszwecke kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.
Tiere	Das Plangebiet ist stellenweise großflächig versiegelt und geeignete Lebensräume sind vor allem im nördlichen Teilbereich kaum vorhanden. Zentral im Plangebiet, zwischen Birkenweg und Wasserweg, befindet sich eine Wiesenfläche, welche z. B. Vögeln, Fledermäusen und Insekten als Nahrungshabitat dienen kann. Ein Walnussbaum zentral auf der Wiesenfläche weist deutliche Altholzstrukturen und Baumhöhlen auf, er stellt daher ein potenzielles Habitat für baumhöhlenbewohnende Arten dar.
Pflanzen	Vor allem südlich liegt eine relativ hohe Durchgrünung des Gebietes vor, im Bereich der privaten Gärten sowie auf der Wiesenfläche sind Gehölze vorzufinden. Die Wiesenfläche wurde im Mai 2022 kartiert. Der nördliche Teilbereich der Fläche weist Sträucher und junge Birken auf, kleinere Teilbereiche werden als Parkplätze genutzt. Der westliche Randbereich unterliegt aktuell keiner Nutzung. Abgelegte Baumaterialien und u. a. ein abgestelltes Autowrack verbuschen allmählich. Die dort brachfallende Hochstaudenflur weist einen deutlichen Anteil an Brennnesseln auf. Nördlich befindet sich ein Walnussbaum mit Altholzanteilen. Die Wiesenfläche stellt als Ergebnis der Kartierung kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG dar.
Biologische Vielfalt	Die Wiesenflächen stellen potenzielle, temporär nutzbare Nahrungshabitate für unterschiedliche Tiergruppen dar; der Walnussbaum kann von baumhöhlenbewohnenden Arten als Habitat genutzt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Siedlung mit teilweise großflächigen Versiegelungen und entsprechenden Störungen liegt keine besondere Eignung des Plangebietes für eine bedeutsame biologische Vielfalt vor.
Fläche	Die Fläche ist vollständig anthropogen überformt und wird vor allem im Norden überwiegend von versiegelten Bereichen eingenommen, im Süden befinden sich durch die Gärten einige Grüninseln, die Wiesenfläche wird als Grünland genutzt.
Boden	Der Boden im Plangebiet ist entlang der bestehenden Verkehrsstraßen und durch die Gebäude bereits versiegelt, im Norden zusätzlich durch Hof- und Lagerflächen sowie Nebengebäude. Im Bereich der Gärten sowie der Wiesenfläche bestehen die Bodenfunktionen weitestgehend uneingeschränkt.
Wasser	Der Boden im Plangebiet ist teilweise vollversiegelt, eine natürliche Versickerung ist somit stark eingeschränkt und erfolgt nur auf der Wiesenfläche und den kleineren, unversiegelten Teilbereichen. Es kommen keine Gewässer im und unmittelbar um das Plangebiet vor, die Grundwasserneubildung ist insgesamt gering. <sup>7</sup>
Luft	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskörper von Lautzenhausen, es sind Belastungen durch Abgase aus Kraftfahrzeugen und Heizungen zu erwarten. Durch den naheliegenden Flughafen weist der Siedlungsbereich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine entsprechende Vorbelastung auf.
Klima	Das Plangebiet ist teilweise vollversiegelt, dies wirkt sich negativ auf das Lokalklima aus. Die bestehenden Grünflächen wirken sich hingegen klimameliorativ aus. Bedeutende Luftaustauschbahnen und klimatische Wirkräume befinden sich nicht im Plangebiet und dessen weiträumiger Umgebung.
Landschaft	Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Lautzenhausen mit Bestandsgebäuden. Eine Fernwirkung in die offene Landschaft ist nicht gegeben. Der angrenzende Flughafen überprägt das Landschaftsbild weiträumig.
Kulturgüter/ Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter bekannt.

