

# **Ortsgemeinde Lautzenhausen Verbandsgemeinde Kirchberg**

## **Bebauungsplan „Unterdorf III“**

### **Begründung**

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

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Stand: September 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 .....	8
<b>2. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE UND DIE     ÜBERÖRTLICHE PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
2.1 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....	12
2.2 BAULEITPLANUNG.....	16
2.3 IMMISSIONEN .....	18
2.4 SONSTIGE PLANUNGEN/ZWANGSPUNKTE .....	18
2.5 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN .....	18
<b>3. PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
3.1 PLANUNGSKONZEPTION .....	19
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	20
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	21
3.4 BAUWEISE.....	23
3.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	23
3.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN .....	24
3.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	24
3.8 BAUGRUND.....	28
<b>4. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>5. UMWELTBELANGE .....</b>	<b>28</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>30</b>



## B. BEGRÜNDUNG

### 1. Grundlagen der Planung

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

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen verfolgt die Überplanung bislang unbeplanter Siedlungsbereiche im Nordosten der Ortsgemeinde. Für den Bereich östlich der Büchenbeurener Straße und der östlichen Hauptstraße ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets auf einer Fläche von ca. 1,65 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 Flughafengeländes.

Lösungsstrategien eines ganzheitlichen Konzepts sind vor allem auf die Zukunftsfähigkeit von Lautzenhausen auszurichten. Die Verbesserung der Gastronomie- und Beherbergungsfunktion 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 **Entwicklungskonzept** 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 Oberdorfs ein Bebauungsplan (Oberdorf)** aufgestellt, um eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Parallel zu dieser Planung wird der Bebauungsplan „Unterdorf II“ in zentral-südlicher Ortslage aufgestellt.



Übersicht Bebauungspläne „Unterdorf I“ und „Oberdorf“

Ziel des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden Dorfkartiers, d.h. die Planung greift den Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt, auf. Die bauliche Eigenart des Gebiets dient als Grundlage für die Fest-



setzungen im Bebauungsplan. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, soweit der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Hierfür soll ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

## **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 werden und andererseits soll das Ortsbild insgesamt einheitlich gestaltet und gepflegt werden.

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

Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen und Begründung wurde für die förmliche Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB angefertigt.

### **Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren für einen im Zusammenhang bebauten Planbereich nach § 34 BauGB aufgestellt.

Voraussetzung hierfür ist, dass

1. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert,
2. dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die einzelnen Voraussetzungen sollen nachfolgend überprüft werden:

1. Da die Festsetzungen an der vorhandenen Bestandsbebauung orientiert sind, wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern.
2. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.
3. Eine Beeinträchtigung nach § 13 (1) Nr. 2 BauGB der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung durch die ange-



strebte Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten Innenbereich jedoch nicht zu befürchten ist.

4. Da im Plangebiet ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt wird, sind sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Betriebe zulässig. Die Betriebe sind jedoch nur soweit zulässig, dass sie das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Störfallbetriebe sind damit grundsätzlich ausgeschlossen. Eine o.g. Pflicht besteht folglich nicht.

Im Rahmen des § 13 BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.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.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **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 462,5 m und 473 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. 140 m nördlich des Planbereichs

---

<sup>1</sup> Quelle:

<https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0714004082&tp=1058>  
[Letzter Zugriff: 29.03.2022]



<p><b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b></p>	<p>Lautzenhausen ist überörtlich über die Kreisstraßen K2 sowie K76 angebunden. Westlich und südlich tangiert die Landesstraße L182 die Ortslage von Lautzenhausen.</p> <p>Südlich verläuft in einer Entfernung von ca. 700 m die Bundesstraße B50. Östlich außerhalb der Ortslage Lautzenhausen liegt im Zuge der K2 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 des Orts liegt eine weitere Messstelle im Zuge der K76. Die DTV beläuft sich auf 1.049 (4) Kfz/24 h<sup>3</sup>. Die DTV für die L182 sowie die B50 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>

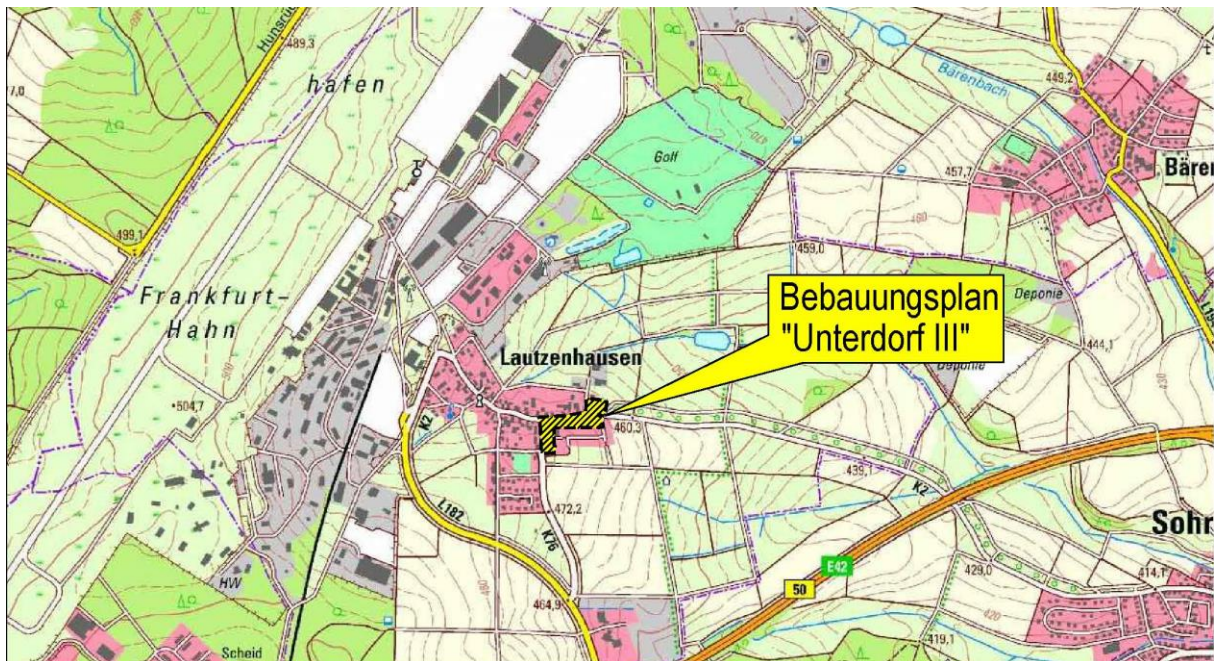
<sup>2</sup> Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.

