



# GEMEINDE LAUTERTAL

**Bebauungsplan „Destag“  
und  
teilbereichsbezogene Änderung  
des Flächennutzungsplanes**

**Begründung  
Vorentwurf**

**Mai 2019**

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

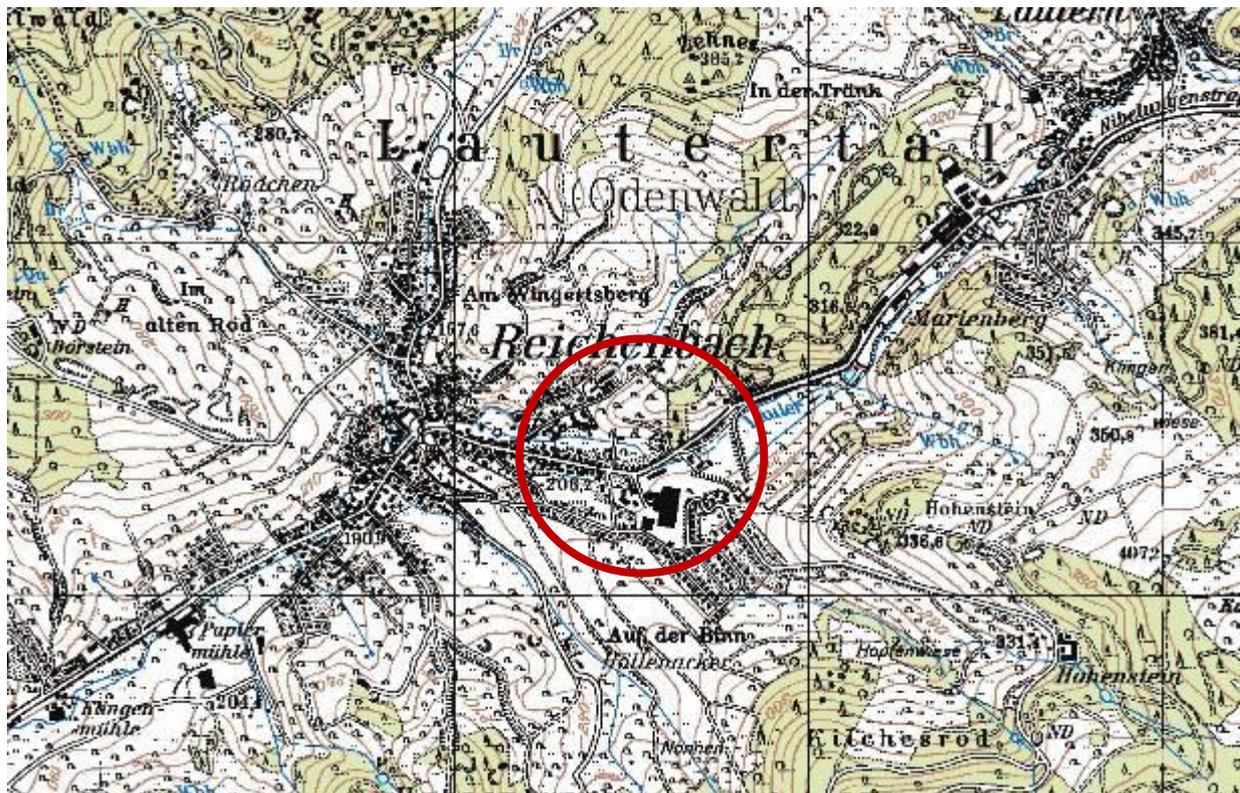
www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	8
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>10</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	10
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	11
2.3	Konkretisierungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB	12
2.4	Aufstellungsverfahren	13
2.4.1	Verfahrenswahl	13
2.4.2	Verfahrensdurchführung	14
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	15
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Nutzungskonzeption</b>	<b>15</b>
3.1	Städtebauliches Konzept	15
3.2	Nachweis Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	21
<b>4.</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>23</b>
4.1	Erschließungsanlagen	23
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	24
4.1.2	Verkehrsanlagen	24
4.2	Umweltschützende Belange	24
4.2.1	Umweltprüfung	24
4.2.2	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	25
4.2.3	Artenschutz	26
4.2.4	Bodenschutz	26
4.2.5	Bergbau	27
4.2.6	Altlasten	28
4.2.7	Denkmalschutz	29
4.2.8	Immissionsschutz	29

4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	29
4.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	29
4.3.2	Wasserschutzgebiete	30
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>30</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	30
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	33
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	36
5.1.4	Weitere Planfestsetzungen	37
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>38</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	38
6.2	Allgemeinkosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	38
6.3	Flächenbilanz	38

## Übersichtslageplan



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;  
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

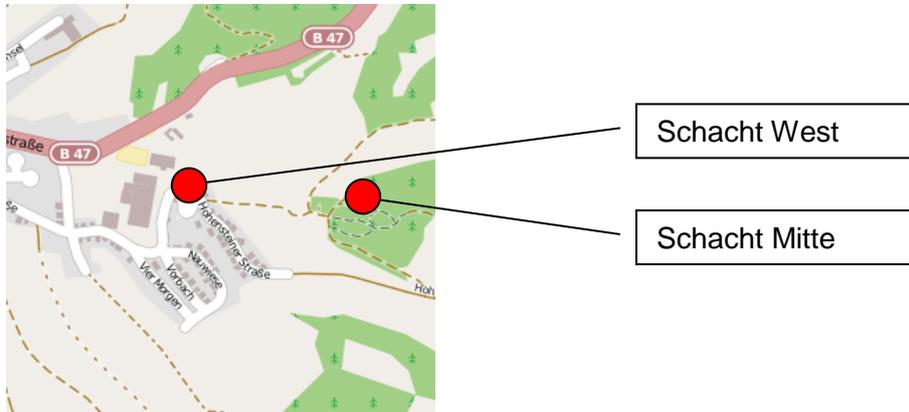
# 1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt, auf dem Firmengelände der ehemaligen Deutschen Steinindustrie AG in Reichenbach (DESTAG) einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Revitalisierung dieses einst für die Gemeinde und das gesamte Lautertal bedeutenden Standortes zu schaffen. Weitreichende Bedeutung in der geschichtlichen Entwicklung des Lautertals erreichte die Steinindustrie, als sie Ende des vorletzten Jahrhunderts zum beherrschenden Erwerbszweig aufstrebte. Mit der Gründung der Deutschen Steinindustrie AG im Jahr 1889 entstand unter anderem in Reichenbach einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren neben der 'Blaufabrik' (ehemalige Ciba Geigy Marienberg in Lautern), in der seit 1852 chemische Stoffe produziert wurden wie z. B. das 'Ultramarin'.

Mit der Steinindustrie eng verbunden war auch der Bergbau, der unter anderem innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes umging. So konnte recherchiert werden, dass einige Stollen im Plangebiet kartiert sind (Quelle: Gemeinde Lautertal sowie Wikipedia „Liste von Bergwerken im Odenwald - [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)):

- Grube Hohenstein: Kupfer, auch Blei und Silber; Betrieb bis 1944; Gangbergbau.



Blei-, später Kupferbergwerk bei Reichenbach: Der Beginn eines Bleibergwerks kann auf 1513 festgelegt werden. Später wurde die Erlaubnis erteilt, auch Kupfer zu graben. Das angelegte Bergwerk war jedoch nur von 1590 bis 1593 in Betrieb, da Probleme mit eindringendem Wasser nicht zu lösen waren. Das Bergwerk erreichte eine Tiefe von 22 m. Eine abermalige Verleihung ist von 1619 bekannt, wahrscheinlich hat der Dreißigjährige Krieg weitere Bemühungen beendet. Im späteren 17. Jahrhundert gab es zwei Versuche des Kupfer- und zwischenzeitlich auch Silberabbaus, doch beide scheiterten. Ab 1841 wurde der Kupferbergbau mit zwei, später drei neuen Schächten und verschiedenen Stollen wieder begonnen, die Arbeiten wurden jedoch wenig später auch wieder eingestellt, da die Verhüttung des kupferhaltigen Gesteins nicht in befriedigendem Ausmaß gelang. Weitere fünf Versuche, der letzte 1935, waren ebenfalls nicht erfolgreich.

Die stillgelegten Steinbrüche wurden inzwischen weitgehend von der Natur zurückerobert.

In den 1970-er Jahren war alsdann die Hochzeit der Steinindustrie im Lautertal beendet, da viele Fundstellen ausgebeutet waren und es zunehmend günstiger wurde, Rohlinge oder halbfertige Werkstücke aus Übersee zu beziehen. Dieser veränderten äußeren Entwicklung hat sich die damalige Firmenleitung gestellt und eigene Vorkommen im Ausland erworben, um so auch den Firmenstandort der Destag in Reichenbach erhalten zu können. Zuletzt wurde im Jahr 2010 das Unternehmen in die heutige Rechts- und Gesellschaftsform überführt, so dass der traditionelle Firmenname „Destag“ nach wie vor für Steinmetzkunst und Naturstein aus Lautertal verwendet wird.

