

**Ortsgemeinde Lautzenhausen  
Verbandsgemeinde Kirchberg**

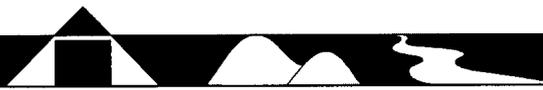
**Bebauungsplan "Mühlenweg"**

**Textfestsetzungen  
Begründung  
Vorprüfung des Einzelfalls**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 BauGB**

**Stand: Dezember 2008**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Lautzenhausen**



**Stadt-Land-plus**

**Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau  
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz**

**T 067 42 · 87 80 - 0  
F 067 42 · 87 80 - 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. TEXTFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>B. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>8</b>
1. Aufgabenstellung .....	8
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation .....	10
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung .....	12
3.1. Vorgaben übergeordneter Planungen .....	12
3.2. Bauleitplanung .....	13
3.3. Immissionen .....	14
3.4. Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	15
4. Planung .....	17
4.1. Planungskonzeption.....	17
4.2. Erschließung.....	18
4.3. Art der baulichen Nutzung.....	20
4.4. Maß der baulichen Nutzung .....	20
4.5. Bauweise .....	22
4.6. Flächen für Nebenanlagen .....	22
4.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	22
4.8. Landschaftsplanung und Naturschutz .....	24
4.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	25
5. Ver- und Entsorgung .....	28
5.1. Wasserversorgung .....	28
5.2. Abwasserbeseitigung .....	28
5.3. Oberflächenentwässerung.....	28
5.4. Energieversorgung.....	28
5.5. Telekom .....	28
6. Bodenordnung .....	29
7. Realisierung und Kosten.....	29
<b>C VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS.....</b>	<b>30</b>
0. Anlass .....	30
1. Merkmale des Bebauungsplans.....	32
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14b (3) UVPG vorgibt.....	32
1.2 das Ausmaß der Beeinflussung auf andere Pläne und Programme.....	32
1.3 die Bedeutung für die Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen .....	32
1.4 umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme .....	34
1.5 die Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.....	35



2. Merkmale der möglichen Umweltauswirkungen .....	36
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit.....	36
2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	36
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	36
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.....	37
2.5 besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe, Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte .....	37
2.6 Schutzgüter und -gebiete .....	37
ANHANG .....	38
Artenliste für Anpflanzungen .....	38



## A. TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **Sondergebiet „Hotel“ (SO)** gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten und Ausnahmen:

#### **Sondergebiet SO „Hotel“**

1. Das Sondergebiet SO „Hotel“ dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben.

2. Zulässig sind:

- Hotels,
- den Hotels zugeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
- den Hotels zugeordneten Einrichtungen für Gesundheit und Fitness,
- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
- den Hotels zugeordnete Personalunterkünfte,
- den Hotels zugeordnete Appartements mit Kochgelegenheiten,
- den Hotels zugeordneten Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Im SO-Gebiet „Hotel“ ist maximal eine GRZ von 0,5 zulässig.

In den Ordnungsbereichen SO 1 und 2 ist eine GFZ von maximal 1,5 sowie maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

In den Ordnungsbereichen SO 3, SO 4 und SO 5 ist eine GFZ von maximal 1,0 sowie maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich	Traufhöhe (TH) in m ü NN	Firsthöhe (FH) in m ü NN
SO 1	483,0	488,0
SO 2	484,0	489,0
SO 3	480,5	485,5
SO 4 und SO 5	481,5	486,5



**3.    Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In den Ordnungsbereichen SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise **(a)** festgesetzt: die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten. Im übrigen Plangebiet ist die offene Bauweise **(o)** festgesetzt.

**4.    Fläche für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 19 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5.    Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenze, Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2) BauNVO)**

Für vortretende Wandteile sowie für untergeordnete Vorbauten ist für maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite ein **Vortreten von der Baugrenze** von maximal 1,00 m zulässig. Für zurücktretende Wandteile im Erdgeschoss entlang der Baulinie ist ein **Zurücktreten von der Baulinie** in einer Tiefe von maximal 7,00 m zulässig.

**6.    Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Von der zeichnerischen Festsetzung des Verbots der Ein- und Ausfahrt ist für die Zu- und Abfahrt von max. 5 Stellplätzen für Bedienstete der Ordnungsbereich SO 3 ausgenommen.

**7.    Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Rückenstützen und Fundamente für Lampen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

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 talseitig sichtbaren Wände der Gebäude in den Ordnungsereichen SO 3 und 4 dürfen zwischen Traufe und Gelände nicht mehr als 8,00 m betragen. Dies gilt nicht für Kellerzugänge und Garagenzufahrten.

### **2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### Dachform und Dachneigung

Es ist nur das geneigte Dach zulässig mit einer Dachneigung von 15 bis 40°. Wintergärten und verbindende Gebäudeelemente und Annexbauten als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 100 m<sup>2</sup> sind mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig; die Gesamtfläche der abweichenden Dachneigungen darf 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten; Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig. Bei einzelnen freistehenden Garagen ist eine Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Dachterrassen bis zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind zulässig; sie dürfen maximal 1/10 der Grundfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen.

#### Dacheindeckung

Im Geltungsbereich 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, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen zulässig. Für Wintergärten und verbindende Gebäudeelemente als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 100 m<sup>2</sup> sind auch Glasdächer zulässig.

#### Dachaufbauten

Einzelne Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudewand in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Festsetzungen zu den Dachaufbauten gelten nicht für die in Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 5 zur K 2 hingewandten Gebäudeseiten.



### **3. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder oder die Fasadengliederung nicht verdecken und überschneiden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht höher sein, als die maximale Traufhöhe der Gebäude an der Stätte der Leistung.

Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung darf eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

Für Abweichungen von der Festsetzung zu den Werbeanlagen gilt § 88 (7) i.V.m. § 69 LBauO.

### **4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Mauern mit einer Höhe über 1,5 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

### **5. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke sind auf den an die K 2 und die Planstraße A angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune mit senkrechter Gliederung oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu 0,5 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßenniveau (Gradiente).

An allen anderen Seiten regelt sich die Einfriedung nach der LBauO.



## B. BEGRÜNDUNG

### 1. Aufgabenstellung

Die immensen strukturellen Veränderungen im Zusammenhang mit der anhaltenden prosperierenden 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, sei hier genannt.

Aus diesem Grund wird für den Ortskern ein **Entwicklungskonzept** erarbeitet. Das Entwicklungskonzept, im Sinne eines Strukturkonzepts, bildet den langfristigen Rahmen für die Sicherung und Weiterentwicklung von Lautzenhausen als attraktiver Wohn- und Dienstleistungsstandort. Parallel dazu wird für den **Bereich des Oberdorfs ein Bebauungsplan** aufgestellt, um eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Regelungsbedarf besteht hinsichtlich:

- Bauliche Weiterentwicklung im Oberdorf gemäß dem neuen städtebaulichen Leitbild
- Gestaltungsregeln - Ortsbildpflege
- Ruhender Verkehr (gewerblich genutzte Parkplätze im Hinblick auf Gestaltung und Immissionen)
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Gestaltung, Größe und Anordnung von Werbeanlagen
- Erschließung

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans „Oberdorf“ mit Entwicklungskonzept in der Ortsgemeinde Lautzenhausen, ergibt sich aufgrund bestehender Investitionsabsichten für Hotelvorhaben die **Notwendig der planungsrechtlichen Absicherung über den Teilbebauungsplan „Mühlenweg“** nach § 13a BauGB. Der Rat der Ortsgemeinde Lautzenhausen beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als Mischgebiet dargestellt. Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da es die Voraussetzung einer Innenentwicklung der Ortsgemeinde Lautzenhausen erfüllt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan



kann nachträglich geändert werden und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Der Bebauungsplan „Mühlenweg“ hat deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, jedoch erreicht die Grundfläche der beiden Bebauungspläne „Oberdorf“ und „Mühlenweg“ mehr als 20.000 m<sup>2</sup> aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Die beiden Bebauungspläne befinden sich in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Von daher ist für den Bebauungsplan „Mühlenweg“ der § 13a (1) Nr. 2 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls i. V. m. dem Anhang 2 des BauGB notwendig ist.