<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.



Das 1,65 ha große Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortslage und umfasst die südliche Bauzeile entlang der Hauptstraße, die östliche Bauzeile der Büchenbeurener Straße sowie zwei bebaute Grundstücke an der nordöstlichen Siedlungsgrenze.



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



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

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Es lassen sich insgesamt zwei unbebaute sowie vollerschlossene Flurstücke identifizieren. Im Plangebiet dominiert die Wohnnutzung, jedoch sind ebenfalls ein Restaurant sowie ein Hotel ansässig. Damit ist eine geringe Durchmischung des Plangebiets gegeben. Mit Blick auf die Freiraumstruktur ist festzustellen, dass das Plangebiet eine hohe Durchgrünung im Bereich privater Gärten aufweist. Hier finden sich insbesondere auch einige Gehölze und hochstämmige Bäume.



Lageübersicht des Plangebiets, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

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

Die bebauten Grundstücke weisen einen moderaten Versiegelungsgrad durch Haupt- und Nebengebäude von teilweise 10 % bis 50 % auf (s. nachfolgende Abbildung). Die durchschnittliche Grundfläche, die durch Haupt- und Nebengebäude überbaut ist, beträgt 23 % der Grundstücksflächen im Plangebiet.

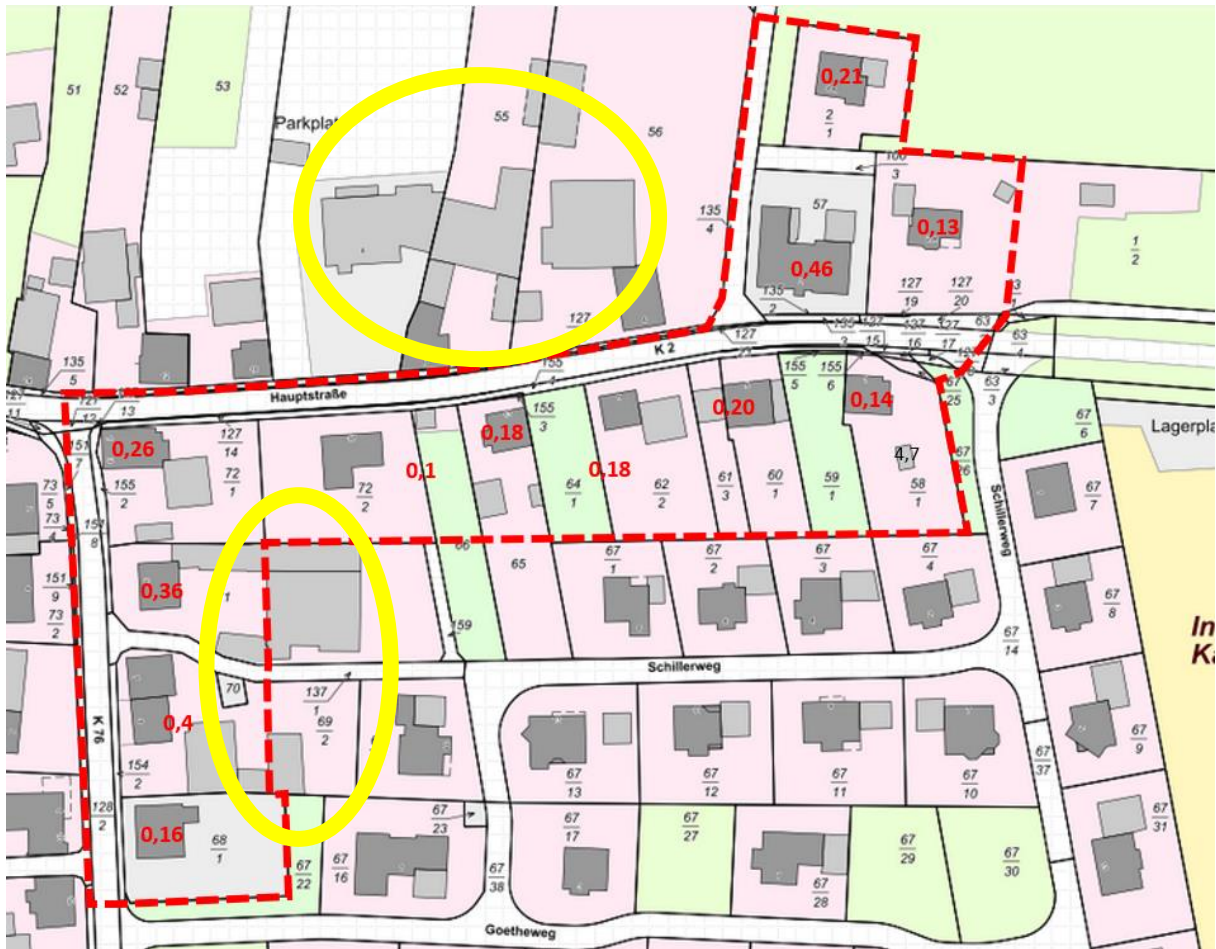
Ein vergleichsweise höherer Versiegelungsgrad durch Zuwegungen oder Stellplätze besteht insbesondere im südwestlichen Plangebiet im Bereich von Haus-Hof-Grundstücken entlang der Büchenbeurener Straße. Im südlichen angrenzenden Wohngebiet stellen sich ähnliche Versiegelungsgrade dar. Diese wurden Stichprobenartig überprüft. Aufgrund der außerhalb liegenden Nebenanlagen (vgl. gelber Kreis, nachfolgende Abbildung) mit ihren