Ungeachtet dessen haben sich im Laufe der Zeit und der industriellen Entwicklung die vorherrschenden Standortbedingungen im Plangebiet nachhaltig verändert, so dass der Flächenbedarf, den das einstige Unternehmen seit der Gründerzeit beanspruchte, durch veränderte betriebliche Abläufe oder modernere Fertigungstechniken sowie ein wirtschaftlicheres Lagerverhalten, deutlich geringer wurde. Hierdurch bedingt wurden einige Flächen oder gewerbliche Anlagen und Gebäudeteile vom einstigen Nutzungszweck heraus genommen und sind bis dato ungenutzt, die Gebäude- und Anlagenteile sind dem zunehmenden Verfall preisgegeben.

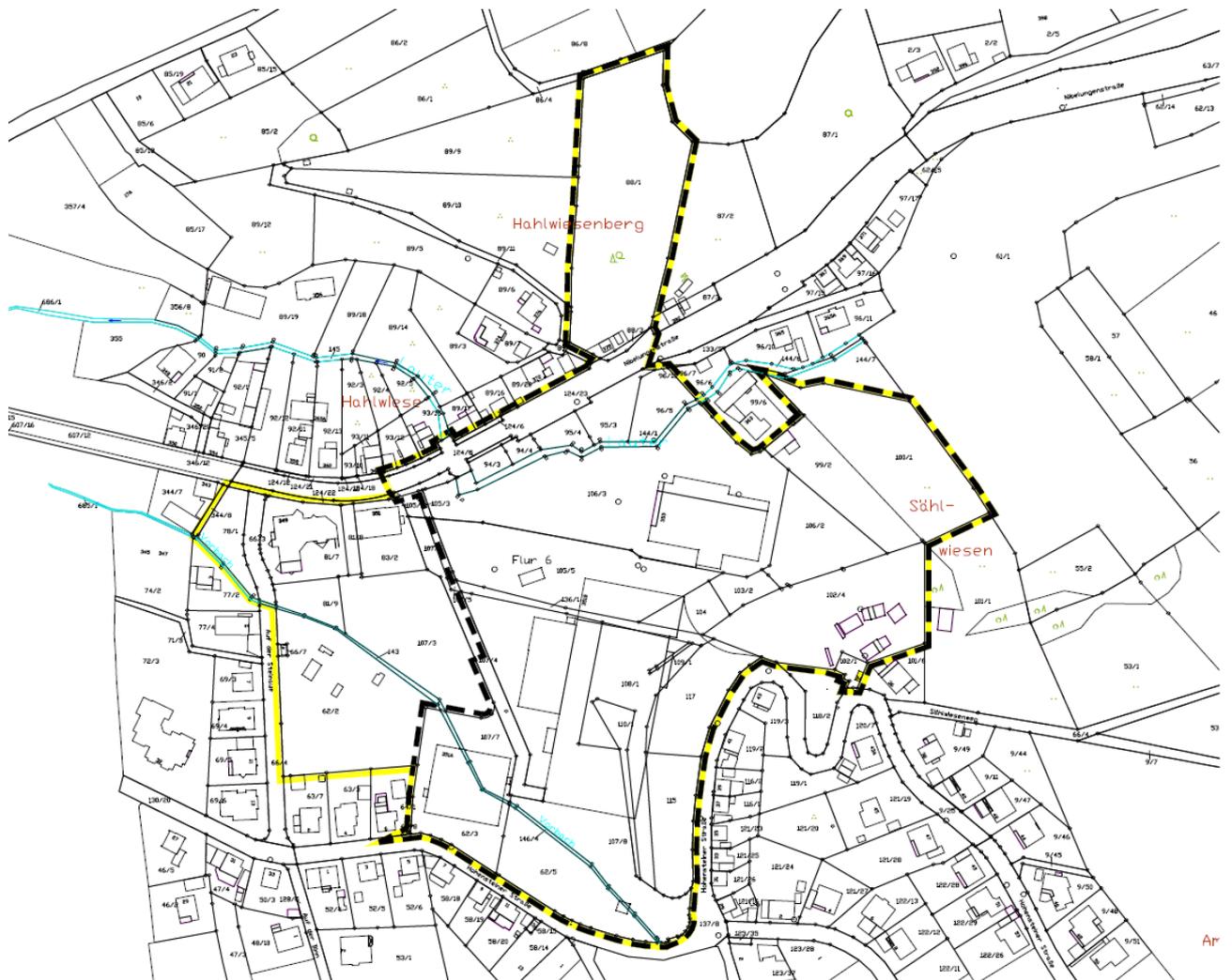
Um letztlich einem weitergehend absehbaren städtebaulichen Rückschritt, dem auch so genannten „trading-down-Effekt“, maßvoll entgegen zu wirken, beabsichtigt die Gemeinde mit dem Instrument der Bauleitplanung die städtebauliche Folgenutzung innerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle zu unterstützen und somit das gesamte ehemalige Firmenareal der Deutschen Steinindustrie für eine nachhaltige Revitalisierung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Das städtebauliche Ziel soll sein, durch eine in die Zukunft ausgerichtete Entwicklung die brach gefallenen Bereiche und nicht mehr in der ursprünglichen Nutzung stehenden Gewerbeflächen für eine gemischte und wohnbauliche Nutzung vorzubereiten und damit einer nachhaltigen Revitalisierung zuzuführen. Innerhalb der geplanten Mischgebiete sollen Möglichkeiten geschaffen werden, weitere wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe in das Plangebiet zu integrieren und neben dem Wohnen Raum für kleinere Gewerbeeinheiten zu schaffen, die örtlichen Betrieben für deren Weiterentwicklung zur Verfügung stehen. Aufgrund der den Entwicklungsbereich umgebenden Ortsbebauung, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, ist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung im Planbereich, wie sie in der Vergangenheit durch die Steinindustrie realisiert wurde, nicht mehr verträglich. Vielmehr ist die vorhandene Ortslage prägend, so dass die Gewerbenutzung im Entwicklungsbereich harmonisch in das Siedlungsgefüge zu integrieren ist.

In diesem Kontext soll der wichtige Gewerbestandort des Unternehmens „Destag Natursteinwerk GmbH“ erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert werden, da dieser für die Gemeinde Lautertal nach wie vor einen wichtigen Baustein für die örtliche Wirtschaft darstellt. Mittlerweile konnte diesem Planungsziel der Gemeinde von privater Seite entgegen gekommen werden, indem die für den Erhalt des Natursteinwerkes erforderlichen Grundstücke vom Geschäftsführer der Firma „Destag Natursteinwerke GmbH“ angekauft wurden und somit hinlänglich zutreffend

angenommen werden kann, dass der Fortbestand des Werkes und des Arbeitsplatzstandortes als gesichert zu betrachten ist.

Um letztlich aus der Sicht der Gemeinde allen städtebaulichen Belangen angemessen gerecht zu werden, soll der jetzt gesicherte Gewerbestandort durch gemischte Bauflächen ergänzt und arrondiert werden, um neben dem Wohnen durch Ansiedlung von kleineren wohngebietsverträglichen Gewerbeeinheiten den städtebaulich erforderlichen Pufferbereich zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen.

Neben der Bestandssicherung des Unternehmens Destag Natursteinwerke GmbH soll ferner der ebenfalls wichtige Standort für die Lebensmittelversorgung durch Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seinem Fortbestand und in der Entwicklung gesichert werden.



**Abbildung 1:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Destag“ (schwarz strichlierte Linie) sowie nachrichtlich räumlicher Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“ (gelbe Umgrenzungslinie)

Parallel zur hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Destag“ führt die Gemeinde als Plangeberin ein zweites unabhängiges Aufstellungsverfahren durch für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Bebauungsplan <<Östlich Auf der Steinaue>>“. Nachdem aus der Sicht der Gemeinde eine befriedigende Situation zum Bestandserhalt des Unternehmens „Destag Natursteinwerk GmbH“ und mithin zur Sicherung der ortsnahe Arbeitsplätze entstanden ist, wurde die bauleitplanerische Fortentwicklung und Revitalisierung der nicht mehr benötigten Grundstücke zum Zwecke der Wohnraumschaffung vordergründig durch Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und Durchführung im beschleunigten Verfahren begonnen.

In der obigen Abbildung 1 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Destag“ durch eine strichlierte Umrandung gekennzeichnet, die Grenze des Gesamtentwicklungsgebietes durch eine gelbe Umgriffslinie; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“ befindet sich im Westen, anschließend an den Bebauungsplan „Destag“.

Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch die teilbereichsbezogene Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich, wenngleich dieser bereits eine städtebauliche Nutzung weitgehend vorsieht. Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung ist in diesem Sinne mehr hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Mit der vorliegenden Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll zugleich auch die beabsichtigte Nutzung, die der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ vorsieht, im Zuge der Berichtigung berücksichtigt werden. Nachdem der Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB aufgestellt wird, kann eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

## **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Im örtlichen Bezug befindet sich das Plangebiet im Osten des bebauten Ortsteils Reichenbach und umfasst eine Fläche von ca. 4,35 ha.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Reichenbach, Flur 6, Nr. 62/3, 62/5, 64/8, 88/1, 88/3, 94/3, 94/4, 95/3, 95/4, 96/5, 99/2, 100/1, 102/1, 102/4, 103/2, 104, 105/5, 106/2, 106/3, 107/4 (teilweise), 107/7, 107/8, 108/1, 109/1, 110/1, 115, 117, 124/5, 124/6, 124/21 (teilweise), 124/22 (teilweise), 124/23 (teilweise), 136/1, 144/1 (teilweise), 146/4. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Destag“ ist in der vorstehenden Abbildung 1 durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Destag“ wird im Süden und teilweise im Osten von Wohnbebauung begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“ an. Im Norden und auch im Osten grenzen die freie Flur bzw. teilweise waldähnliche Strukturen an.

Aufgrund der gegebenen Darstellung des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes** (FNP) weicht der räumliche Umgriff zur teilbereichsbezogenen Änderung des FNP von dem der verbindlichen Bauleitplanung zum Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** ab. In der nachfolgenden Abbildung 2 sind zunächst innerhalb des räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes (strichlierte Linie) die erforderlichen Bereiche eingetragen, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der teilbereichsbezogenen Änderung des FNP angepasst werden müssen. In der Abbildung 2 ist der räumliche Umgriff für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Eintrag einer Umgriffslinie (gelb) nochmals explizit und eindeutig gekennzeichnet.



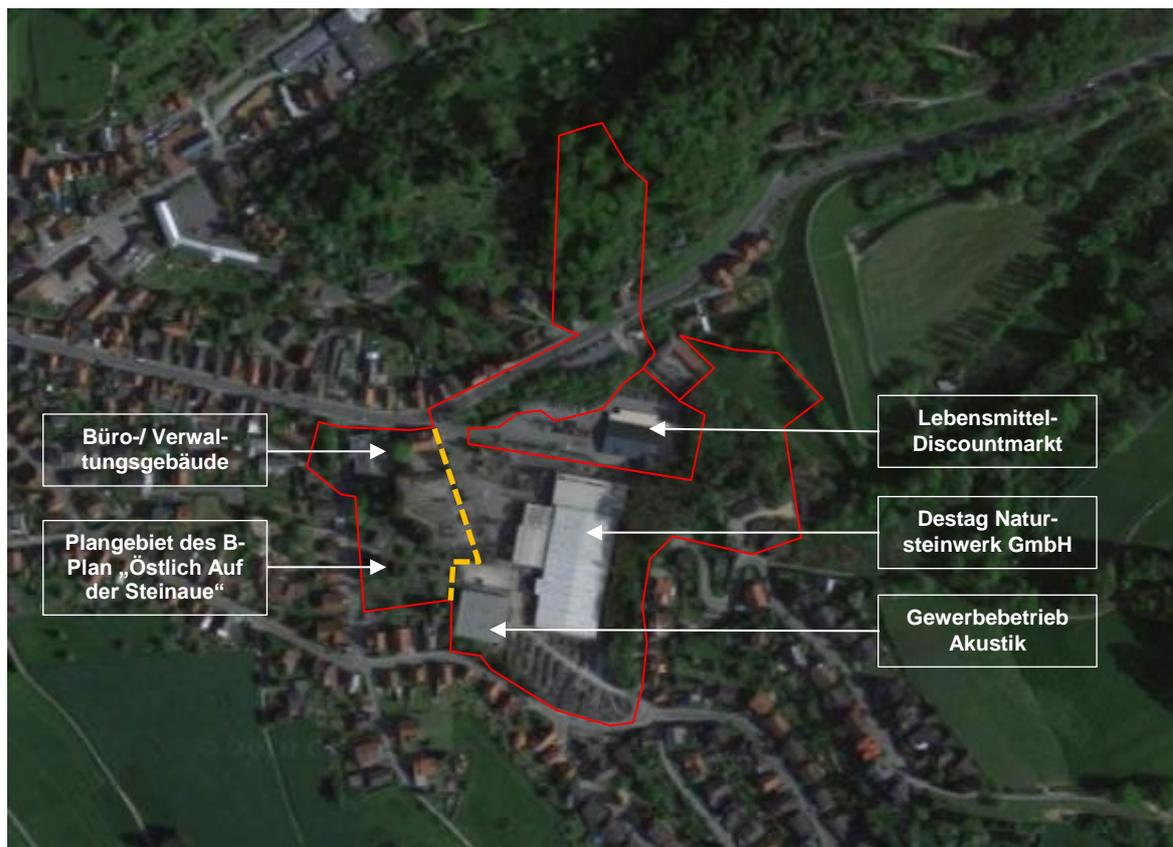
**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (links) bzw. dem amtlichen Liegenschaftskataster (rechts) mit Eintragung der Bereiche der erforderlichen teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes:  
Braun: Anpassung zu gemischter Baufläche  
Rot: Anpassung zu Wohnbaufläche  
Weiß: keine Anpassung erforderlich (nur rechtes Bild)  
GelbeLinie: Grenze der städtebaulichen Gesamtentwicklung, bestehend aus den räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes „Destag“ (im Osten) und „Östlich Auf der Steinaue“ (im Westen)

Neben der bauleitplanerischen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Destag-Steinindustrie wurde auch das Grundstück des vorhandenen Verbrauchermarktes (Flurstück 106/3) in die Planung integriert.

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches wird derzeit bereits sehr unterschiedlich genutzt und ist gekennzeichnet durch folgende Nutzungsstrukturen:

- Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches (Fläche oberhalb des Anwesens Nibelungenstraße 378, Grundstück Nr. 88/1) ist durch eine Waldfläche geprägt.
- Im östlichen Teil des Geltungsbereiches, südlich der Nibelungenstraße, überwiegt Grünland im Übergangsbereich der vorhandenen Bebauung zur freien Flur; insbesondere die Abhänge und Flächen der ehemals durch Bergbau geprägten und als Schuttmulde genutzten Bereiche sind mit Bäumen bestanden.
- Der südliche, zentrale Bereich wird von dem vorhandenen Gewerbebetrieb (Firma Destag) u. a. als Arbeitshalle sowie durch Lagerplätze für Materialien und Ausstellungsflächen für Grabsteine genutzt.
- Im Westen befinden sich weitere bauliche Anlagen und technische Anlagenteile, wie z. B. die ehemaligen Absetzbecken für Säge- und Schleifabwasser oder Kranbahnen, innerhalb von Flächen, die derzeit nicht genutzt werden und dem Verfall unterliegen (die Fläche wird durch den Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ überplant).
- Südwestlich befindet sich neben dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Destag Natursteinwerk GmbH ein weiteres gewerblich genutztes Gebäude entlang der Nibelungenstraße (die Fläche wird durch den Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ überplant).



**Abbildung 3:** Luftbild mit Eintragung des Entwicklungsbereiches „Destag“ (rote Umrandungslinie)  
Quelle: Bilder ©2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird überwiegend durch Wohn- und gemischte Bebauung, hauptsächlich in Form von Einzelhäusern genutzt, deren Dachlandschaft durch Satteldächer, teilweise auch mit Gauben oder Zwerchhäusern geprägt wird.

Aufgrund dieser Nutzungen weist der überwiegende Bereich des Geltungsbereiches, sowie auch dessen Umfeld bereits einen hohen Grad der Bodenversiegelung auf. Lediglich die nördlich liegende Waldfläche, die östlich liegende Grünlandfläche sowie die Gartenbereich der angrenzenden Wohnbebauung stellen einen gewissen Grünanteil dar.