An dieser Stelle ist noch einmal festzuhalten, dass der überwiegende Bereich des Bebauungsplans „Oberdorf“ bereits bebaut ist und auch das Plangebiet des Bebauungsplans „Mühlenweg“ sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt auf Grund der überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

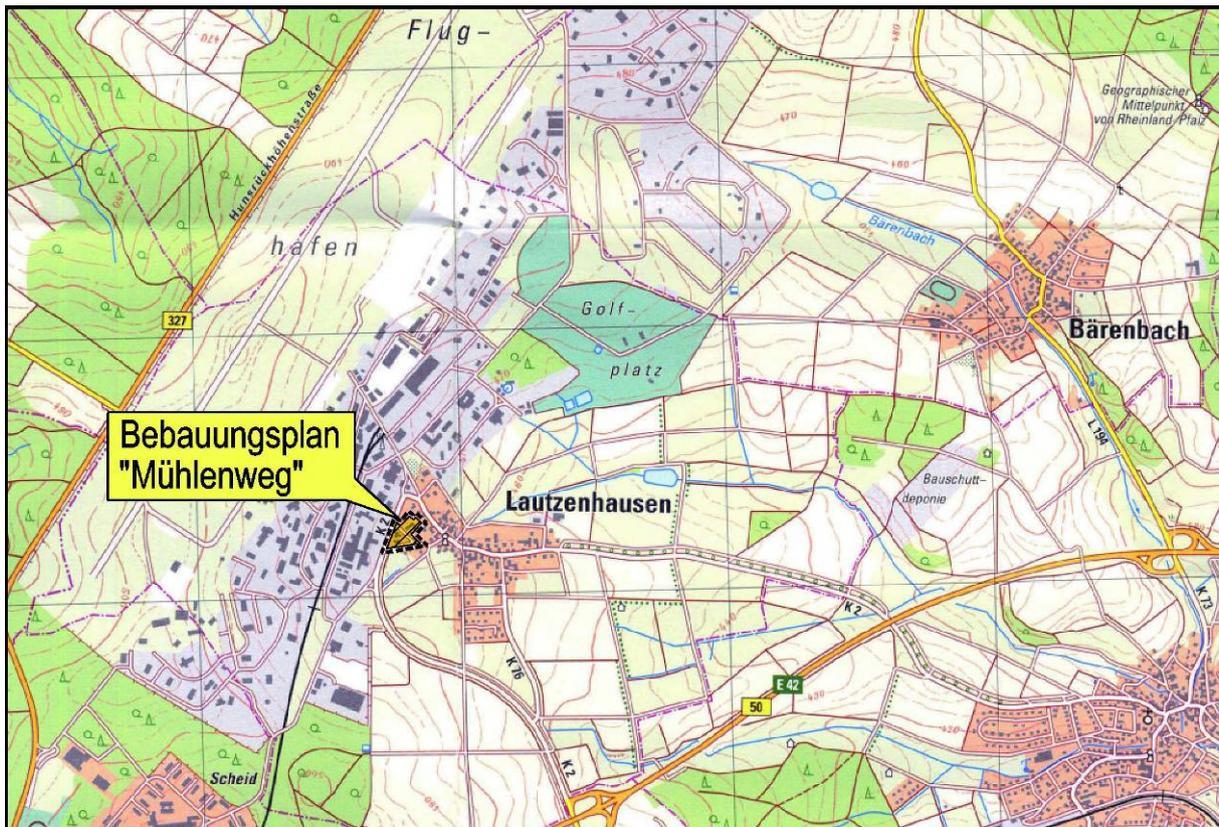
Die hier vorliegende Fassung wurde für den Verfahrensschritt gemäß § 10 BauGB erstellt. Die Anregungen aus dem Verfahrensschritt gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden entsprechend den Beschlüssen des Ortsgemeinderats vom 12.11.2008 in die Unterlagen aufgenommen.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

### Gebietsabgrenzung

Das 0,74 ha große Plangebiet befindet sich in der südwestlichen Ortslage nördlich und südlich des Mühlenwegs und grenzt unmittelbar an die K 2 an. Konkret liegen die Flurstücke 5 (Mühlenweg 12) und 4/1, 4/2, 4/3 und 4/4 sowie 147 und 149 (teilw.) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Übersicht, ohne Maßstab

### Topographie

Das im Mittel ca. 473 m ü. NN gelegene Plangebiet ist leicht nach Südosten geneigt und für die vorgesehene Bebauung gut geeignet.

### Derzeitige Nutzung

Der Bereich nordöstlich des Mühlenwegs wird derzeit als Parkplatz für Flughafengäste genutzt. Während Teile der Flächen geschottert sind, sind andere Teile als Rasen angelegt. Außerdem befindet sich ein kleines Gebäude auf dem Gelände, das zur Verwaltung des Parkplatzes dient. Neben dem Gebäude steht ein Laubbaum. Das Baugrundstück war vormals bebaut. Die Gebäude sind überwiegend abgerissen.

Auch das Grundstück südwestlich des Mühlenwegs war bebaut. Die Gebäude sind ebenfalls abgerissen. Die Fläche stellt sich als mit Bauschutt geschotterte Fläche dar. Ein Flächenanteil war gärtnerisch genutzt. Auf diesem Grundstück stehen noch etliche Bäume, vorwiegend Koniferen, aber auch Forsythien, Hasel, Obstbäume, Birken, Berberitzen,



etc.. Es sind noch einige kleinere Reste von Beeten mit z. B. Tulpen zu sehen. Ansonsten stellt sich die Fläche als Rasenfläche dar.



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

#### 3.1. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen und die Verbandsgemeinde Kirchberg 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**

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz wird fortgeschrieben. Derzeit liegt die überarbeitete Fassung – Stand: 16. April 2008 - nach Entwurfsfassung zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 8 Abs. 1 Landesplanungsgesetz vor.

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

	<b>LEP IV</b>
<b>Raumstrukturgliederung</b>	ländlicher Raum, mit einer konzentrierten Bevölkerungs- und Siedlungsdichte
<b>Zentrale Orte. Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (LEP IV):</b>	Lage im Mittelbereich Simmern im sog mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.  Die VG Kirchberg wird in den Mittelbereich als verpflichtendes kooperierendes Mittelzentrum Zentrum mit besonderer Funktion als sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt einbezogen.
<b>Gewerbestandorte</b>	Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur und landesweit bedeutsamen mittelzentralen Funktionen.
<b>Funktionales Straßennetz:</b>	B 50 = großräumige Straßenverbindung
<b>Funktionales Schienennetz</b>	Lage an der geplanten Hochgeschwindigkeitsstrecke Flughafen Frankfurt/Main – Frankfurt/Hahn

##### **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP)**

Nachfolgend werden, ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald von 2006 für die Verbandsgemeinde Kirchberg bzw. die Ortsgemeinde Lautzenhausen dargestellt.

##### **Zentrale Orte und Mittelbereiche:**

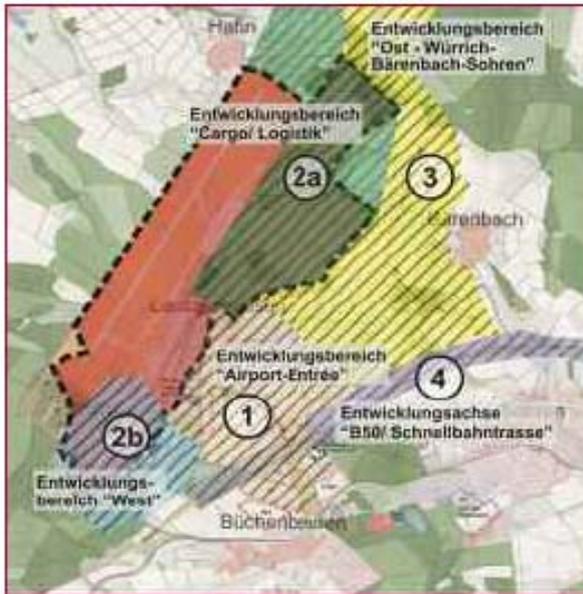
Lautzenhausen liegt im Mittelbereich mit dem gleichnamigen Mittelzentrum Simmern. Die Stadt Kastellaun als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz liegt ebenfalls im Mittelbereich Simmern. Die Ortsgemeinde Sohren ist gemeinsam mit der Ortsgemeinde Büchenbeuren das nächstgelegene Grundzentrum im Ergänzungsnetz innerhalb des Nahbereichs der Stadt Kirchberg (Grundzentrum im Grundnetz).



### Besondere Funktionen:

Der Ortsgemeinde Lautzenhausen wird die besondere Funktion Gewerbe (G) zugeschrieben.

### Entwicklungskonzept Region Hunsrück/Flughafen Frankfurt-Hahn



Die Ortsgemeinden Lautzenhausen wird dem Entwicklungsbereich 1 „Airport-Entree“ zugeordnet.

In diesem Bereich wird die Entwicklung einer hochwertigen Eingangssituation für den Flughafen als sinnvoll bzw. erforderlich gehalten. In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur wird als Zielbereich die Fokussierung der Nutzungen im unmittelbaren Flughafenumfeld u.a. auf Bündelung mit ergänzenden Funktionen wie Tagung/Konferenz/Bildung gelegt.

In die Handlungsempfehlungen wird der Ausbau der Hotel- und Gastronomieinfrastruktur aufgenommen. Schwerpunkte des Hotelangebots sollten in der Kernzone sowie entlang der Achsen liegen.

Skizze Entwicklungsbereiche Kernzone,  
Quelle: Entwicklungskonzept Region Hunsrück/  
Flughafen Frankfurt-Hahn

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie den Entwicklungskonzept Region Hunsrück/Flughafen Frankfurt-Hahn nicht beeinträchtigt.