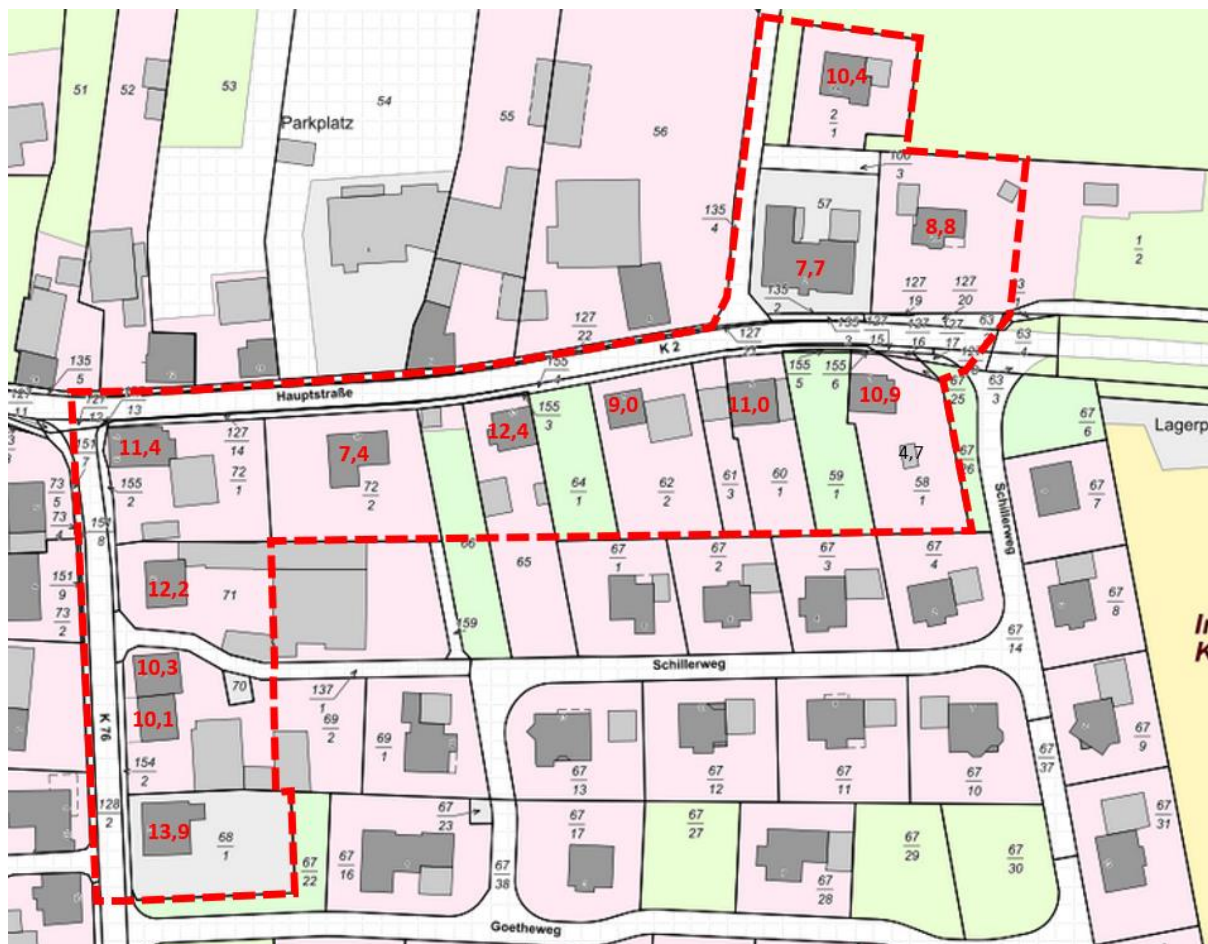
hohen Grundflächen im Norden und Süden ist das Plangebiet punktuell von einer hohen Baudichte geprägt.

Die Analyse dient als Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan.



Darstellung Grundfläche Haupt- und Nebengebäude als Dezimalzahl, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich. Eigene Darstellung auf Basis Rheinland-Pfalz in 3d. Kartengrundlage: ©GEO-Basis DE

Die Höhe der Bestandsgebäude sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Werte wurden anhand des Geoportals Rheinland-Pfalz in 3D ermittelt. Das höchste Gebäude weist eine Gebäudehöhe von 13,9 m auf und liegt in der Büchenbeurener Straße. Auch am nordöstlichen Siedlungsrand stellt sich ein Gebäude mit einer Höhe von 10,4 m dar.



Darstellung Gebäudehöhen der Hauptanlagen in Meter, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich. Eigene Darstellung auf Basis Rheinland-Pfalz in 3D. Kartengrundlage: ©GEO-Basis DE

#### Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Plangebiet befindet sich gemäß dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Rhein-Hunsrück-Kreises<sup>5</sup> 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.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 (1) S. 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 (1) S. 4 DSchG.

Gemäß § 9 (6) BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung. Es erfolgt der Verweis auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 (1) S. 3 DSchG.

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



In der Planzeichnung ist das in Rede stehende Gebäude als Denkmal gekennzeichnet und das dazugehörige Grundstück als Baufläche ausgewiesen. Das Gebäude wird somit bauplanungsrechtlich erhalten. Eine Verschlechterung des Ist-Zustandes erfolgt durch diese Planung nicht. Dem Denkmalschutz wird damit ausreichend Rechnung getragen.

### Impressionen des Planbereichs



Büchenbeurener Straße 1



Büchenbeurener Straße 1 (NG)



Büchenbeurener Straße 11 (Denkmal)



Kreuzungsbereich Büchenbeurener Straße/  
Hauptstraße



Hauptstraße 5



Hauptstraße, Abzweigung nach Norden



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

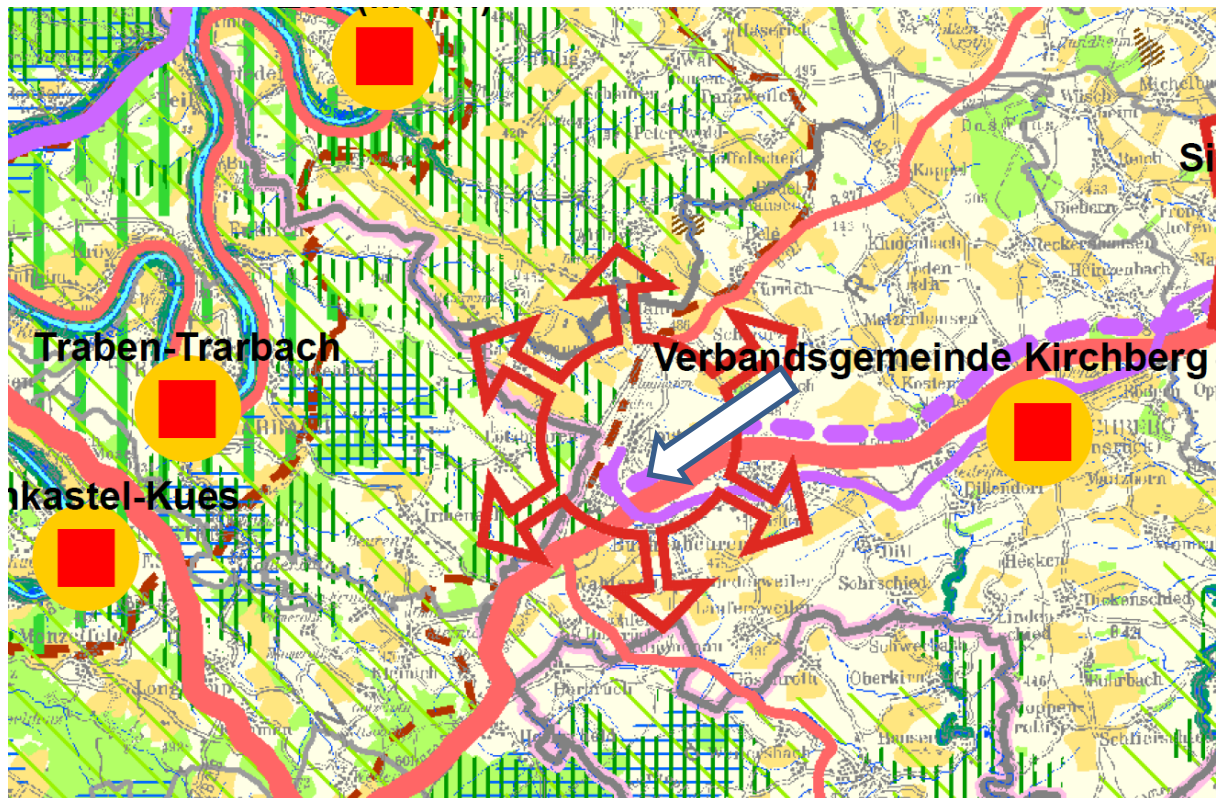
### 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