<sup>7</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/>, aufgerufen am: 31.03.2022



### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch, menschliche Gesundheit	Das Plangebiet ist durch bereits bestehende Gewerbebetriebe und die Lage am Flughafen bereits vorbelastet, durch die Planung ist von keinen erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen auszugehen. Eine Erholungswirkung geht von der Fläche nicht aus. Die Gebietsentwicklung erfolgt unter Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und wirkt sich entsprechend positiv auf das Ortsbild aus.
Tiere	Der Verlust von Nahrungshabitaten stellt aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der vorbelasteten Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der nur temporären Eignung keine starke Beeinträchtigung dar. Der Walnussbaum wird zum Erhalt festgesetzt, der Verlust potenziellen Lebensraums für baumhöhlenbewohnende Fledermaus- und Vogelarten wird damit vermieden.
Pflanzen	Durch die Planung kommt es zum irreversiblen Verlust von insgesamt kleinflächigen und durch den Siedlungsbereich vorbelasteten Lebensräumen. Die Wiesenfläche unterliegt aufgrund der bei der Kartierung vorgefundenen Artenzusammensetzung keinem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Der Walnussbaum mit deutlichen Altholz-Anteilen wird durch die Planung erhalten.
Biologische Vielfalt	Kleinflächige Nahrungshabitats gehen durch die Planung verloren, die biologische Vielfalt ist jedoch durch die Lage im Siedlungsgebiet nicht als besonders bedeutsam einzustufen, der Walnussbaum mit Baumhöhle bleibt durch die Planung erhalten. Die Auswirkungen sind daher als gering zu beurteilen.
Fläche	Die Flächen stellen allesamt bereits bebaubare Flächen nach § 34 BauGB dar. Die Wiese im zentralen Plangebiet wird überplant und geht als Fläche zur Grünlandbewirtschaftung verloren. Durch die Nachverdichtung der Flächen im Siedlungsinnen müssen weiter außerhalb liegende Freiflächen nicht beansprucht werden.
Boden	Durch die Planung kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich wird auf die Bebauung außerhalb liegender Freiflächen verzichtet.
Wasser	Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen erfolgen, es wird folglich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen.
Luft	Durch die zusätzliche Nachverdichtung wird es voraussichtlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Abgasen aus Heizungen kommen. Das Plangebiet ist durch die Bestandsbebauung und die Lage am Flughafen bereits vorbelastet, durch die Planung ist von keinen erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen auszugehen.
Klima	Durch die Planung entstehen zusätzliche Versiegelungen, welche zu einer stärkeren Aufheizung des Gebiets führen werden, klimameliorativ wirksame Flächen (Gehölzbestände, Wiese) entfallen teilweise.
Landschaft	Aufgrund der lokalen Vorbelastungen durch die Bestandsgebäude und der fehlenden Fernwirkung des Plangebietes, sowie der Umgebungsbebauung angepassten Festsetzungen ist durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.
Kulturgüter/ Sachgüter	Die Festsetzungen für das Plangebiet gehen über die bisher geltenden Regelungen nach §34 BauGB (Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung) hinaus und wirken entsprechend positiv auf den Charakter der Bestandsbebauung. Kulturgüter sind nicht betroffen.



### Wirkungsgefüge

Neben der isolierten Betrachtung einzelner Schutzgüter, sind auch deren Wechselwirkungen untereinander von besonderer Bedeutung, denn Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können auch indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Die nachfolgende Tabelle beschreibt die Wechselwirkungen zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern, welche durch die Überplanung der Fläche zu erwarten sind.

Grundsätzlich ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung bereits jetzt durch die anthropogene Nutzung (Wohn- und Gewerbebebauung, Hausgärten, Grünlandfläche) geprägt ist.