### 3.2. Bauleitplanung

Wie schon in Kapitel 1. (Aufgabenstellung) erwähnt, ist die Fläche des Plangebiets im derzeit rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** als Mischgebiet dargestellt. In der derzeit laufenden Fortschreibung (die landesplanerische Stellungnahme ist beantragt und der Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB ist eingeleitet) wird die Fläche des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

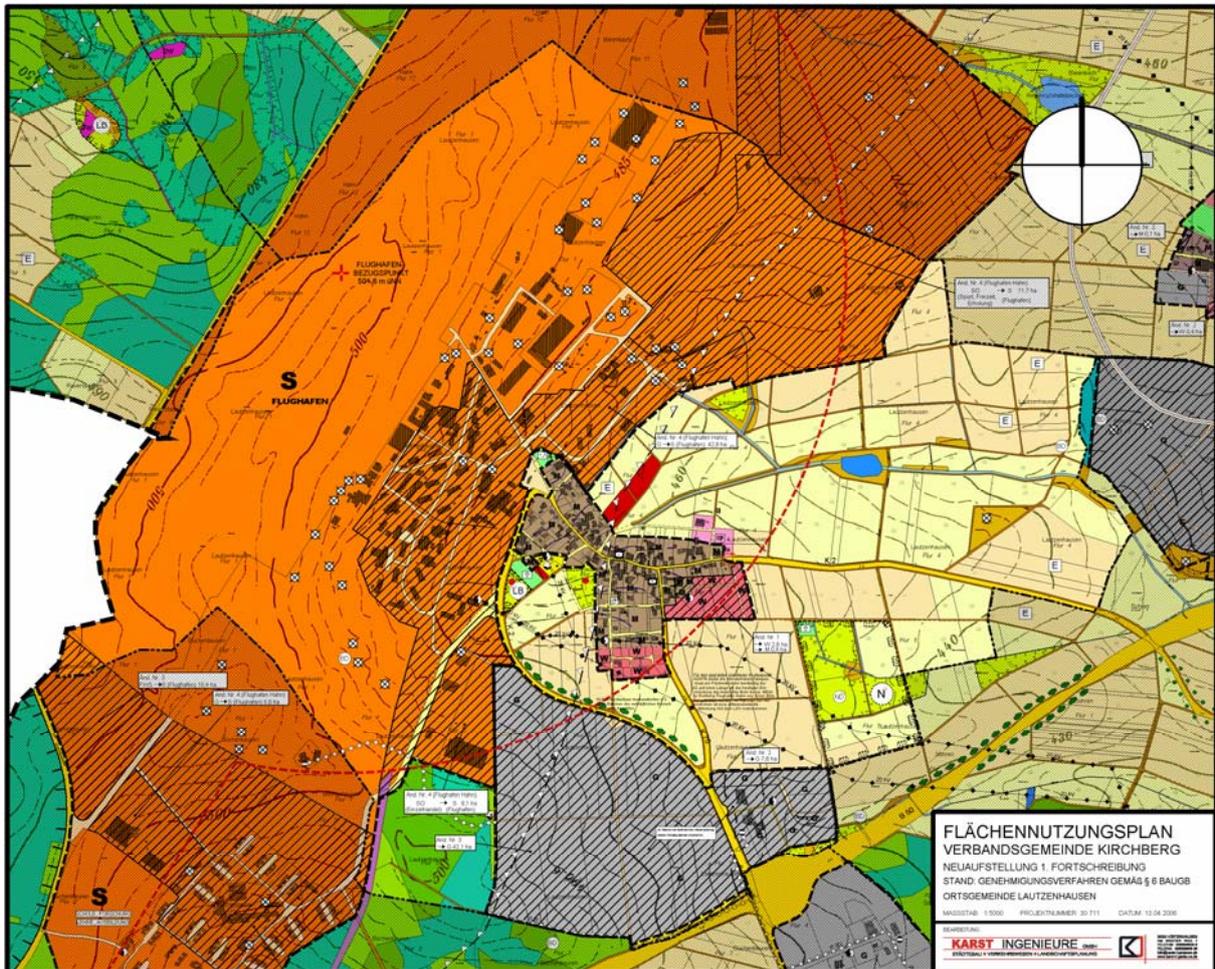


Abb.: FNP-Ausschnitt, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan ist zwar nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, aber gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. In diesem Fall verläuft die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Lautzenhausen wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sondern weiterentwickelt und der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wird im nächsten Verfahren nachrichtlich angepasst.

### 3.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn innerhalb der Lärmschutzzone 1. Hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen vor Fluglärm sind die bewerteten Bauschalldämmmaße der Ver-



ordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV) einzuhalten.

Mit diesen Schalldämmmaßnahmen werden auch die auftretenden Schallimmissionen von der K 2 und dem Flughafenzubringer ausreichend gedämmt.

Entsprechend der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz sollte ein Schutzabstand der Stellplätze zum nächsten Wohngebäude im Mischgebiet von 17,0 m nachts eingehalten werden. Zufahrten zu Tiefgaragen sollten einen Schutzabstand von 10,0 m einhalten. Bei Einhaltung der Richtwerte der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes sind keine Probleme zu erwarten. Es ist jedoch möglich, näher an Gebäude heranzurücken, wenn besondere Umstände ein näheres Heranrücken erlauben. Unabhängig davon dürfen durch Parkplätze keine nicht zu duldenen Geräuschemissionen entstehen. Dies ist vom Bauherrn zu gewährleisten bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Behörde zu prüfen. Den Belangen des Lärmschutzes unter der Berücksichtigung, dass bereits Schutzvorkehrungen wegen des Fluglärms vorzusehen sind, wird somit im Rahmen der Bauumsetzung nachgekommen.

Am 07.06.2007 ist ein neues Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in Kraft getreten. In den Übergangsbestimmungen (Art. 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007, BGBl. I Seite 986, 991) ist dort klar aufgenommen, dass die früheren Vorschriften vor der Änderung so lange fortgelten, bis neue Festsetzungen der Lärmschutzbereiche verbindlich erfolgt sind. Für den Flughafen Frankfurt-Hahn ist das bisher noch nicht geschehen, sodass rechtlich maßgebend weiterhin die bekannte Schallschutzzone laut der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 23.11.1977, geändert am 25.07.1983, ist.

Da Festsetzungen im Bebauungsplan nur aufgrund einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage zulässig sind, verbietet es sich anhand der Erforderlichkeit grundsätzlich, weitergehende Anforderungen des Schallschutzes aufzunehmen. Diese Frage muss auch nicht auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend festgelegt werden, da sich die eigentlichen Bauvorhaben selbst an die im Zeitpunkt der Baugenehmigung maßgebenden gesetzlichen Anforderungen halten müssen. Die Baugenehmigungsbehörde wird schallschutztechnische Vorgaben für Hotelnutzung, Wohnnutzungen oder anderweitige Aufenthaltsräume prüfen und festlegen müssen und hierbei auch den Planfeststellungsbeschluss für die Verlängerung der Start- und Landebahn des Flughafens berücksichtigen, soweit er Anwendung für die Bauwerke findet.

### **3.4 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 Landesamtes Mobilität, Referat 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.



## 4. Planung

### 4.1. Planungskonzeption

#### Städtebauliches Leitbild

Im Zuge der ganzheitlichen Planungsüberlegungen für die Ortsgemeinde Lautzenhausen wurde ein städtebauliches Leitbild entwickelt, welches auch die Basis für die Erarbeitung des Bebauungsplans Mühlenweg bildete.



Abb.: Städtebauliches Leitbild Lautzenhausen, „Lautzenhausen das eigenständige moderne Flughafendorf“

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.

Das Ziel liegt darin, die vorhandenen Potenziale des Flughafens sinnvoll zu nutzen, ohne die Eigenständigkeit und Identität des Dorfes und seiner Bewohner in Frage zu stellen.

Ziel des Bebauungsplans sind die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Sondergebiets „Hotel“, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des gesamten Bereichs, unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzung im Ortskern mit „gemischter“ Nutzung aus Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe und Gastronomie.

Des Plangebiets stellen sich als größere innerörtliche Baulücke bzw. Baubrache dar und befinden sich im Besitz zweier Investoren, welche nach Freilegung der Flächen eine Bebauung jeweils mit einem Hotel beabsichtigen. Dies entspricht dem städtebaulichen Leitbild der Ortsgemeinde, welches im so genannten Transitraum, im Übergangsbereich



zwischen Ortskern und Flughafen, eine Nutzungspriorisierung für Hotel- und Beherbergungsbetriebe vorsieht.

### Städtebauliche Vorüberlegungen

In einem umfangreichen Diskussionsprozess wurde im Vorfeld zur Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Mühlenweg“ die städtebaulichen Grundlagen für die geplanten Vorhaben erarbeitet.

Insbesondere die Themen Erschließung, Anordnung, Größe und Höhe der Baukörper wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Ortslage von Lautzenhausen im Spannungsfeld mit dem benachbarten Flughafen wie unten dargestellt aufgenommen.