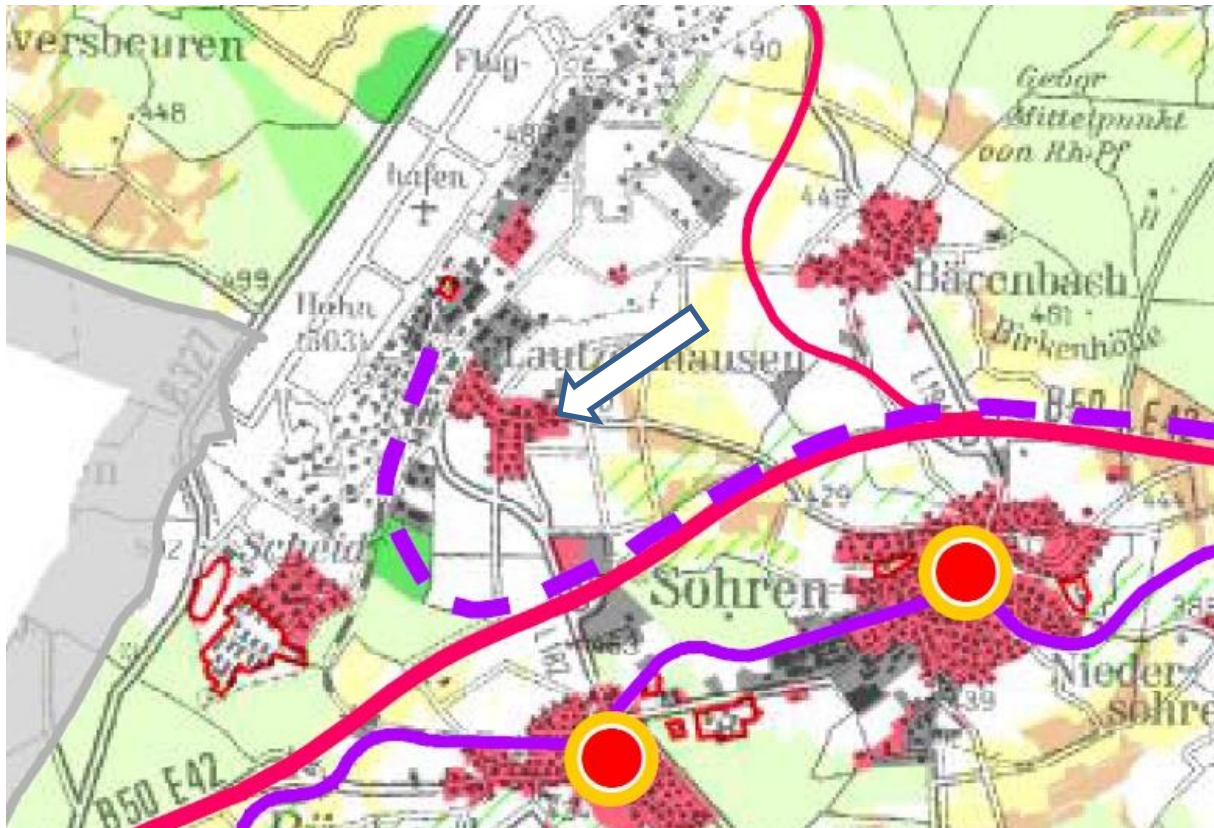


	<b>LEP IV (Stand: Oktober 2008)</b>
<b>Raumstrukturgliederung:</b>	ländlicher Bereich mit einer konzentrierten Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ > = 33 %)
<b>Leitbild Entwicklung:</b>	Die Ortsgemeinde Lautzenhausen liegt innerhalb eines sonstigen projektbezogenen Entwicklungsschwerpunkts 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

	<b>RROP (2017)</b>
<b>Raumstrukturgliederung nach LEP IV:</b>	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
<b>Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung / Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:</b>	Die Gemeinde 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.
<b>Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:</b>	Keine Aussage
<b>Biotopverbund:</b>	Keine Aussage
<b>Radon-Prognosekarte:</b>	Erhöhtes Radonpotenzial (> 40-100 kBqm <sup>3</sup> )
<b>Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:</b>	Keine Aussage
<b>Historische Kulturlandschaften:</b>	Keine Besondere Aussage
<b>Funktionales Straßennetz:</b>	Großräumige Verbindung (N/LEP IV)



<b>Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:</b>	In der Nähe einer flächenerschließenden Busverbindung
<b>Funktionales Radwegenetz:</b>	In der Nähe eines regionalen Radwegenetzes.
<b>Windenergie:</b>	Keine Aussage
<b>Besonders planungsbedürftige Räume:</b>	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.