## 2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

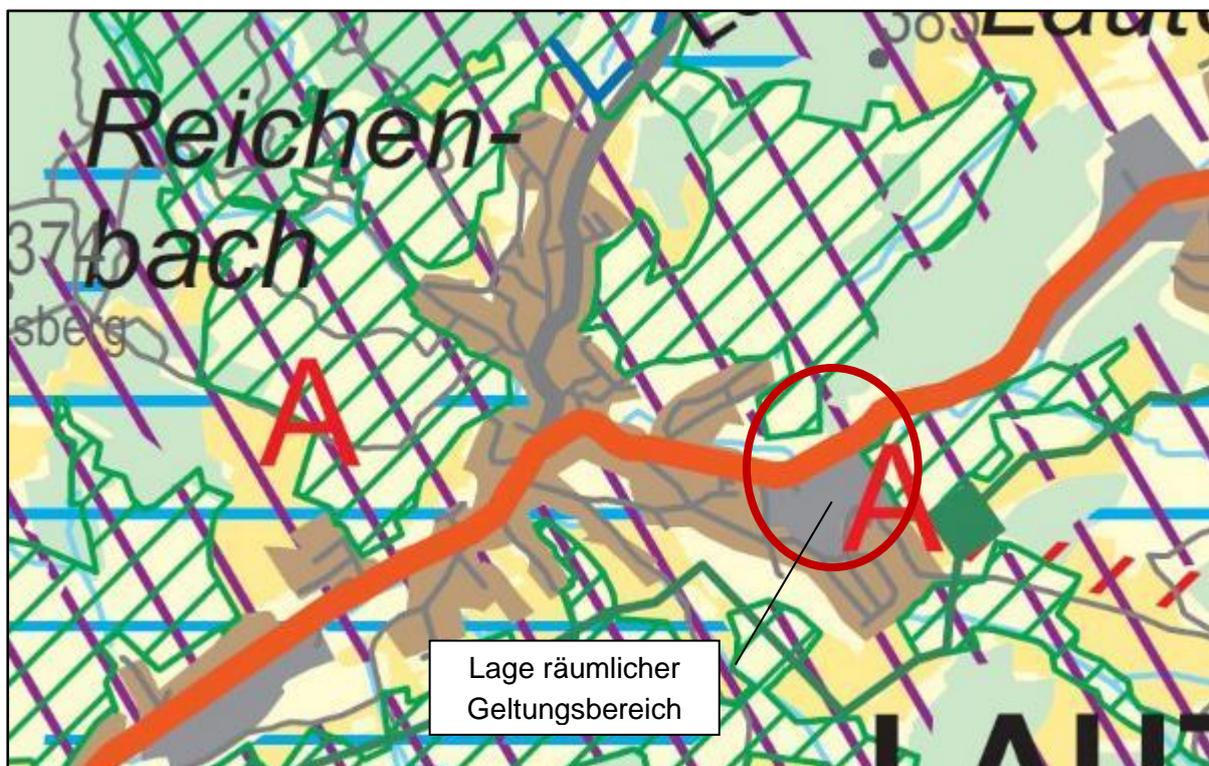


Abbildung 4: Planansatz aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010



Der größte Bereich des Plangebietes ist im gültigen RPS integraler Bestandteil eines „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“, Bestand, wie es derzeit auch tatsächlich genutzt wird. Der nördliche Bereich, welcher im Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, ist im RPS als Vorranggebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der östlichste Bereich des Bebauungsplanes ist im RPS als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, mit einer Überlagerung durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche wird im Bebauungsplan ebenfalls als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und steht somit nicht im Widerspruch mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

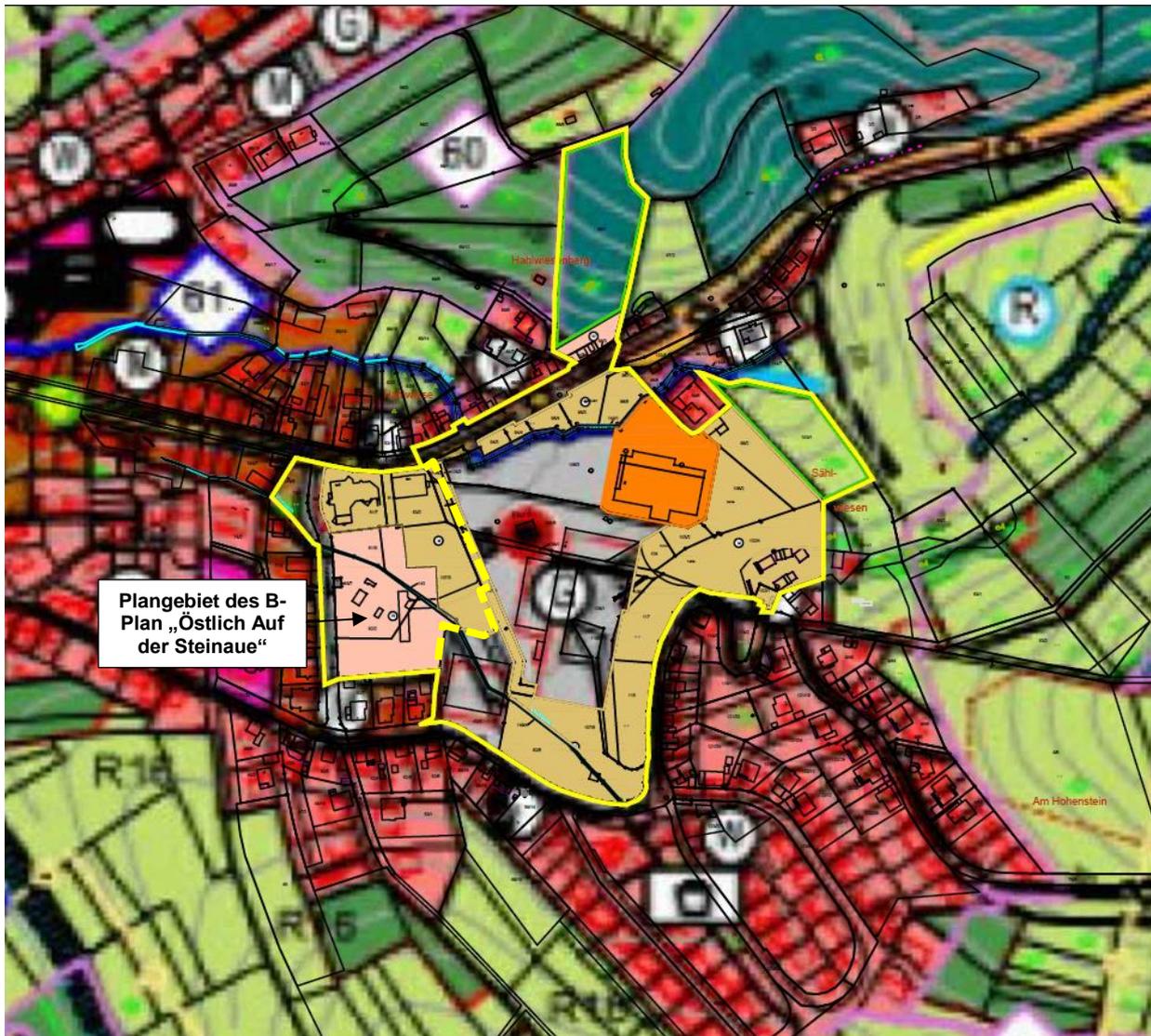
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal aus dem Jahr 2010 stellt die Fläche des Plangebiets überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes wird als Fläche für Wald dargestellt, sowie das östliche Flurstück als Fläche für die Landwirtschaft.

Aufgrund des Festsetzungsgehaltes des Bebauungsplanes ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Teile des Bebauungsplanes, welche derzeit als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt sind, sollen zukünftig als Wohngebiet oder als Mischgebiet festgesetzt werden, weshalb der Flächennutzungsplan in diesen Teilbereichen zu ändern ist. Des Weiteren sollen die im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprechend in der Flächennutzungsplandarstellung angepasst werden.

Mit der vorliegenden Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll zugleich auch die beabsichtigte Nutzung, die der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ vorsieht, im Zuge der Berichtigung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB aufgestellt, so dass eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgen kann. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

In diesem Sinne werden die Gebiete am westlichen Gebietsrand gemäß den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ im Zuge der Berichtigung fortan als gemischte Bauflächen (südlich der B 47) sowie als Wohnbauflächen (östlich der Straße „Auf der Steinaue“ dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind auch diese Teilbereiche noch als gewerbliche Fläche dargestellt.