- Ausrichtung der größeren Baukörper (3 Vollgeschosse) hin zum Flughafen.
- Die vorgelagerte kleinteiligere Bebauung (2 Vollgeschosse) hin zum Dorf ausrichten.
- Berücksichtigung der Dorfstruktur, Reduktion der Höhe zum Dorf.
- Parkraum an der K 2 (und am Mühlenweg) anordnen, nicht im rückwärtigen Bereich (Immissionen, Nachbarschaft).
- Städtebauliche Betonung der Zufahrt Mühlenweg.
- Staffelung der Dachlandschaft, keine Front auf ganzer Länge sichtbar.
- Vorhandene Baustrukturen aufgreifen.

Skizze: erster Städtebaulicher Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan Mühlenweg.

## 4.2 Erschließung

Die Anbindung und Erschließung der beiden Hotelvorhaben ist direkt von der Kreisstraße 2 über den nördlichen Arm des Mühlenwegs (Flurstück 147) vorgesehen (Planstraße A). Durch die unmittelbare Anbindung der geplanten Hotelvorhaben an die K 2 soll verhindert werden, dass die Ortslage durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr der beiden Hotelvorhaben über Gebühr belastet wird. Eine durchlässige Befahrung des Mühlenwegs soll ausgeschlossen werden. Der im ersten städtebaulichen Entwurf enthaltene südliche Arm des Mühlenwegs kommt nicht zum Tragen.

Eine flächensparende Anbindung des Mühlenwegs an die K 2 unter geringfügiger Inanspruchnahme des Flurstücks Nr. 20/1 ist nicht möglich, weil hierzu vom Grundstückseigentümer keine Zustimmung erteilt wird. Gegenüber der ersten Planung ist eine größere Flächeninanspruchnahme des Flurstücks Nr. 4/1 erforderlich. Da der Eigentümer des Flurstücks Nr. 20/1 keine Vorteile aus der Anbindung des Mühlenwegs an die K 2 hat, der Eigentümer des Flurstücks 4/1 dagegen Vorteile hat, bleibt der Ortsgemeinde Lautzenhausen im Rahmen der Abwägung keine andere Möglichkeit als die größere Inans-



pruchnahme des Flurstücks Nr. 4/1. Im Rahmen der Umlegung der Erschließungskosten findet eine gerechter finanzieller Ausgleich statt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fand eine weitergehende Abstimmung mit dem LBM statt. Tatsächlich kann die Einmündung der Planstraße A in die K 2 geringer ausgebaut werden, als im Bebauungsplan festgesetzt ist. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da sich die tatsächliche Umsetzung der Planstraße A innerhalb den Festsetzungen des Bebauungsplans bewegt.

Der nördliche Arm des Mühlenwegs (Flurstück 147) endet bislang sozusagen als Sackgasse kurz vor der K 2. Ein Neubau des Mühlenwegs ist nur für die Planstraße A erforderlich. Die Planstraße B ist bereits als Erschließungsstraße ausgebaut

Im Zusammenhang mit der zukunftsorientierten Entwicklungskonzeption (Bebauungspläne Oberdorf und Mühlenweg) soll die fußläufige Anbindung der Ortsgemeinde Lautzenhausen durch einen die K 2 am östlichen Rand begleitenden Gehweg verbessert werden. Dies wird im Zuge der anstehenden Straßenplanungen des LBM zur Ortsdurchfahrt K 2 behandelt.

Zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und städtebaulich verträglichen Bebauung des Plangebiets ist es für den südlichen Teilbereich notwendig einen Großteil der erforderlichen Stellplätze unmittelbar an der K 2 anzuordnen. Die Zu- und Abfahrt der Stellplätze soll dann auch direkt von der K 2 erfolgen.

Das städtebauliche Ziel der Ortsgemeinde Lautzenhausen ist es in Verbindung mit den geplanten Hotelneubauten die Ortseingangssituation in Bereich der K 2 neu zu definieren und zu gestalten. In diesem Kontext sind auch die im Zuge der Entwicklungskonzeption angedachte Schaffung eines Info-Punktes und die Verbesserung der fußläufigen Anbindung zu sehen. Aus diesen Gründen ist es der Wunsch der Ortsgemeinde die Ortsdurchfahrtsgrenze weiter nach Süden bis auf die Höhe des Ortseingangsschildes zu verlagern. In diesem Zusammenhang hat bereits eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität stattgefunden. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im Zuge des Verfahrens der Straßenneuplanung.

Im Rahmen der Neuplanung der Ortsdurchfahrt K 2 ist auch der Bau eines Gehweges entlang des Plangebiets vorgesehen. Der Gehweg wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil hierfür bereits parallel Planungen des LBM laufen.

### Flächenbilanz

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

Gesamtfläche: **0,74 ha**

Plangebiet entsprechend  
Bebauungsplan-Festsetzungen

---

Bauflächen

- SO-Gebiete

6.556 m<sup>2</sup>

- Erschließungsstraße

860 m<sup>2</sup>



### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet**

Entsprechend der Zielvorstellung, im Plangebiet eine Nutzung für Beherbergungsbetriebe zu entwickeln, stellt sich die zulässige Nutzungsart dar. Als Art der baulichen Nutzung ist somit Sondergebiet Hotel festgesetzt.

Im Sondergebiet SO Hotel sind den Hotels üblicherweise zugeordneten Nutzungen wie:

- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Einrichtungen für Gesundheit und Fitness,
  - Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
  - Personalunterkünfte,
  - Appartements mit Kochgelegenheiten und
  - Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
- zugelassen.

Die erforderliche Mindestanzahl der Stellplätze (§ 47 LBauO) darf nicht unterschritten werden. Der für die geplanten Vorhaben notwendige Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533) (MinBl. 231) und der dazugehörigen Anlage (Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs).

Generell sei in Bezug auf den Stellplatzbedarf auf die besondere Situation der Ortsgemeinde Lautzenhausen am Flughafenstandort Frankfurt-Hahn hingewiesen. Gemäß der oben genannten Anlage wird dort unter Nr. 6.3 der Stellplatzbedarf für Hotels auf 1 Stellplatz je 2-6 Betten mit Zuschlag für dazugehörige Restaurationsbetriebe (Nr. 6.1) beziffert.

Aufgrund des generell weniger autoaffinen Mobilitätsbedürfnisses bei Flughafenstandorten, wird ein Stellplatznachweis von 1 Stellplatz je 6 Betten auch vor dem Hintergrund, dass mittel – bis langfristig die Bahnlinie wieder reaktiviert wird als ausreichend beurteilt. In diesem Zusammenhang sei darüber hinaus der gut funktionierende Shuttleservice am Flughafen Frankfurt-Hahn sowie die bestehenden flughafenbedingten regionalen Buslinien erwähnt.

### **4.4. 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:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl im gesamten SO-Gebiet mit 0,5 schöpft die Höchstgrenzen der BauNVO nicht aus, um eine zu hohe Dichte durch massive Baukörper zu vermeiden.



### Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend den städtebaulichen Vorüberlegungen gestaffelt festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen SO 1 und SO 2 in den zur K 2 hin orientierten Ordnungsbereichen SO 1 und 2 ist eine GFZ von maximal 1,5 sowie maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird auch dem hotelnutzungsbedingten Repräsentationsbedürfnis mit der Ausrichtung hin zum Flughafen Rechnung getragen.

In den Ordnungsbereichen SO 3, SO 4 und SO 5 ist eine GFZ von maximal 1,0 sowie maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine der Baustruktur des Ortskerns von Lautzenhausen entsprechende, vorgelagerte kleinteiligere Bebauung mit der Ausrichtung hin zum Dorf gewährleistet.

### Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend den städtebaulichen Vorüberlegungen und zur Verhinderung einer überdimensionierten, das Erscheinungsbild der Umgebung beeinträchtigten Höhenentwicklung wird im SO-Gebiet die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

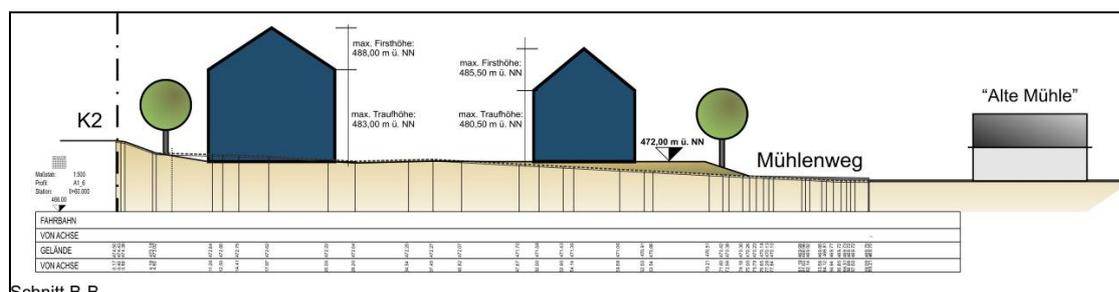
#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich	Traufhöhe (TH) in m ü NN	Firsthöhe (FH) in m ü NN
SO 1	483,0	488,0
SO 2	484,0	489,0
SO 3	480,5	485,5
SO 4 und SO 5	481,5	486,5

Das städtebauliche Ziel ist es, in den Ordnungsbereichen SO 1 und SO 2 eine maximale Traufhöhe von 11,0 m und eine maximale Firsthöhe von 16,0 m und in den Ordnungsbereichen SO 3, SO 4 und SO 5 eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 13,50 m zuzulassen.