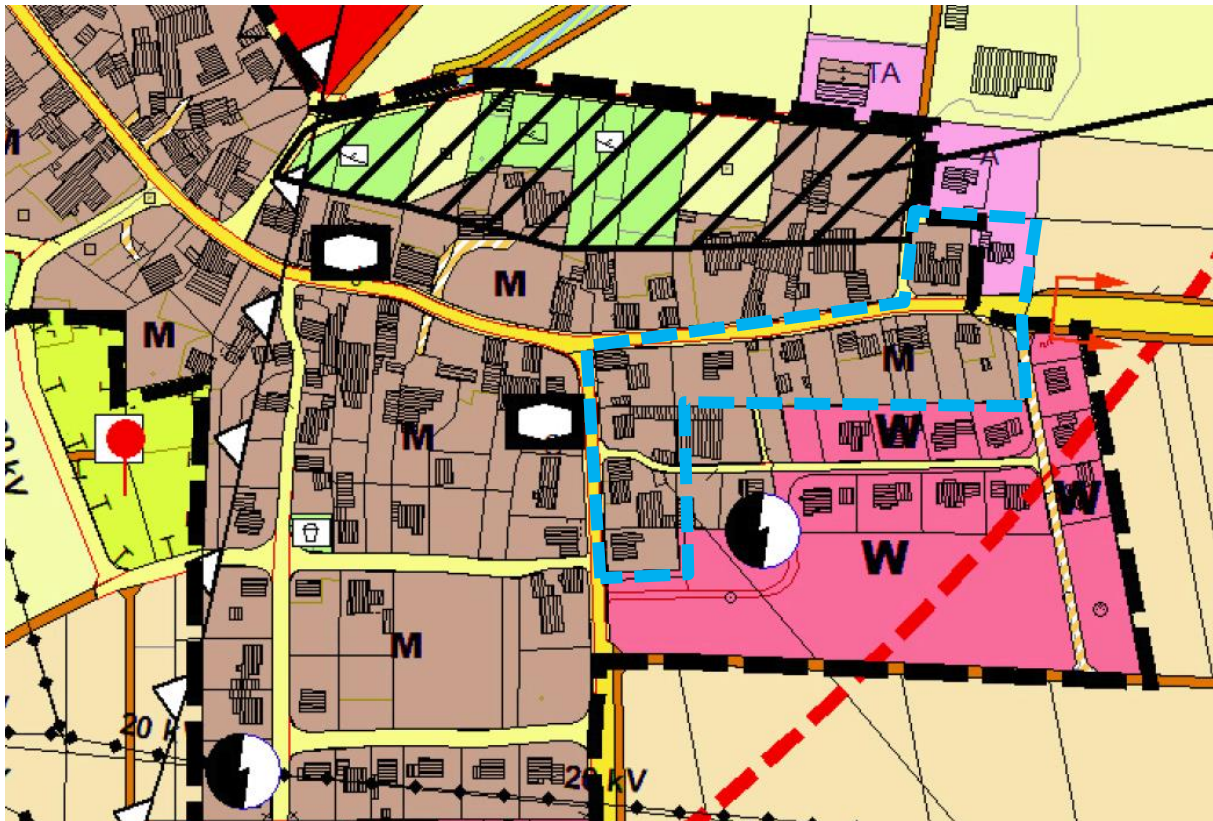
Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt nicht beeinträchtigt. Es werden ansonsten keine anderweitigen Pläne und Programme beeinflusst.



## 2.2 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

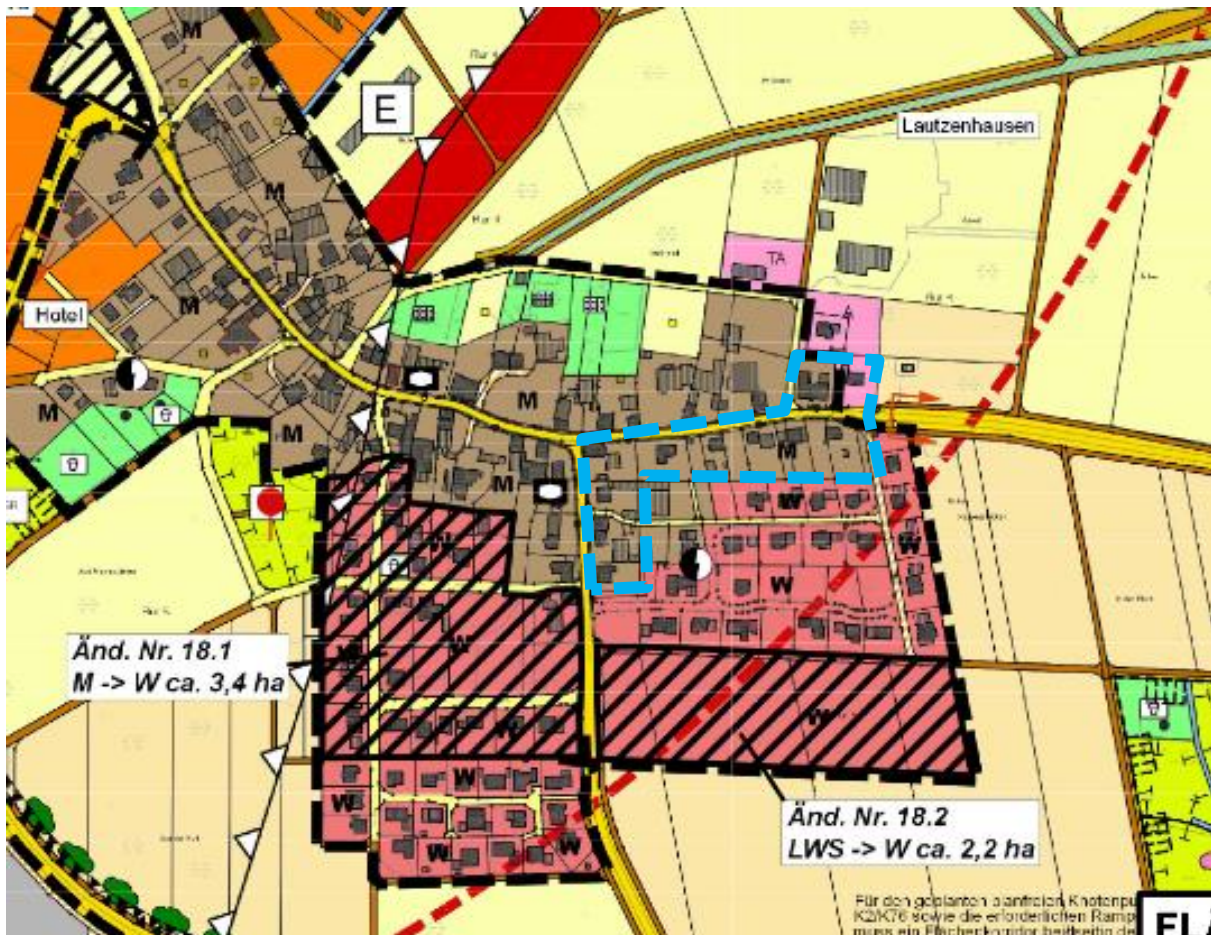
Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) als gemischte Baufläche und Fläche für Aussiedler dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Bestandssituation ist im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans 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. Für den Planbereich sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs keine Änderungen vorgesehen. Die Anpassung der Aussiedlerfläche soll im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.