Das notwendige Änderungsverfahren soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Destag“ durchgeführt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

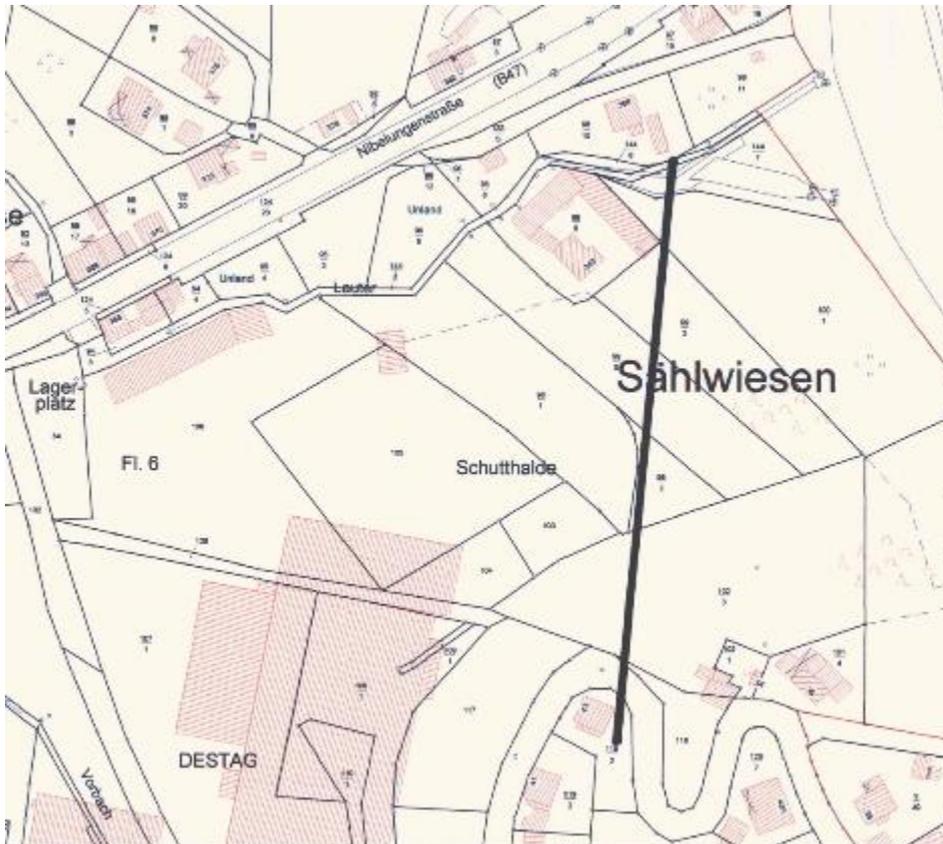


**Abbildung 5:** Anpassung der Plandarstellung innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans  
gelbe Umrandung: Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Destag“ und „Östlich Auf der Steinaue“

### 2.3 Konkretisierungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Am 12. Februar 2004 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal eine so bezeichnete Konkretisierungssatzung i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB über die Festlegung und Abrundung eines Teils des Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichenbach im Bereich südlich der „Nibelungenstraße“ (B 47), westlich des Wasserrückhaltebeckens am östlichen Ortsausgang Reichenbachs, östlich der „Destag“ und nördlich der „Hohensteiner Straße“, Gewinn „Sählwiesen“ beschlossen.

Demnach umfasst der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) das Gebiet, das innerhalb (im Westen) der in der nachstehenden Abbildung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.



**Abbildung 6:** Karte zur Konkretisierungssatzung (Quelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße)

Diese Linie verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Destag“ und zerschneidet das festgesetzte östlich liegende Mischgebiet. Zur Gewährleistung einer harmonischen Ortsabrundung soll allerdings auch östlich dieser Abgrenzungslinie ein Baugebiet im Sinne der Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung zum FNP planungsrechtlich gesichert werden.

## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Destag“ wird im üblichen „zweistufigen Normalverfahren“ im Sinne des § 30 BauGB durchgeführt. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu betreibende Verfahren:

- a) teilbereichsbezogene **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes**;
- b) die **Aufstellung** des **Bebauungsplanes**.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan beinhaltet als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB die Mindestfestsetzungen nach Abs. 1 BauGB, so dass bestimmte Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 56 der Hessischen Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei im Freistellungsverfahren durchgeführt werden können. Das Freistellungsverfahren ist nur dann zulässig, wenn z. B. die Bauherrschaft bzw. der von ihr beauftragte Entwurfsverfasser die vollständige Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts gewährleisten kann, das Vorhaben auch keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB und keiner Abweichung nach § 63 HBO bedarf, und die Erschließung gesichert ist.

#### 2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Destag“ sowie der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- 13.06.2019:**
- a) Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Destag“ (Aufstellungsbeschluss);
  - b) Beschluss im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB über die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb der Geltungsbereiche der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne „Destag“ sowie „Östlich Auf der Steinaue“ und Beschluss über die Durchführung nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des zu a) genannten Bebauungsplanes „Destag“.
  - c) Anerkennung der Vorentwürfe zu dem unter a) genannten Bebauungsplan „Destag“ sowie der unter b) genannten teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

\_\_\_.\_\_.2019: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

**05.08.2019:bis einschließlich 06.09.2019:** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

\_\_\_.\_\_.2019 Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren

Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsunterlagen von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich **06.09.2019** aufgefordert.

Der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens chronologisch Zug um Zug fortgeführt und vervollständigt.

### **2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Die Anpassungen des Planinhaltes werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

## **3 Städtebauliche Nutzungskonzeption**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Gebietsentwicklung soll ein in die Ortslage bereits seit jeher integrierter Standort gesichert und in Teilen - die heute als untergenutzt anzusprechen sind - für eine städtebauliche Folgenutzung vorbereitet werden. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht. Es handelt sich daher um die Überplanung eines bereits überprägten Siedlungsbereichs.

Nachdem die Grundstücke im Entwicklungsbereich von der bisherigen, langjährigen Grundstückseigentümerin, der Destag-Stiftung, veräußert wurden kam aus der Sicht der Gemeinde Lautertal als Plangeberin die städtebauliche Notwendigkeit auf, das städtebauliche Ziel an dieser Stelle neu zu formulieren, um eventuelle bodenrechtliche Spannungen bewältigen zu können. Daher entbehrt der vorliegende Bebauungsplan nicht der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne dieser Vorschrift ist ein Bebauungsplan nach ständiger Rechtsprechung des



Bundesverwaltungsgerichts dann, wenn seine Aufstellung nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden kann. Die planerische Konzeption ist in der Begründung ausgiebig dargelegt. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem (grundsätzlich weiten) planerischen Ermessen.

Deshalb kann ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauBG nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen in Betracht kommen, was vorliegend nicht der Fall ist.

Der Gesetzgeber ermächtigt die Kommunen, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört in erster Linie die souveräne Entscheidung, in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Wohngebäuden und welche sie gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stellt. Die hier überplante Fläche eignet sich in diesem Sinne aufgrund ihrer räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der bevorzugten strukturellen Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortes für eine städtebauliche Neuordnung und der Umstand, dass den Geltungsbereich umgebend bereits überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, verlangt nach einer bauleitplanerischen Konfliktbewältigung.

Gemessen daran ist der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt. Ihm liegt ausweislich der Planbegründung eine von städtebaulich legitimen Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde, die einerseits die Sicherung des vorhandenen Gewerbes und andererseits die Öffnung des Gebietes für die Unterbringung von Wohnen zum Inhalt hat.

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, auf dem Firmengelände der ehemaligen Deutschen Steinindustrie AG (Destag) eine städtebauliche und bauleitplanerische Verbindlichkeit herzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Revitalisierung dieses Standortes bei gleichzeitigem Erhalt des örtlichen Gewerbebetriebes zu schaffen. Das im Entwicklungsbereich befindliche Unternehmen der Steinindustrie stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in und für die Gemeinde dar, insbesondere im Hinblick auf ortsnahe Arbeitsplätze, so dass die Plangeberin den Erhalt dieses Unternehmens in den Vordergrund stellt.

Im Laufe der vergangenen Jahre haben sich die wirtschaftlichen Umstände der Steinindustrie global und die Entwicklung der vorherrschenden Standortbedingungen des Werkes im Plangebiet deutlich und nachhaltig verändert und insbesondere der Flächenbedarf, den das Unternehmen seit seiner Gründerzeit beanspruchte, durch veränderte betriebliche Abläufe oder auch modernere Fertigungstechniken sowie ein wirtschaftlicheres Lagerverhalten deutlich verringert. Einige Flächen oder gewerbliche Anlagen und Gebäudeteile wurden vom einstigen Nutzungszweck heraus genommen und sind bis dato ungenutzt, die frei gewordenen Gebäude- und Anlagenteile sind dem zunehmenden Verfall preisgegeben. Zuletzt wurde das gesamte Firmengelände der ehemaligen Destag-Stiftung veräußert, so dass aus der Sicht der Gemeinde ein gewisser Regelungsbedarf in bauleitplanerischer Hinsicht erwachsen ist.



Vordergründige Zielsetzung der Gemeinde war hierbei stets, den Fortbestand des Natursteinwerkes und somit den Erhalt der noch vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern. In diesem Sinne hat die Gemeinde zunächst erwogen, einen Bebauungsplan für das Gesamtareal der „Destag“ aufzustellen.