Die Traufhöhe ist die Schnittstelle zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut. Bei Dachaufbauten, die die Traufhöhe nicht durchbrechen, bleibt es bei der ursprünglichen Traufe und somit bei dem genannten oberen Bezugspunkt. Bei Bauwerken, die die Traufe des Gebäudes durchbrechen, ergibt sich automatisch eine neue (höhere) Traufe, die dann als Maßbezugspunkt heranzuziehen ist.



Schnitt B-B  
Skizze zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (hier: SO 1 und SO 3)



#### 4.5. Bauweise

In den Ordnungsbereichen SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise **(a)** festgesetzt: die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten. In den übrigen Ordnungsbereichen des Sondergebiets ist die offene Bauweise **(o)** festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht dem einzelnen Investor/Bauherrn eine maximale Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Baukörper.

Die Festlegung der **Baulinien** im zukünftigen Eingangsbereich der Hotels erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung eines repräsentativen Eingangsportals an der K 2 beiderseits der Mühlenstraße.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen schöpft unter Berücksichtigung eines ausreichend großen Abstands zur Umgebungsbebauung weitestgehend das maximal Mögliche aus. Dabei wird zur Gewährleistung architektonischer Gestaltungsspielräume auch unter den Gesichtspunkt der Repräsentation für Hotelbauten im Übergangsbereich zum Flughafen Frankfurt-Hahn folgende Festsetzungen zum „Vortreten von der Baugrenze“ und „Zurücktreten von der Baulinie getroffen“:

- Für vortretende Wandteile sowie für untergeordnete Vorbauten ist für maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite ein **Vortreten von der Baugrenze** von maximal 1,00 m zulässig.
- Für zurücktretende Wandteile im Erdgeschoss entlang der Baulinie ist ein **Zurücktreten von der Baulinie** in einer Tiefe von maximal 7,00 m zulässig.

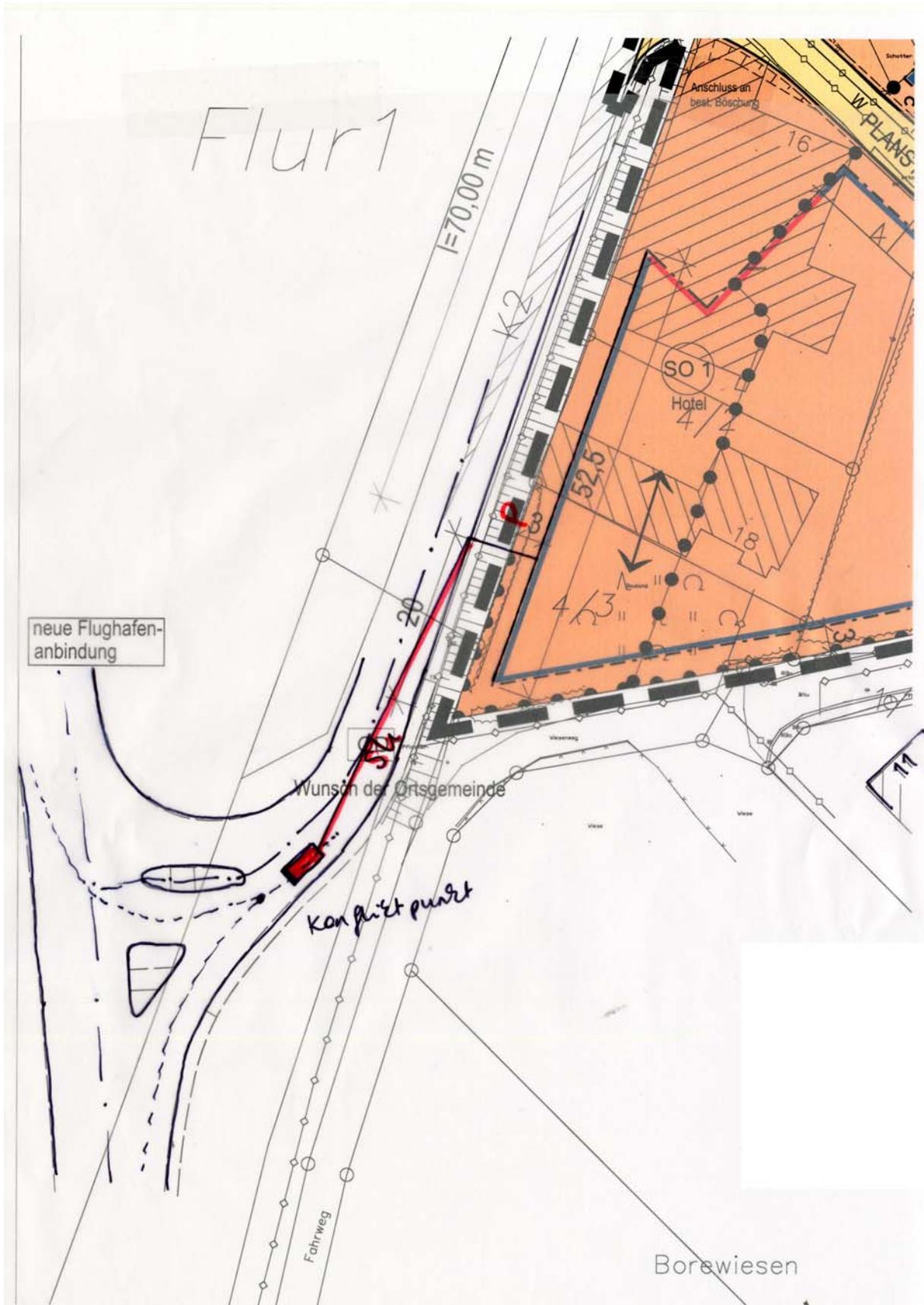
#### 4.6. Flächen für Nebenanlagen

Die Hotels brauchen im Wesentlichen Nebenanlagen als Parkplätze. Insofern sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Verhinderung von hotelbezogenem übergebührliehen Verkehr innerhalb der Ortslage von Lautzenhausen durch die Anfahrt über den südöstlichen Mühlenweg wird durch das Verbot der Ein- und Ausfahrt des südöstlichen Grundstücksbereichs der Ordnungsbereichen SO 1 und S 3 gewährleistet. Darüber hinaus wird dadurch der in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Spielplatz von negativen Verkehrsbeeinträchtigungen geschützt. Diese Regelung gilt mit der Ausnahme, dass maximal 5 Stellplätze für Bedienstete im südöstlichen Bereich des SO 3 Gebiets angefahren werden dürfen.

Entlang der K 2 ist auf einer Länge von 20 m Richtung Ortsausgang ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt erforderlich, um einer Gefährdung des Verkehrs entgegenzuwirken. Nach RAS-K ist eine Haltesicht von 40 m bei 50 km/h vom Konfliktpunkt des Knotens K 2/Flughafenzubringer erforderlich (siehe folgende Skizze).





#### 4.8. Landschaftsplanung und Naturschutz

Wie bereits in Kapitel 1. erwähnt, findet durch die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 4 kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die maximal versiegelbare Fläche verringert sich geringfügig für das SO-Gebiet auf 75 % gegenüber 80 %, die ohne den Bebauungsplan zulässig wären.

Es wird auf die Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen.

Es ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungen. Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht unverhältnismäßig einzuschränken, erfolgt sowohl keine Festsetzung zur Erhaltung von vorhandenem Gehölz- und Baumbestand, als auch keine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken. Der Ortsgemeinderat geht davon aus, dass die Bauherren an eine situations- und bedarfsgerechte Einbindung ihrer Bauten in die Ortslage und die Landschaft interessiert sind und, soweit dies möglich ist, entsprechende Gehölz- und Baumbestände erhalten, bzw. zur Einbindung der Gebäude Bäume pflanzen. Es wird von der Ortsgemeinde und der unteren Naturschutzbehörde empfohlen zu fällende Bäume zu ersetzen.

Beim Gehölzbestand handelt es sich überwiegend um Koniferen, nicht standortgerechte Laubholzarten und einige standortgerechte und heimische Laubholzarten. Die ökologische Wertigkeit ist nicht so hoch, dass es sich aufdrängt, diesen Gehölzbestand als „zu erhalten“ festzusetzen. Aus diesem Grund erfolgt, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken, keine entsprechende Erhaltungsfestsetzung. Es wird jedoch empfohlen, im Rahmen der Möglichkeiten die Bäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.