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

### Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar nördlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Unterdorf I“, in dem ein Dorfgebiet, ein Mischgebiet, Stellplätze sowie private Hausgärten ausgewiesen sind.

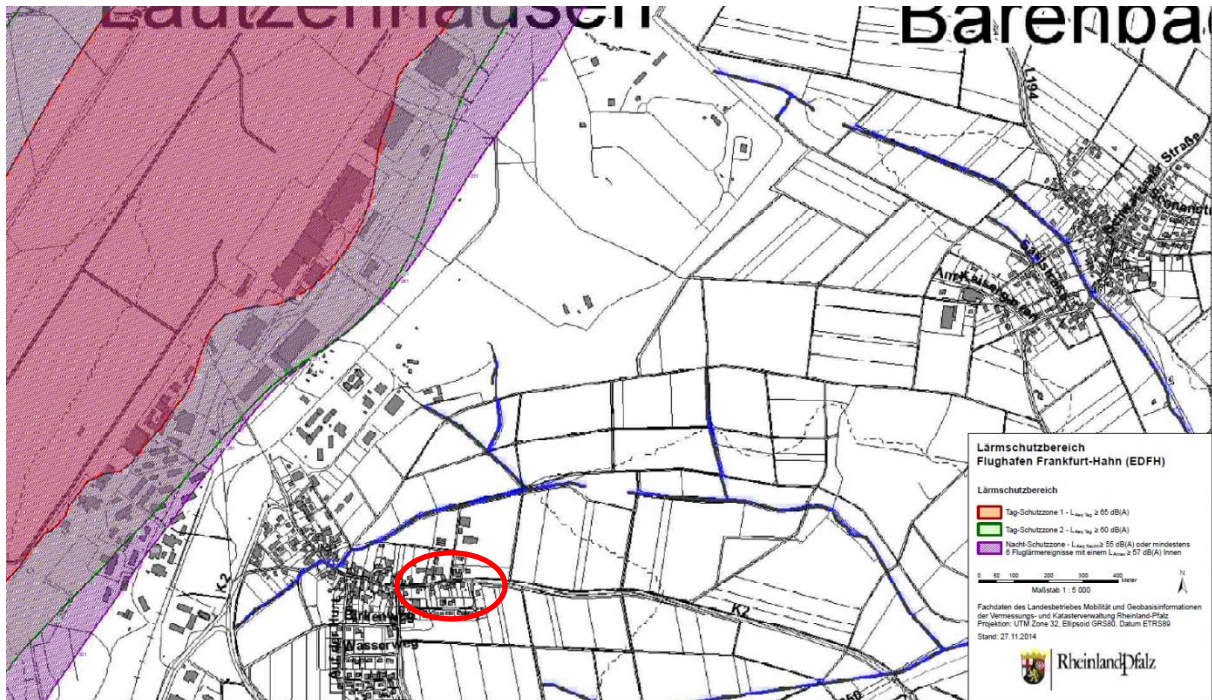
Westlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Unterdorf II“. Für diesen Bebauungsplan ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten vorgesehen.

Außerdem grenzt das Plangebiet südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Kappesstücker I“, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Bereich Büchenbeurener Straße 11 grenzt das Plangebiet zudem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Kappesstücker II“, in dem ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Insgesamt ist das Plangebiet mit Ausnahme der östlichen sowie nordöstlichen 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 an der Bestandssituation, weshalb ebenfalls keine Planungsalternativen bestehen. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut.