Mittlerweile wurden die für den Erhalt des Natursteinwerkes erforderlichen Grundstücke an den Geschäftsführer der Firma „Destag Natursteinwerke GmbH“ weiter veräußert, so dass der Fortbestand des Werkes und des Arbeitsplatzstandortes als gesichert betrachtet werden kann.

Die Gemeinde hat daher in einem ersten Abschnitt, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum kurzfristig bedienen zu können, für ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren den Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplans „Östlich Auf der Steinaue“** gefasst. In diesem sollen die vom Natursteinwerk nicht mehr benötigten Flächen für eine adäquate Folgenutzung und Revitalisierung bauleitplanerisch vorbereitet werden, nachdem aus der Sicht der Gemeinde nunmehr eine befriedigende Situation zum Bestandserhalt des Unternehmens „Destag“ und zur Sicherung der ortsnahen Arbeitsplätze entstanden ist.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“ wurden in der Vergangenheit zuletzt hauptsächlich als Lagerfläche genutzt sowie für die Unterbringung von ortsfesten Sammel- und Absetzbecken für die Produktionsabwässer des Steinbetriebes. Doch seit geraumer Zeit werden die in Rede stehenden Flächen für den Gewerbebetrieb nicht oder allenfalls noch untergeordnet genutzt.

Im Hinblick auf eine sinnvolle städtebauliche Folgenutzung dieser ungenutzten Grundstücke im Kontext zu der bereits im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Folgenutzung im Plangebiet durch Festsetzung der wohnbaulichen und gemischten Nutzung voran zu treiben. Strukturell passt sich die geplante Entwicklung an das umgebende Siedlungsgefüge als auch an die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planbereich des Bebauungsplanes an. Die an die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches angrenzende Ortslage mit der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung dominiert das städtebauliche Umfeld. Konsequenterweise soll daher die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Ortsbebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen und somit zugleich auch bestmöglich ein harmonischer Übergang in das Plangebiet hinein und die darin befindliche (und aus der Sicht der Gemeinde zu erhaltende) gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Bereits damit wird der aus bauplanungsrechtlicher Sicht heute noch bestehende „harte“ Übergang von wohnbaulich bestimmter Ortsbebauung zur Gewerbenutzung auf dem Destag-Firmengelände durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“ und Festsetzung von Wohn- und Mischgebietsflächen weitaus harmonischer gestaltet. Das gewählte städtebauliche Konzept nimmt somit den Ansatz auf, den einstigen Gewerbestandort angemessen neu zu gestalten und einen maßvollen Übergang von Gewerbe zu Wohnen an dieser Stelle vorzunehmen ohne den vorhandenen Gewerbebesatz in seiner Existenz zu gefährden. Für die Flächen des Plangeltungsbereiches, die den Übergang und das Bindeglied

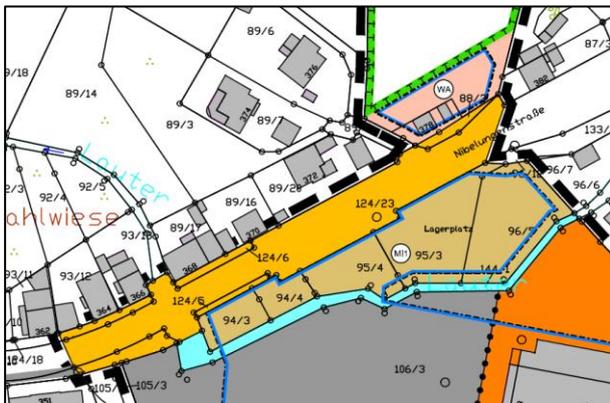


geplanten Bebauung könnten in diesem Teilbereich je nach Bauweise 10 - 15 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.

Der festgesetzte Mischgebietsriegel dient als Pufferbereich und zugleich städtebaulicher Übergang zu der anschließenden Gewerbenutzung.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Destag“ werden die im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“ behandelt.

Im Norden beginnend, nördlich der Nibelungenstraße (B 47), befindet sich ein derzeit nur mit Garagen bebautes Grundstück, welches nach Norden hin steil ansteigt und dort überwiegend bewaldet ist (Grundstück Nr. 88/1). Die Garagen befinden sich auf einer ebenen Teilfläche direkt

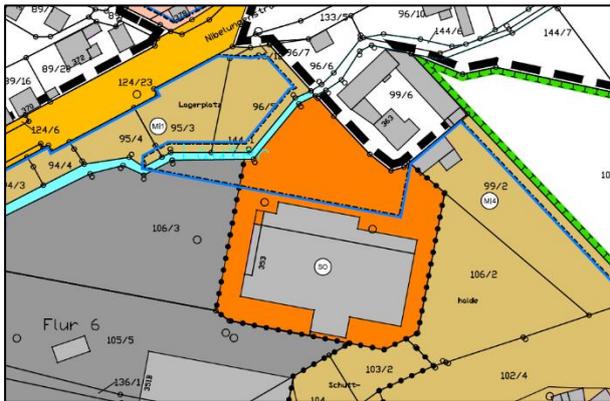


angrenzend an den öffentlichen Verkehrsraum der Nibelungenstraße, die rückwärtige Grundstücksfreifläche ist unbebaut und überwiegend topografisch stark bewegt.

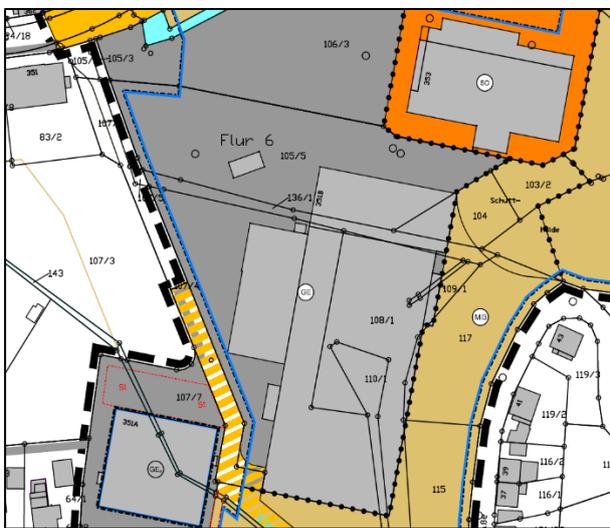
Der der Nibelungenstraße zugewandte, nicht bewaldete Grundstücksteil könnte hier entsprechend für eine bauliche Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorbereitet werden.

Auf der südlichen Seite der Nibelungenstraße befinden sich derzeit unbebaute Grundstücke (94/3, 94/4, 95/3, 95/4, 96/5), die als Freifläche von einem Gewerbebetrieb genutzt werden. Diese städtebauliche Lücke könnte künftig durch Bebauung geschlossen und direkt umgesetzt werden, da bereits alle notwendigen Erschließungsanlagen im Bestand vorhanden sind. Direkt an die südlichen Grundstücksgrenzen schließt hier der Gewässerlauf der Lauter an, daran grenzt im Süden die Grundstücksfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes an. Aufgrund der anzunehmenden Immissionsbelastung, die sowohl von der Bundesstraße als auch vom Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes ausgeht, wurde dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Eine ausschließliche Wohnbebauung wäre an dieser Stelle nicht zuletzt wegen der anzunehmenden Überschreitung der Grenzwerte für ein WA nicht möglich.

Der Bereich des Lebensmittelmarktes wurde in den Plangeltungsbereich aufgenommen, um dessen Bestand planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der vorhandenen Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> ist der Markt der Großflächigkeit zuzuordnen und somit nur in einem Sondergebiet zulässig. Im Rahmen der Bauleitplanung soll auch ein angemessenes Maß an Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.



Im Westen vor dem Marktgebäude als auch im Norden ist der Kundenparkplatz im Bestand vorhanden, im Osten schließt ein unbebauter, hängiger Grundstücksteil an. Die Andienung des Marktes erfolgt von Westen, ausgehend von der Nibelungenstraße.



Weiter nach Süden befinden sich die Grundstücke der Destag Natursteinwerk GmbH, die entsprechend dem Nutzungszweck und im Sinne der bauleitplanerischen Bestandssicherung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Neben Produktions- und Lagerhallen befinden sich auch Büro- und Ausstellungsgebäude in diesem Bereich.