Der Bebauungsplan ermöglicht nicht erstmals, einen Eingriff in Natur und Landschaft, auch nicht in den vorhandenen Gehölzbestand. Dieser Gehölzbestand befindet sich im Innenbereich der Ortsgemeinde Lautzenhausen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten sowohl für den Bebauungsplan als auch unabhängig von dem Bebauungsplan. Die Bäume dienen als Nistplatz für diverse Vogelarten, die in der Siedlung bzw. am Siedlungsrand vorkommen. Dabei handelt es sich um häufige Arten. Spechthöhlen wurden bislang nicht erkannt, können aber auch aufgrund der derzeitigen Belaubung der Bäume übersehen worden sein. Es ist aber nicht zu erwarten, dass streng geschützte Arten vorkommen (darunter z. B. Spechte oder Fledermäuse). Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen dürfen Gehölze und Bäume, in denen Vögel nisten, nur außerhalb der Brutsaison gefällt werden, es sei denn, es liegt eine Ausnahmegenehmigung vor. Sind jedoch Baumhöhlen oder Horste betroffen, so werden mit dem Fällen der Bäume auch Nistmöglichkeiten für in der Regel streng geschützte Arten vernichtet. Dies ist gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten. Ein Fällen dieser Bäume bedarf, unabhängig davon, ob ein Eingriff aufgrund der Lage im Innenbereich bzw. aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, einer Ausnahmegenehmigung, die nicht automatisch erteilt wird. Für die anderen Vögel (alle Vögel sind besonders geschützte Arten) besteht die Möglichkeit, in der Ortsgemeinde Lautzenhausen bzw. der



unmittelbaren Umgebung andere Nistmöglichkeiten zu finden. Für diese häufigen Vogelarten besteht durch das Entfernen des Gehölz- und des Baumbestands auch keine Gefährdung der lokalen Population. Unter Beachtung der Zeiten außerhalb der Brutsaison findet dann mit dem Fällen der Bäume auch kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG statt.

#### **4.9. 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.

##### **Dach**

Dachform und Dachneigung wird entsprechend der Nutzung und der in Lautzenhausen vorherrschenden Dachform festgesetzt. So sind im SO-Gebiet nur geneigt Dächer zulässig 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 zugelassen. Diese Ausnahmen können jedoch nur untergeordnet städtebaulich in Erscheinung treten.

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, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen zulässig. Begrünte Dächer, Solar- und Fotovoltaikanlagen 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 100 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.

Für die in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 5 zur K 2 hingewandten Gebäudeseite gilt dies nicht. Damit wird dem Repräsentationsbedürfnis der Hotels, mit der Ausrichtung hin zum Flughafen in Verbindung mit dem langfristigen Ziel einer adäquaten Ortseingangsgestaltung, Rechnung getragen.



### **Firstrichtung**

Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes im Übergangsbereich zwischen Flughafen und Ortskern, werden die Firstrichtungen der 3-geschossigen Hauptgebäude in den Ordnungsbereichen SO 1 und SO 2 parallel zu K 2 bzw. in Nordost-Südwest-Richtung festgesetzt. In den Ordnungsbereichen SO 3 und SO 5 ist die Firstrichtung frei, während sie im Ordnungsbereich SO 4 rechtwinklig zur Firstrichtung zum Ordnungsbereich SO 2 festgesetzt wird, um die kleinteilige Struktur zu betonen.

### **Fassaden**

Neben der Dachgestaltung ist die Fassadengestaltung unter Wahrung der regions- und ortstypischen Charakteristika vorzunehmen. 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.

Zur Wahrung des 2-geschossigen Erscheinungsbildes im Übergangsbereich zum Ortskern von Lautzenhausen wird festgesetzt, dass die talseitig sichtbaren Wände der Gebäude in den Ordnungsbereichen SO 3 und 4 zwischen Traufe und Gelände nicht mehr als 8,00 m betragen dürfen. Dies gilt nicht für Kellerzugänge und Garagenzufahrten.

### **Werbeanlagen**

Aufgrund dieser besonderen Situation und Lage der Ortsgemeinde Lautzenhausen unmittelbar am Flughafen Frankfurt-Hahn 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 werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder oder die Fassadengliederung nicht verdecken und überschneiden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht höher sein, als die maximale Traufhöhe der Gebäude an der Stätte der Leistung. Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung darf eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben 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 K 2 und die Planstraße A angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holz-



zäune mit senkrechter Gliederung oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu 0,5 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßenniveau (Gradiente).

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

Da der Bereich zwischen baulichen Anlagen auf privaten Grundstücken und öffentlichem Straßenraum häufig auch die gestalterische Qualität und des gesamten Standorts widerspiegelt, wird festgesetzt (wie bereits in Kap. 4.8 erläutert), dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Mauern mit einer Höhe über 1,5 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

#### **4.10. Baugrund**

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



## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Verbandsgemeinde Kirchberg erfolgen. Gemäß dem Ergebnis des Scooping-Termins am 03.04.2008 kann nur einfacher Brandschutz gewährleistet werden. Ggf. zusätzlich notwendig werdender Brandschutz muss vom Bauherren gewährleistet werden. Dies ist in den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung nachzuweisen. Die Erschließung mit Wasser ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets wird in Schmutz- und Niederschlagswasser gegliedert. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das vorhandene Schmutz- und Mischwasserkanalnetz der Verbandsgemeinde Kirchberg gesichert. Eine ggf. notwendig werdende Rückhaltung für Schmutzwasser ist vom Bauherren zu gewährleisten.

### **5.3. Oberflächenentwässerung**

Das Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit den Werken in das entsprechende Kanalnetz geleitet. Eine ggf. notwendig werdende Rückhaltung für Regenwasser ist vom Bauherren zu gewährleisten. Dies ist in den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung nachzuweisen.

Die konkrete Entwässerungsplanung ist rechtzeitig mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD-Nord abzustimmen.

### **5.4. Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Strom) soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der zeitliche Ablauf der Maßnahme wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

### **5.5. Telekom**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit der Telekom rechtzeitig abgestimmt.



## **6. Bodenordnung**

Die bebaubaren Grundstücke des Plangebiets sind im Eigentum der Investoren für die Hotelbauvorhaben.

Die sich noch nicht im Besitz der Ortsgemeinde befindlichen Flächen für die Erschließungsstraße werden durch die Ortsgemeinde von den derzeitigen Eigentümern erworben.

## **7. Realisierung und Kosten**

Soweit durch einen städtebaulichen Vertrag nicht anders geregelt, trägt die Ortsgemeinde die anteiligen Kosten für die Erschließung des Baugebiets. Die umlegbaren Kosten werden umgelegt.



## **C VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS gemäß § 13 a (1) Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

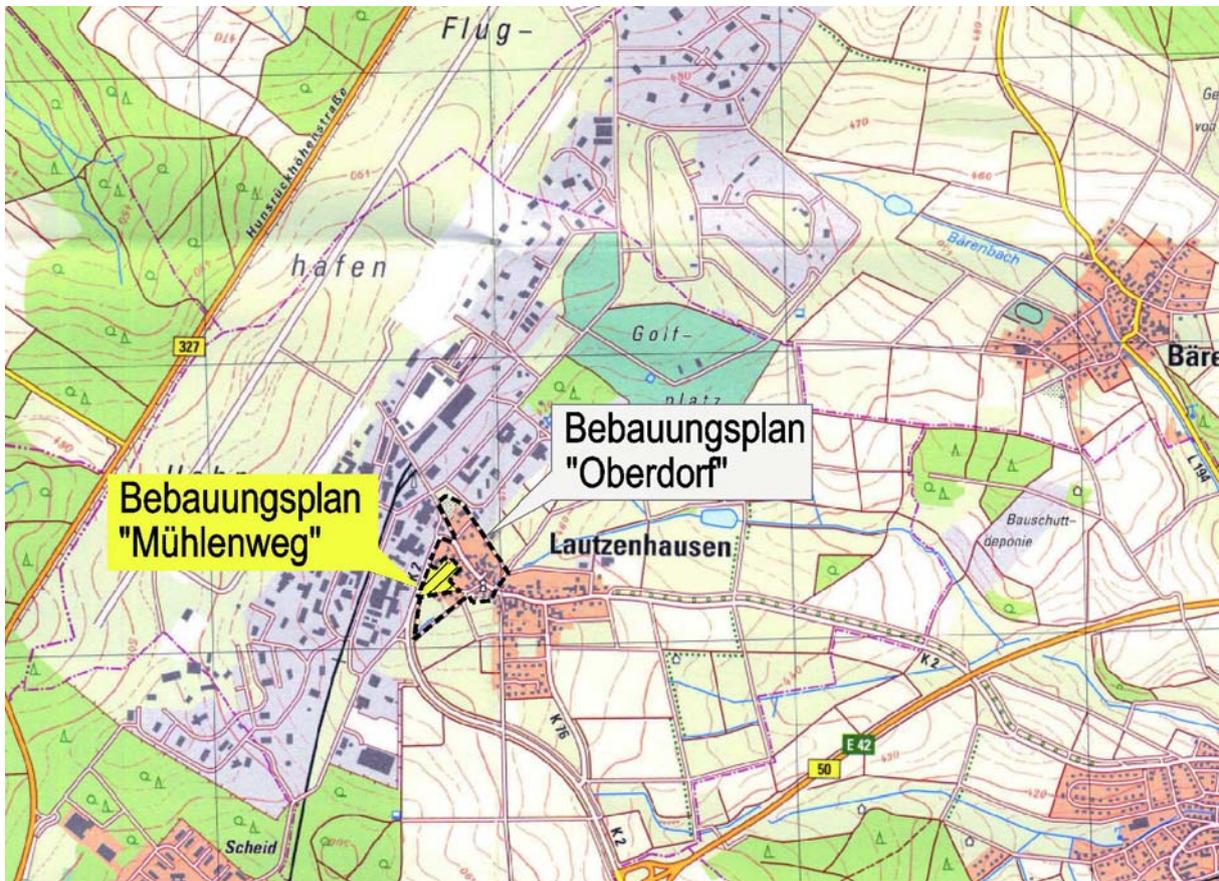
### **0. Anlass**

Die Ortsgemeinde beschloss am 09.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberdorf“ mit dem der nördliche Bereich der Ortsgemeinde, angrenzend an das Flughafengelände, überplant werden sollte. Zwei konkrete Investitionsabsichten bezüglich Hotelprojekten wurde aus dem Bebauungsplangebiet Oberdorf heraus in das Bebauungsplangebiet „Mühlenweg“ hineingenommen, welches im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) abgewickelt werden soll.