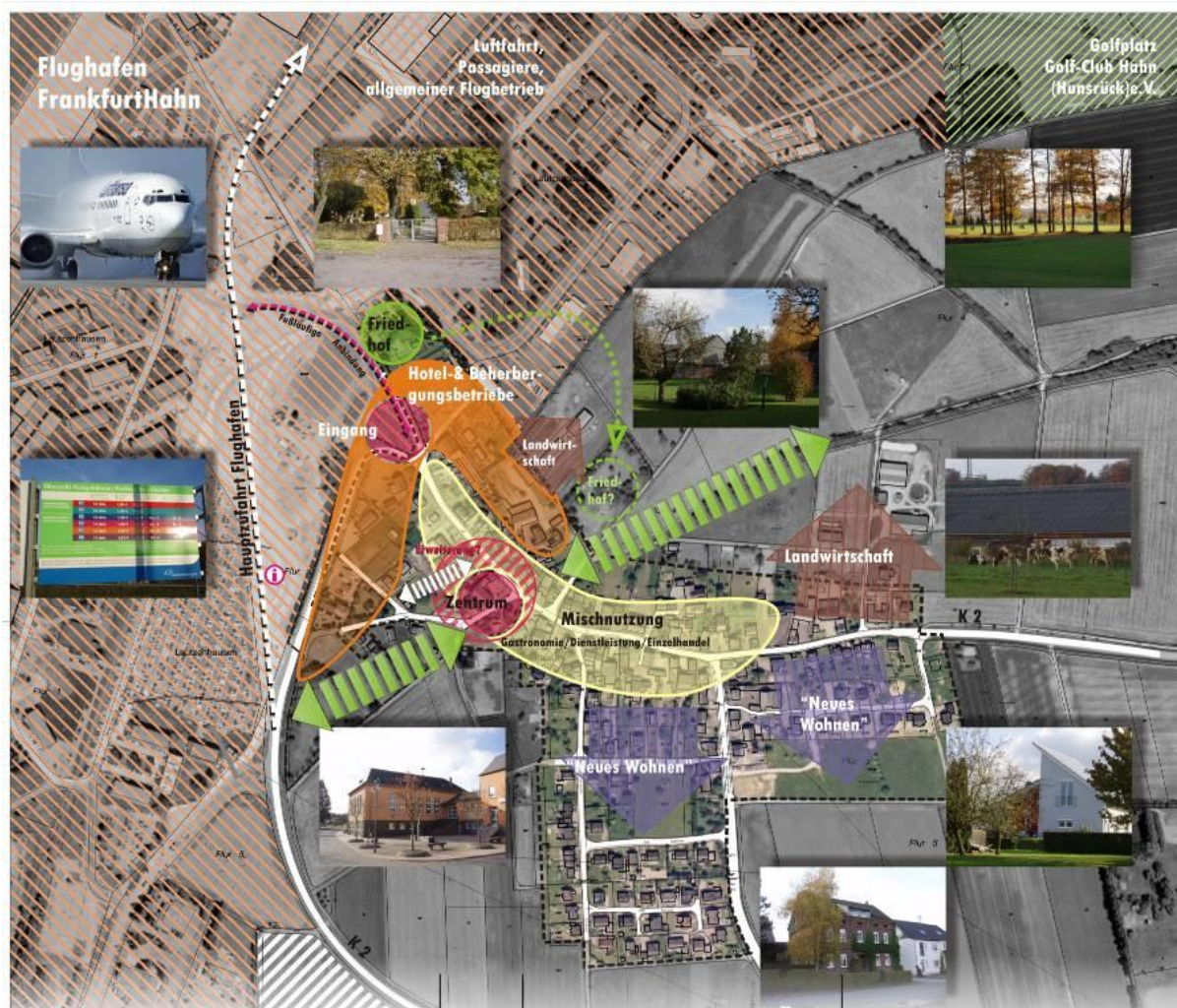


### 3. Planung

#### 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. Dieses wird im Rahmen dieser Planung berücksichtigt.



Städtebauliches Leitbild Lautzenhausen, „Lautzenhausen, das eigenständige moderne Flughafen-dorf“

Das städtebauliche Leitbild: „Lautzenhausen, das eigenständige moderne Flughafen-dorf“ 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.

Für den wesentlichen zentralen Bereich des Plangebiets „Unterdorf III“ wurden seinerzeit nicht unmittelbare Zielvorstellungen formuliert. Die Planung befindet sich im Übergang



neuer Wohnformen im Süden und der Stärkung der Landwirtschaft im Norden. Durch die Festsetzung des Dörflichen Wohngebiets soll dieser als Zwischenraum zugewiesenen Funktion angemessen Rechnung getragen werden. Einerseits soll das Wohnen gesichert werden, andererseits sind auch weiterhin Mischnutzungen zulässig.

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. Insbesondere soll Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet „Unterdorf III“ ist durch die K 2 (Hauptstraße) sowie die K 76 (Büchenbeurener Straße) erschlossen.

#### **Städtebauliche Kenndaten**

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

Größe des Geltungsbereichs:	<b>1,65 ha</b>
Dörfliches Wohngebiet, gesamt	1,27 ha
Dörfliches Wohngebiet MDW I	0,20 ha
Dörfliches Wohngebiet MDW II	0,84 ha
Dörfliches Wohngebiet MDW III	0,23 ha
Straßenverkehrsfläche	0,36 ha
Wirtschaftsweg	0,02 ha

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

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet mit drei Ordnungsbereichen MDW I, MDW II sowie MDW III gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Dörflichen Wohngebiets folgt der bestehenden Nutzungsmischung Wohnen, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistung, Landwirtschaft und überwiegend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und unterschiedlich ausgeprägten Nutzungsformen wird das Dörfliche Wohngebiet gewählt. Einerseits steht das Wohnen im Vordergrund, andererseits befinden sich im Plangebiet Gastronomie und Gastgewerbe. Gleichzeitig bieten die bestehenden Gebäudestrukturen die Möglichkeit, künftig auch landwirtschaftliche Erwerbsstellen zu etablieren oder zu festigen. In der Büchenbeurener Straße stellen sich Haus-Hof-Grundstücke mit landwirtschaftlichen Nebenanlagen dar, die diesen Nutzungsanforderungen entsprechen.

Da sich im Plangebiet Wohngebäude von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe befinden, sind die entsprechenden Hauptbetriebe auch weiterhin ausnahmsweise zulässig. Haupterwerbsbetriebe sind also im dörflichen Wohngebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Hier kann gemäß § 31 (1) BauGB im Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde ein entsprechender Betrieb als Ausnahme anhand konkreter Randbedingungen zugelassen werden. Es ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen der Ausnahme erfüllt sind. Sinn und Zweck der Regelung sind angemessen im Sinne des



Einfügens zu berücksichtigen. Sie hat insbesondere anhand der städtebaulichen Situation und möglicher Immissionen (abhängig von der Betriebsstruktur – Ackerbau bzw. Tierhaltung - danach zu fragen, ob die Zulassung der Ausnahme dem Gebietscharakter nicht zuwider läuft.

Die allgemein zulässigen Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie im Hinblick auf die bestehende Wohnnutzung im besonderen Maße nicht der vorhandenen Eigenart der umgebenden Bau- und Freiraumstruktur entsprechen.

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 Dörflichen Wohngebiet **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** - die planungsrechtlich als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO bzw. als sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 (2) Nr. 3 BauNVO zu behandeln sind - ausgeschlossen.

Die bestehende Bebauung ist 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 des Dörflichen Wohngebiets dazu angehalten, ein breites und diversifiziertes Spektrum an Nutzungen zu ermöglichen und zuzulassen. Von daher sollen Nutzungsentwicklungen vorgebeugt werden, die die Entwicklung im Dörflichen Wohngebiet 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:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- sowie die Höhe baulicher Anlagen als Trauf- und Firsthöhe in Metern als Höchstmaß.

Ordnungsbereich	GRZ	GFZ	Zahl d. Vollgeschosse	Traufhöhe in Meter	Firsthöhe in Meter
MDW I	0,4	0,8	II	8,0	12,00
MDW II	0,3	0,6	II	8,0	12,00
MDW III	0,4	0,8	II	7,0	10,00

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



Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und Versiegelung (vgl. Kapitel 1.4). Im Ordnungsbereich MDW I besteht im Vergleich zum Ordnungsbereich MDW II ein höherer Versiegelungsgrad in Bezug auf Haupt- und Nebengebäude. Der Grad der Versiegelung im Ordnungsbereich MDW I ist insbesondere durch die Versiegelung mit Zuwegungen und Stellplätze wesentlich erhöht. Hierfür wird für den Ordnungsbereich MDW I die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht, um den Bestand angemessen Rechnung zu tragen, ohne dass eine erhebliche Nachverdichtung durch Hauptgebäude eröffnet wird.

Im Ordnungsbereich MDW II wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine im Vergleich zum übrigen Plangebiet geringere Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Grundstücksstrukturen auch weiterhin die Errichtung angemessen großer Wohngebäude unter Berücksichtigung der privaten Belange. Die Festsetzung erfolgt auch im Abgleich mit dem südlich angrenzenden Wohnquartier.