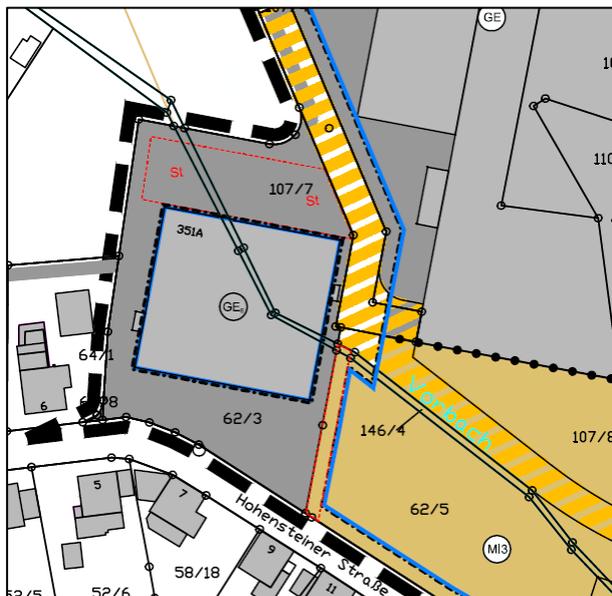
Um die Marktposition des Betriebes auch in Zukunft sichern und noch weiter ausbauen zu können sollen angemessene betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten für Neubauten geschaffen werden. Auch die Möglichkeit für (ausschließlich) betriebszugehöriges Wohnen soll ermöglicht werden, um auch ortsfernen Mitarbeitern die Möglichkeit des Wohnens in räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz anbieten zu können. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation zeigt die Erfahrung mittlerweile, dass Arbeitskräfte die Bereitschaft zum Ortswechsel nur dann aufzeigen, wenn ein angemessener Wohnraum geboten werden kann. Dieser Entwicklung beabsichtigt sich das Unternehmen zu stellen und attraktive Arbeitsplätze einhergehend mit dem Angebot von Wohnraum am Standort anzubieten.

Im Südosten des Plangeltungsbereiches, an der Hohensteiner Straße, befinden sich Lager- und Abraumflächen, die ebenfalls dem Natursteinwerk zuzuordnen und von diesem genutzt werden. Mittelfristig soll in diesen Bereichen der Raum für Folgenutzungen geschaffen werden, die an die örtlich bereits vorhandenen Erschließungsanlagen (vordergründig die Hohensteiner Straße) angebunden werden können. Da diese Flächen derzeit als Lager- und Abstellfläche nur untergeordnet gewerblich genutzt werden, ist an diesen Stellen die Option für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung gegeben. Im Hinblick auf die im städtebaulichen Kontext einerseits vorhandene Wohnbebauung entlang der Hohensteiner Straße kann dennoch die vorhandene Gewerbenutzung durch die Destag Natursteinwerk GmbH angrenzend nicht außer Acht gelassen werden. Daher setzt der Bebauungsplan hier ebenfalls Mischgebiet fest und bildet somit den Übergang zwischen bestehendem Wohnen und dem Gewerbebetrieb dar.

In der perspektivischen Entwicklung soll sich die gemischte Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches westlich der Hohensteiner Straße weiter nach Süden entwickeln und so die „fehlende“ Bebauung zur vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Anwesen Nr. 31 bis 43 als Pendant jenseits der Hohensteiner Straße ergänzt werden.

Auch im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich in Gegenlage zu den Anwesen „Hohensteiner Straße Nr. 9 - 13“ keine adäquate Gebäudestruktur, die Flächen werden derzeit von dem örtlichen Gewerbebetrieb als Lager- und Abraumfläche genutzt. In der künftigen Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht eine „Auffüllung“ durch geeignete Mischbauflächen zu bevorzugen, da letztlich auch diese Grundstücke bereits vollständig erschlossen sind und den künftigen Abschluss der Bebauung an der Hohensteiner Straße im Übergang zu dem vorhandenen Gewerbebetrieb darstellen können.

Die Festsetzung einer privaten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Privatstraße) parallel zur Vorbach-Parzelle schafft die wünschenswerte Durchgängigkeit und Transparenz des Gebietes, denkbar wäre auch hier die Öffnung der Vorbach-Verdohlung und Verlegung des Fließgewässers in ein natürliches Bachbett.



Im Südwesten des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich eine als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE<sub>E</sub>) festgesetzte Grundstücksfläche, auf der sich die bestehende Halle eines etablierten Gewerbebetriebes aus dem Bereich Akustik befindet. Neben einem Verwaltungs- und Ausstellungsteil befinden sich dort auch Lager- und Produktionsräume. Die Andienung der Lagerräume erfolgt im Osten, also auf der dem geplanten WA (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“) abgewandten Gebäudeseite. Verkehrlich ist das Grundstück über die Erschließungsstraße von der Nibelungenstraße ausgehend möglich. Im Norden vor dem Gebäude ist eine „Fläche für Stellplätze“ zum Nachweis notwendiger Kunden- und Mitarbeiterstellplätze vorgesehen.

### 3.2 Nachweis Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Der gültige Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS) setzt im Ziel Z3.4.1-9 fest, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Für die Gemeinde Lautertal gilt



die Einordnung in den ländlichen Siedlungstyp, hierfür sind 25 – 40 Wohneinheiten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbauandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der privaten Verkehrsflächen. Dies entspricht den Darstellungen in der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes, mithin:

Allgemeines Wohngebiet – WA	ca. 6.100 m <sup>2</sup>
Mischgebiet – MI	ca. 22.580 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet – GE / GE <sub>E</sub>	14.090 m <sup>2</sup>

Anmerkung: In die Berechnung der Dichtewerte ist die gesamte Entwicklungsfläche, also die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Destag“ sowie „Östlich Auf der Steinaue“ berücksichtigt, da beide Bebauungspläne, unabhängig von deren räumlicher Trennung, für die strukturelle Gesamtentwicklung gemeinsam betrachtet werden müssen.

Für die Gewerbegebietsfläche ist für die Berechnung der Wohndichtewerte unerheblich. Für die Mischgebiete wird angenommen, dass sich ein Nutzungsmix von maximal 70% Wohnen und 30% für Gewerbe einstellen wird. Somit beträgt die insgesamt im Bebauungsplan geplante Wohnbaufläche:  $6.100 \text{ m}^2 + 0,7 \times 22.580 \text{ m}^2 = \text{ca. } 21.906 \text{ m}^2$ , also 2,2 ha.

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 55 und höchstens 88 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet zulässig und nachzuweisen.

Gemäß der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010), ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung noch nicht abschließend beziffert werden, jedoch ist im Hinblick auf das im vorangegangenen Kapitel ausgearbeitete Nutzungskonzept hinreichend genau ermittelbar.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Bruttowohnbauandfläche von ca. 2,2 ha wird die folgende Wohndichte im Plangebiet angestrebt (Prognosewerte):

- Gebiet WA West:	„Östlich Auf der Steinaue“	ED	ca. 6.146 m <sup>2</sup>	max. 15 WE
- Gebiet MI 1:	„Östlich Auf der Steinaue“	30% W	ca. 4.818 m <sup>2</sup>	max. 10 WE
- Gebiet MI 2:	„Östlich Auf der Steinaue“	E	ca. 726 m <sup>2</sup>	max. 1 WE

- Gebiet WA Nord: „Destag“	ED	ca. 564 m <sup>2</sup>	max. 2 WE
- Gebiet MI 1: „Destag“	30% W	ca. 2.084 m <sup>2</sup>	max. 3 WE
- Gebiet MI 3: „Destag“	30% W	ca. 8.766 m <sup>2</sup>	max. 20 WE
- <u>Gebiet MI 4: „Destag“</u>	<u>30% W</u>	<u>ca. 7.141 m<sup>2</sup></u>	<u>max. 4 WE</u>
- Gesamt:			max. 55 WE

Hinweis zu den Abkürzungen: ED = Einzel- und Doppelhausbebauung

E = Einzelhausbebauung

30% W = Es wurde im Rahmen der gemischten Nutzung eine 30% Wohnnutzung unterstellt, die innerhalb einer Einzelhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung, gemeinsam mit einer gewerblichen Nutzung realisiert werden könnte.

Aus der oben stehenden überschlägigen Berechnung wird deutlich, dass unter der Annahme des Nutzungsmixes zwischen Wohnen und Gewerbe (in den MI-Gebieten) und der Bebauungsstruktur durch Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung die Zielanpassung der Bauleitplanung an das Ziel Z 3.4.1-9 des RPS gewährleistet werden kann und die Zahl der Wohneinheiten den oberen Wert von 88 WE nicht überschreiten wird. Der erzielte Dichtewert liegt somit am unteren Schwellenwert der Vorgaben des Regionalplanes (55 - 88 WE).

Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird hier in besonderem Maße Rechnung getragen, da es sich letztlich auch um die Revitalisierung eines bereits baulich überprägten Siedlungs-Innenbereiches handelt.