Der Bebauungsplan „Mühlenweg“ hat deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, jedoch erreicht die Grundfläche der beiden Bebauungspläne „Oberdorf“ und „Mühlenweg“ mehr als 20.000 m<sup>2</sup> aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die beiden Bebauungspläne befinden sich in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Von daher ist für den Bebauungsplan „Mühlenweg“ der § 13a (1) Nr. 2 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls i. V. m. dem Anhang 2 des BauGB notwendig ist.

An dieser Stelle ist noch einmal festzuhalten, dass der überwiegende Bereich des Bebauungsplans „Oberdorf“ bereits bebaut ist und auch das Plangebiet des Bebauungsplans „Mühlenweg“ sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet.

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, ist die Einschätzung zu erlangen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Nur wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, ist ein Bauleitverfahren nach § 13a BauGB für den Bebauungsplan „Mühlenweg“ möglich. Im Folgenden folgt die Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien des Anhangs 2 des BauGB.



Übersicht



## **1. Merkmale des Bebauungsplans**

### **1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14b (3) UVPG vorgibt**

Das Plangebiet, am südwestlichen Rand der Ortslage gelegen, hat eine Größe von 0,7 ha und setzt neben einer Erschließungsstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest. Von den 0,64 ha Nettobaulandflächen wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Das entspricht einer Grundfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

### **1.2 das Ausmaß der Beeinflussung auf andere Pläne und Programme**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlenweg“ werden Auswirkungen auf das in der Aufstellung befindliche, unmittelbar angrenzende Bebauungsplangebiet „Oberdorf“ haben. Diese Auswirkungen sind dem Ortsgemeinderat seit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oberdorf“ bewusst. Mit dem Bebauungsplan „Mühlenweg“ wird die städtebauliche Entwicklung des Dorfbereichs Oberdorf gegenüber dem übrigen Bereich vorgezogen.

Am 03.04.2008 fand ein sogenannter Scoping-Termin mit Behörden zum Bebauungsplan „Mühlenweg“ statt, in dem auch geklärt wurde, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans mit den vorgesehenen Festsetzungen keine Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden.

### **1.3 die Bedeutung für die Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen**

Der Bereich nordöstlich des Mühlenwegs wird derzeit als Parkplatz für Flughafenbenutzer genutzt. Während Teile der Flächen geschottert sind, sind andere Teile als Rasen angelegt. Außerdem befindet sich ein kleines Gebäude auf dem Gelände, das zur Verwaltung des Parkplatzes dient. Neben dem Gebäude steht ein Laubbaum. Das Baugrundstück war vormals bebaut. Die Gebäude sind überwiegend abgerissen.

Auch das Grundstück südwestlich des Mühlenwegs war bebaut. Die Gebäude sind ebenfalls abgerissen. Die Fläche stellt sich als mit Bauschutt geschotterte Fläche dar. Ein Flächenanteil war gärtnerisch genutzt. Auf diesem Grundstück stehen noch etliche Bäume, vorwiegend Koniferen, aber auch Forsythien, Hasel, Obstbäume, Birke, Berberitze etc.. Es sind noch einige kleinere Reste von Beeten mit z. B. Tulpen zu sehen. Ansonsten stellt sich die Fläche als Rasenfläche dar.

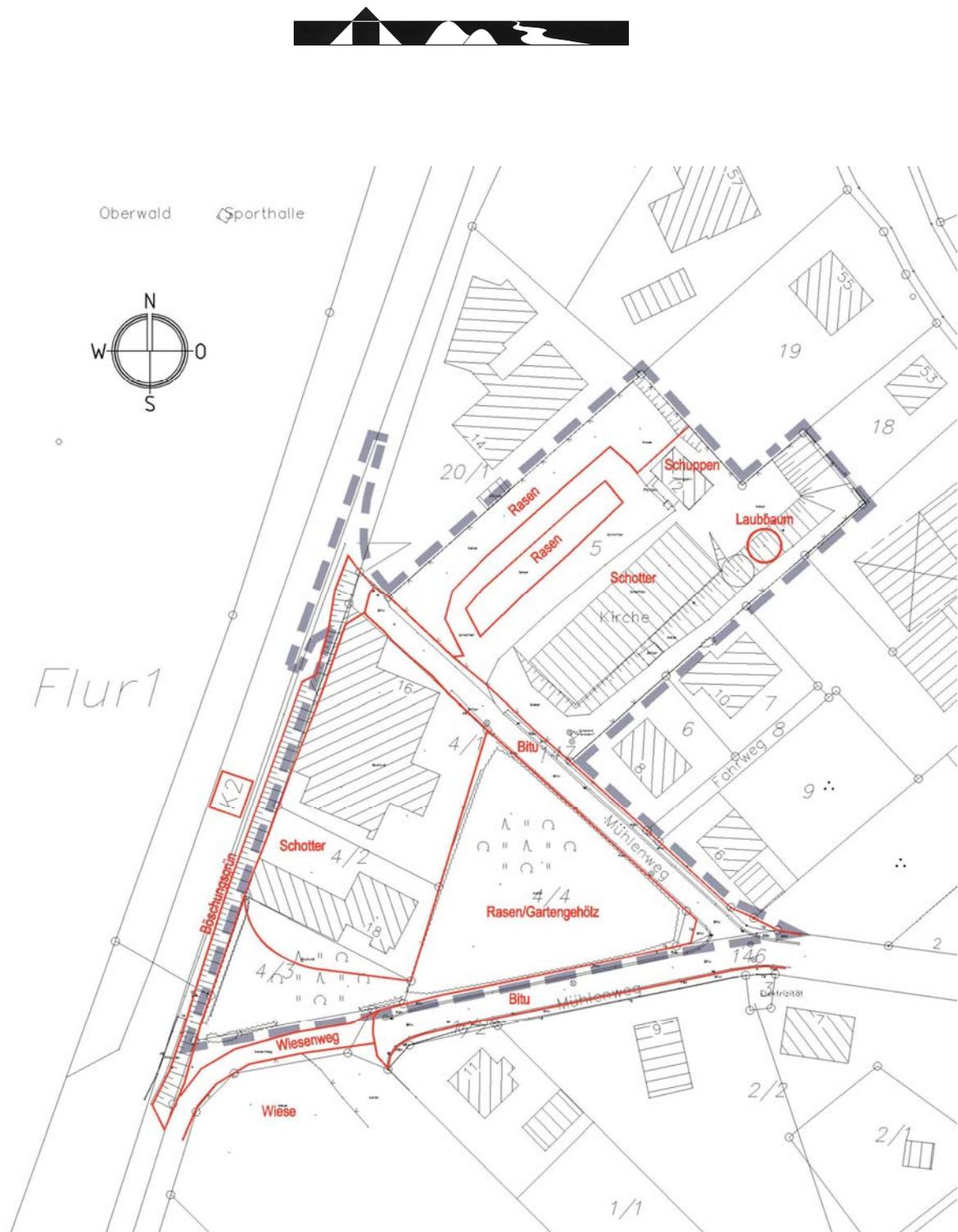
Der Bebauungsplan ermöglicht nicht erstmals, einen Eingriff in Natur und Landschaft, auch nicht in den vorhandenen Gehölzbestand. Dieser Gehölzbestand befindet sich im Innenbereich der Ortsgemeinde Lautzenhausen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten sowohl für den Bebauungsplan als auch unabhängig von dem Bebauungsplan. Die Bäume dienen als Nistplatz für diverse Vogelarten, die in der Siedlung bzw. am Siedlungsrand vorkommen. Dabei handelt es sich um häufige Arten. Spechthöhlen wurden bislang nicht erkannt, können aber auch aufgrund der derzeitigen Belaubung der Bäume übersehen worden sein. Es ist aber nicht zu erwarten, dass streng geschützte Arten vor-



kommen (darunter z. B. Spechte oder Fledermäuse). Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen dürfen Gehölze und Bäume, in denen Vögel nisten, nur außerhalb der Brutsaison gefällt werden, es sei denn, es liegt eine Ausnahmegenehmigung vor. Sind jedoch Baumhöhlen oder Horste betroffen, so werden mit dem Fällen der Bäume auch Nistmöglichkeiten für in der Regel streng geschützte Arten vernichtet. Dies ist gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten. Ein Fällen dieser Bäume bedarf, unabhängig davon, ob ein Eingriff aufgrund der Lage im Innenbereich bzw. aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, einer Ausnahmegenehmigung, die nicht automatisch erteilt wird. Für die anderen Vögel (alle Vögel sind besonders geschützte Arten) besteht die Möglichkeit, in der Ortsgemeinde Lautzenhausen bzw. der unmittelbaren Umgebung andere Nistmöglichkeiten zu finden. Für diese häufigen Vogelarten besteht durch das Entfernen des Gehölz- und des Baumbestands auch keine Gefährdung der lokalen Population. Unter Beachtung der Zeiten außerhalb der Brutsaison findet dann mit dem Fällen der Bäume auch kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG statt.