Für den Ordnungsbereich MDW III wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da im Ordnungsbereich selbst ein Präzedenzfall (Parzelle 57) vorliegt, dessen überbaute Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlage sich mit über 40 % darstellt. Auch wird der Ordnungsbereich durch die westlich außerhalb des Plangebiets liegenden Nebenanlagen baulich geprägt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Ordnungsbereich MDW III stellt sich mit Blick auf die Ortsrandgestaltung als für das Landschaftsbild verträglich dar.

Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit der GRZ sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. 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, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden festgesetzt. Daher dürfen bei An- oder Neubauten bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend der städtebaulichen Analyse (vgl. Kapitel 1.4) und zur Bestandssicherung wird im Plangebiet die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

<b>Ordnungsbereich</b>	<b>Firsthöhe (FH) in Meter</b>	<b>Traufhöhe (FH) in Meter</b>
MDW I	12,00	8,00
MDW II	12,00	8,00
MDW III	10,00	7,00

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen korrespondiert mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse. 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**

In den Ordnungsbereichen MDW I und MDW II 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. Mit dieser Festsetzung soll dem Bestand angemessen Rechnung getragen werden.

Im Ordnungsbereich MDW III ist abweichend die offene Bauweise am nordöstlichen Siedlungsrand festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls der Bauweise dieser beiden Grundstücke. Die offene Bauweise stellt die klassische Bauweise im ländlichen Raum dar.

Im gesamten Plangebiet sind mit Blick auf die vorhandene Baustruktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zu den Erschließungsstraßen ist regelmäßig eine Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m (gemäß Einschrieb in die Planurkunde) festgesetzt. Dieser Abstand wird von den bestehenden Gebäuden regelmäßig eingehalten. Die Ausnahme bildet hier das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Büchenbeurener Straße und Hauptstraße. Das Gebäude liegt unmittelbar an zwei Seiten am Straßenkörper. Es ist das mittelfristige bzw. langfristige Ziel der Ortsgemeinde, dass der Straßenraum hier optisch vergrößert wird. Daher wird für dieses Grundstück ebenfalls ein Abstand der Baugrenze zur Straße von 3,00 m festgesetzt. Dies entspricht insgesamt der im Plangebiet vorhandenen Bauweise.

Zu rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind teilweise Abstände von 5,00 m festgesetzt.

### **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.

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



### **3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Gemäß der Bestandssituation sind im Ordnungsbereich mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des jeweiligen Versorgers bauplanungsrechtlich festgesetzt und gesichert.

### **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 kurz erläutert.





### **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 verwenden Materialien entsprechend 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 vorliegenden 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 III“ aufzunehmen bzw. die vorhandenen Festsetzungen zu ändern. Die Werbeanlagensatzung soll aufgehoben werden.

Ziel des Bebauungsplans „Unterdorf III“ 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 im Plangebiet ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Im Bebauungsplangebiet „Unterdorf III“ droht, wie auch in den übrigen Siedlungsbereichen der Ortsgemeinde Lautzenhausen, auf-



grund 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 III“ 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) entsprechende 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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Bebauungsstruktur gesichert und langfristig entwickelt. Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Erfüllung der Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 BauGB wurde in Kapitel 1.2 begründet. Ergänzend werden die Auswirkungen der Ausweisung des Bebauungsplans auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beschrieben.

### Weitere Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Sicherung der bestehenden baulichen Struktur durch entsprechende Festsetzungen. Der zurzeit bereits nach § 34 BauGB bebaubare Bereich ist zum deutlich überwiegenden Anteil bereits mit Wohngebäuden bebaut. Er wird zukünftig stärkeren Restriktionen zur Schaffung städtebaulicher Ordnung unterliegen als bisher.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	Keine relevante Auswirkung, da von der Planung keine erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen ausgehen.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine relevante Auswirkung, da von der Planung keine erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen ausgehen und keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Fläche und Boden	Keine relevante Auswirkung, da von der Planung keine erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen ausgehen und keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Wasser	Keine relevante Auswirkung, da von der Planung keine erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen ausgehen und keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.
Luft und Klima	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Bebauung oder Nutzungsverdichtung ermöglicht wird.
Landschaft	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche oder höhere Bebauung ermöglicht wird.
Kulturgüter/ Sachgüter	Keine relevante Auswirkung, da keine zusätzliche Bebauung oder Nutzungsverdichtung ermöglicht wird, das vorhandene



Schutzgut	Wirkung
Schutzgebiete/ Natura 2000	Kulturdenkmal (Büchenbeurener Straße 11) wird von der Planung nicht negativ beeinflusst. Keine Auswirkung, da außerhalb von Schutzgebieten.

Es finden keine relevanten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den benannten Schutzgütern statt.

Natura 2000-Gebiete befinden sich in deutlichem Abstand zum Plangebiet und werden daher von der Planung nicht berührt.

Die Emissionen entsprechen unverändert jenen der bislang bestehenden Bebauung. Gleiches gilt für die Abfall- und -Abwasservermeidung sowie -entsorgung. Es sind entsprechend keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf erneuerbare Energien.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der von der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte.

Es sind in einem Dörflichen Wohngebiet keine besonderen Katastrophen oder Havarien zu erwarten, entsprechend sind keine erheblichen Umweltauswirkungen - ausgehend von Unglücken - zu erwarten.

Insgesamt kommt es somit zu keinen relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung.



## 6. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen verfolgt die Überplanung bislang unbeplanter Siedlungsbereiche im Nordosten der Ortsgemeinde. Für den Bereich östlich der Büchenbeurener Straße und der östlichen Hauptstraße ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets auf einer Fläche von ca. 1,65 h geplant. Das Plangebiet „Unterdorf III“ ist erschlossen durch die K 2 (Hauptstraße) sowie die K 76 (Büchenbeurener Straße).

Die Planung dient der Sicherung der bestehenden baulichen Struktur durch entsprechende Festsetzungen. Der zurzeit bereits nach § 34 BauGB bebaubare Bereich ist zum deutlich überwiegenden Anteil bereits mit Wohngebäuden bebaut. Es lassen sich insgesamt zwei unbebaute und voll erschlossene Flurstücke identifizieren.

Insgesamt kommt es somit zu keinen relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.

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

i.A. Dennis Behrami/mh  
M. Sc. Stadtplaner  
Boppard-Buchholz, April 2022

i.A. Francesca Schäfer  
M. Sc. BioGeoWissenschaften