<b>Schutzgut/Wirkungen</b>	<b>Beschreibung der Wechselwirkungen</b>
<b>Mensch:</b> menschliches Wirken	Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna Klima: klimatische Veränderungen Wasser: Zusätzliche Verschmutzungen
<b>Tiere und Pflanzen:</b> Beseitigung, Umstrukturierung des Lebensraums	Boden: Verarmung der Bodenfauna, teilweise Funktionsverlust als Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust einiger klimatisch ausgleichend wirkender Strukturen, Verlust von CO <sub>2</sub> bindenden Strukturen Landschaftsbild/Erholung: Verlust von Elementen des Landschaftsraums (Wiesen, Gehölze)
<b>Fläche und Boden:</b> Versiegelung auf Baugrundstücken	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser Klima: Verlust eines temperatur- und feuchteausgleichend wirkenden Bodens Landschaftsbild/Erholung: Verlust eines landschaftstypischen Elements Mensch: Substratverlust
<b>Wasser:</b> Erhöhung des Oberflächenabflusses	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts Tiere und Pflanzen: Veränderung der Standortbedingungen Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene
<b>Luft und Klima:</b> Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen Mensch: Mehrbelastung durch stärkere Aufheizung (Versiegelungen)
<b>Landschaft:</b> Veränderung	Mensch: Verbesserung des Siedlungsbildes durch Schaffung städtebaulicher Ordnung

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

**Kumulationswirkungen** mit gleichartigen Projekten sind nicht zu erwarten. Östlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Unterdorf III“ an. Dieser im Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellende Bebauungsplan dient primär der Sicherung der Bestandsbebauung. Eine Kumulationswirkung der beiden Planungen ist nicht gegeben.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer, Auswirkungen durch Überschwemmungen sind aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes nicht zu er-



warten. Es bestehen keine besonderen Gefahren durch Naturkatastrophen.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in Misch- und Allgemeinen Wohngebieten mit den festgesetzten Nutzungen auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht zu erwarten. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen. Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete betroffen.

#### Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es erfolgen darüber hinaus keine Eingriffe in Schutzgüter über das bisher zulässige Maß hinaus.

Der Walnussbaum auf der südlichen Wiesenfläche wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zum Erhalt festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich außerdem teilweise leer stehende oder ungenutzte Gebäudeteile, in denen das Vorkommen von Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist von jedem Eigentümer sicherzustellen, dass bei eventuellen Baumaßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden. Dies gilt auch für eventuell zu fällende oder zu entfernende Bäume und Gehölze, die nur außerhalb der Brutzeiten gemäß der Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen sind.

## 6. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung von Misch- und Allgemeinen Wohngebietsflächen im teilweise bereits bebauten Innenbereich der bestehenden zentralen Siedlung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 4,75 ha auf und liegt im südlichen Bereich der Ortsgemeinde. Nördlich, östlich und südlich schließt bestehende Bebauung an das Plangebiet an. Die überplante Fläche wird weitestgehend bereits von bestehender Bebauung eingenommen. Vor allem im nördlichen Teilbereich weist das Plangebiet eine vergleichsweise hohe Baudichte auf. Im Süden dominiert aktuell aufgelockerte Wohnbebauung mit Hausgärten sowie eine größere Wiesenfläche.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale, werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriffserheblichkeit</b>
Mensch, menschliche Gesundheit	positiv
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Fläche	positiv
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kulturgüter	keine



Die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bedingt insgesamt eine deutliche Vorbelastung der Schutzgüter. Die Planung verfolgt dabei das Ziel der Nachverdichtung und greift daher nicht auf unbelastete Außenflächen zur Schaffung neuer Siedlungsgebiete zurück, das Vorhaben ist daher insgesamt als positiv zu bewerten.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherung potenziell vorkommender, planungsrelevanter Tierarten wird der Walnussbaum zwischen den Straßen Birkenweg und Wasserweg zum Erhalt festgesetzt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/ag  
Stadtplaner M. Sc.  
Boppard-Buchholz, Juni 2023

i.A. Francesca Schäfer  
M. Sc. BioGeoWissenschaften