Ca. 20 – 30 m südlich und außerhalb des Bebauungsplans befindet sich eine biotopkartierte Fläche (Flur 5, Flurstück 10) der alten Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sowie ein Grünlandbiotop mit Borstgrasrasen. Die Bewertung ist IIb (schützenswertes Gebiet). Quasi zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Biotopfläche befindet sich der alte Spielplatz der Ortsgemeinde mit einer befestigten Spielfläche sowie ein Wirtschaftsweg. Aufgrund der völlig anderen Biotopstruktur des Bebauungsplangebiets ist nicht zu erwarten, dass sich seltene oder besondere Arten der biotopkartierten Fläche im Plangebiet wieder finden, zumindest nicht dauerhaft. Umgekehrt kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Festsetzung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die biotopkartierte Fläche auftreten.

Aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur hat das Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz eine geringe bis mittlere Bedeutung. Überwiegend handelt es sich um gestörte Böden; nur im Gartenbereich sind die Böden relativ ungestört. Der ungestörte Boden hat generell eine hohe Bedeutung. Aufgrund der Lage von Lautzenhausen hat der Gehölzbestand des Plangebiets für das Klima von Lautzenhausen eine sehr geringe Bedeutung. Aufgrund des Nichtvorhandenseins von Oberflächengewässern im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe sowie aufgrund des Untergrunds (devonischer Schiefer) mit geringer Grundwasserführung erlangt das Plangebiet für den Wasserhaushalt nur eine geringe Bedeutung. Für das Orts- und Landschaftsbild erlangt das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Ortlage und teilweise am Ortsrand und aufgrund seines vorhandenen Gehölzbestands eine geringe bis mittlere Bedeutung. Hinsichtlich der gesundheitsbezogenen Erwägungen erlangt das Plangebiet keine Bedeutung.



**Biotop- und Nutzungstypenplan**

#### **1.4 umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme**

Lautzenhausen und somit das Plangebiet liegen in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt-Hahn und in einem Lärmschutzbereich. Das Plangebiet ist somit durch den Fluglärm vorbelastet und für die Nutzung sind entsprechende Vorgaben erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Des Weiteren liegt das Plangebiet unmittelbar an der K 2 und in der Nähe des Flughafenzubringers. Mit dem durch den Flughafenbetrieb erzeugten Lärm und den aus diesem Grund notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Schalldämmmaße für Außenwände und Fenster



werden auch die auftretenden Schallimmissionen von der K 2 und dem Autobahnzubringer ausreichend gedämmt.

Die vorgesehene Nutzung von Hotels stellt an sich eine flughafenaffine Nutzung dar.

### **1.5 die Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

In den Gehölzbeständen des Plangebiets ist in erster Linie eine Avifauna der Siedlungen zu erwarten, wie z. B. Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Buchfink, Blaumeise, Feldsperling, Grünfink und Hausrotschwanz. Jede wildlebende Vogelart in Europa ist gemäß der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Die ggf. im Plangebiet vorkommenden brütenden Arten sind nicht streng geschützt und es handelt sich allesamt um häufige Arten, die nicht gefährdet sind. Dennoch ist zu beachten, dass die Gehölze nicht während der Brutsaison gefällt werden, weil ansonsten der Verbotstatbestand des § 42 (1) BNatSchG erfüllt ist. Eine Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutsaison ist möglich. Die genannten Vogelarten, die ggf. dort vorkommen, haben in und um Lautzenhausen genügend Möglichkeiten auf andere Bruthabitate auszuweichen, da es sich allesamt um Vogelarten handelt, die gut an die Siedlungsstrukturen angepasst sind.

Ansonsten hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.



## **2. Merkmale der möglichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die Hotels werden, sobald Baurecht erlangt ist, gebaut. Danach wird es einen ständigen Hotelbetrieb geben. Im überschaubaren Zeitrahmen ist eine Umkehrbarkeit nicht erkennbar. Die Auswirkungen durch die Baukörper und die Nutzung wären auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans durch andere Baukörper oder Nutzungen möglich, da es sich bei dem Bereich des Plangebiets um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt. So können auch die Gehölzbestände jederzeit entfernt werden (unter Beachtung des § 42 (1) BNatSchG).

### **2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Es ist kein kumulativer oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen erkennbar.

### **2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Durch den Bebauungsplan „Mühlenweg“ entstehen für die Umwelt und die menschliche Gesundheit keine zusätzlichen Risiken, die über das hinausgehen, was ohne Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wäre. Der Gehölzbestand hat für den Arten- und Biotopschutz und für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung, auch wenn es sich überwiegend um nicht standortgerechte und nicht einheimische Gehölze handelt. Analog der Einschätzung der Umweltfaktoren (siehe Kapitel 1.3) sind die Risiken für den Arten- und Biotopschutz und die abiotischen Faktoren sowie das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten.

Der Bebauungsplan ermöglicht nicht erstmals, einen Eingriff in Natur und Landschaft, auch nicht in den vorhandenen Gehölzbestand. Dieser Gehölzbestand befindet sich im Innenbereich der Ortsgemeinde Lautzenhausen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten sowohl für den Bebauungsplan als auch unabhängig von dem Bebauungsplan. Die Bäume dienen als Nistplatz für diverse Vogelarten, die in der Siedlung bzw. am Siedlungsrand vorkommen. Dabei handelt es sich um häufige Arten. Spechthöhlen wurden bislang nicht erkannt, können aber auch aufgrund der derzeitigen Belaubung der Bäume übersehen worden sein. Es ist aber nicht zu erwarten, dass streng geschützte Arten vorkommen (darunter z. B. Spechte oder Fledermäuse). Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen dürfen Gehölze und Bäume, in denen Vögel nisten, nur außerhalb der Brutsaison gefällt werden, es sei denn, es liegt eine Ausnahmegenehmigung vor. Sind jedoch Baumhöhlen oder Horste betroffen, so werden mit dem Fällen der Bäume auch Nistmöglichkeiten für in der Regel streng geschützte Arten vernichtet. Dies ist gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten. Ein Fällen dieser Bäume bedarf, unabhängig davon, ob ein Eingriff aufgrund der Lage im Innenbereich bzw. aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, einer Ausnahmegenehmigung, die nicht automatisch erteilt wird. Für die anderen Vögel (alle Vögel sind besonders geschützte Arten) besteht die Möglichkeit, in der Ortsgemeinde Lautzenhausen bzw. der unmittelbaren Umgebung andere Nistmöglichkeiten zu finden. Für diese häufigen Vogel-



arten besteht durch das Entfernen des Gehölz- und des Baumbestands auch keine Gefährdung der lokalen Population. Unter Beachtung der Zeiten außerhalb der Brutsaison findet dann mit dem Fällen der Bäume auch kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG statt.

## 2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Mit Ausnahme der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bezieht sich der Umfang und die Ausdehnung der Auswirkungen nur auf das Plangebiet. Die Hotelbauten werden außerhalb der Ortslage zu sehen sein. Hier hängt es entscheidend von der architektonischen Gestaltung ab, wie sich die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## 2.5 besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe, Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung oder keine besondere Sensibilität bezüglich besonderer natürlicher Merkmale, kulturelles Erbe und Intensität der Bodennutzung. Des Weiteren werden, mit Ausnahme der Immissionsproblematik (siehe Kapitel 1.4), keine Umweltqualitätsnormen und -grenzwerte überschritten.

## 2.6 Schutzgüter und -gebiete

- keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen
- keine Naturschutzgebiete betroffen
- kein Naturpark betroffen
- kein Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet betroffen
- kein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 28 LNatSchG betroffen
- kein Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsschutzgebiet betroffen
- kein Gebiet mit festgelegten Umweltqualitätsnormen betroffen
- kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte betroffen
- keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften betroffen

Erarbeitet: Stadt-Land-plus/ag  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Manfred Brechtel  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Boppard-Buchholz, Dezember 2008

## Anhang

Artenliste für Anpflanzungen



## Anhang

### Artenliste für Anpflanzungen

#### Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Zitterpappel	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior
Obstbäume		

#### Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Obstbäume		

#### Sträucher

Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

#### Straßenbäume

Apfel Dorn	-	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	-	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Feldahorn	-	Acer campestre
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten	-	Acer platanoides `Columnare`