## 4. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

### 4.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen ausreichend vorgegeben. Für die gebietsinterne Erschließung des westlich geplanten Allgemeinen Wohngebietes (östlich der Straße „Auf der Steinaue“) sowie die Gewerbegebiete ist ausgehend von der Nibelungenstraße eine private Erschließungsstraße geplant. Diese Erschließungsstraße ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden, da die festgesetzte Trasse den früheren Verlauf einer Wegeverbindung darstellt, die ausgehend von der Nibelungenstraße den südöstlichen Bereich zum Hohenstein erschloss. Erst mit der Entwicklung der Destag an diesem Standort wurde die frühere Gemeindestraße aufgegeben, veräußert und dem Gewerbebetrieb zugeschlagen sowie als Ersatz die Straßen „Auf der Steinaue“ / Hohensteiner Straße erschlossen.



#### **4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Medien, als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers soll an den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeschlossen werden.

Grundsätzlich soll anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis nach DWA A 138 und DWA M 153 zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist. Alternativ ist auch die Einleitung in den Vorbach möglich.

#### **4.1.2 Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt hauptsächlich über die B 47 „Nibelungenstraße“ im Norden. Von dort zweigt in Höhe der bestehenden Grundstückszufahrt (sowie auch Zufahrt zum benachbarten Aldi-Markt) eine private Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein mit Durchbindung bis zur Hohensteiner Straße. Diese Straßenverbindung bestand ehemals bereits, wurde jedoch durch die frühere gewerbliche Entwicklung der Destag einst privatisiert und dem Firmengelände zugeschlagen. Statt dessen wurde die Hohensteiner Straße / Auf der Steinaue als öffentliche Gemeindestraße gebaut. Mit dem jetzt geplanten städtebaulichen Umbau des Destag-Geländes soll dieser einstige Verkehrsweg wieder geöffnet werden, damit das Plangebiet intern erschlossen werden kann.

Die Erschließung des Plangebiets an das überregionale Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs ist als positiv zu bewerten, da der Geltungsbereich direkt an die B 47 „Nibelungenstraße“ angrenzt. Über diese Verbindung in Richtung Bensheim sind auch die überregionalen Verkehrswege, wie z. B. die Autobahn 5, gut erreichbar.

### **4.2 Umweltschützende Belange**

#### **4.2.1 Umweltprüfung**

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie

2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben.

*Der Umweltbericht wird alsdann unter Berücksichtigung der Angaben zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet. Gemäß § 4 Abs. 1 Halbsatz 3 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zunächst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 zu äußern. Die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sodann die Möglichkeit, im Rahmen der Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB zu den Inhalten des Umweltberichts Stellung zu nehmen.*

#### **4.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung**

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs ist eine detaillierte Bilanzierung nach der geltenden Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts zur verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Dieser wird im Zuge der Entwurfserarbeitung erstellt.

### 4.2.3 Artenschutz

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. In diesem Sinne wird für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

### 4.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor



Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

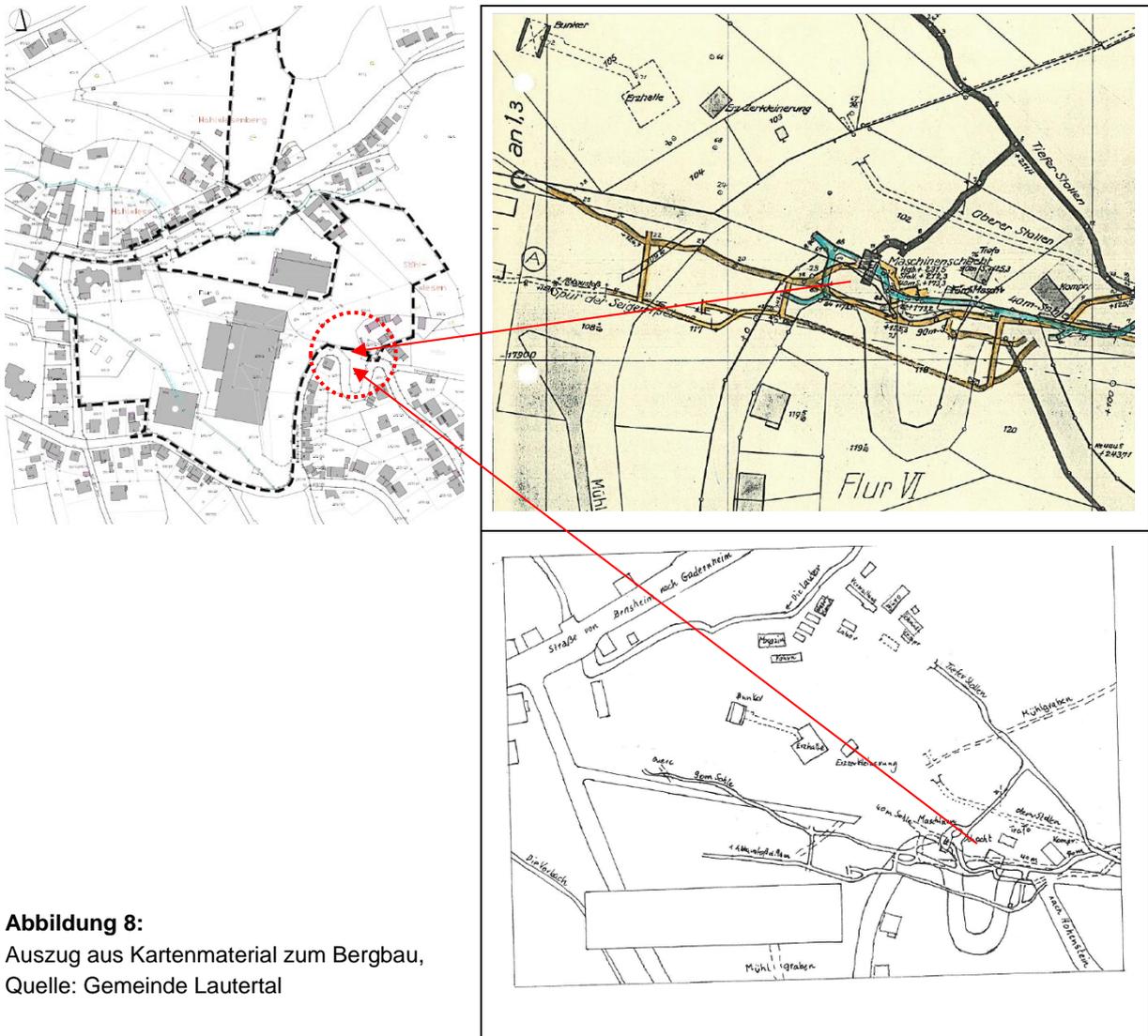
Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

#### **4.2.5 Bergbau**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vormals der Bergbau umgegangen. Die hiervon überwiegend betroffenen Bereiche befinden sich im Osten (siehe dazu die nachstehende Abb.).

Über die genaue Lage kann derzeit keine verbindliche Angabe gemacht werden. Für mögliche Bauvorhaben ist beachtlich, dass insbesondere bei den Gründungsmaßnahmen ggf. erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind und die genaue Lage der noch vorhandenen bergbaulichen Anlagen zu ermitteln ist.

Im Zuge der Beteiligung wird eine dahingehende Angabe seitens der Bergaufsicht erwartet, so dass die Belange im weiteren Planverfahren noch detaillierter dargestellt werden könne



**Abbildung 8:**  
Auszug aus Kartenmaterial zum Bergbau,  
Quelle: Gemeinde Lautertal

#### 4.2.6 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Gemeinde keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der behördlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern ist dennoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IB/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

#### **4.2.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde sind dennoch der zuständigen Behörde zu melden.

#### **4.2.8 Immissionsschutz**

Um Konflikte zwischen unverträglichen Nutzungen zu vermeiden, sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung, räumlich angemessen voneinander getrennt werden. Dieses Trennungsgebot, welches aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hergeleitet ist, sieht vor, dass z. B. eine reine Wohnnutzung nicht direkt neben einer gewerblichen, geräuschintensiven Nutzung entstehen soll. Der Gesetzgeber hat jedoch bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass dieser Grundsatz durchaus auch Ausnahmen zulässt, und in erster Linie für die Bauleitplanungen bisher unbebauter Gebiete gilt, jedoch nicht unbedingt für Überplanungen bereits bestehender gewerblicher Nutzungen sowie Wohnnutzungen, die seit längerem nebeneinander bestehen (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 07.07.2004 sowie BVerwG, Beschl. v. 13.05.2004). Dieses "seit längerem nebeneinander bestehen" trifft z. B. auf das südlich liegende Wohngebiet zu.

Durch die abgestufte Festsetzung von Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hier der Trennungsgrundsatz eingehalten.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Gelegenheit gegeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes zu äußern und Hinweise zum Detaillierungsgrad des Lärmschutzgutachtens zu geben.

### **4.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

Innerhalb des Planbereiches sind zwei Oberflächengewässer betroffen. Südlich, annähernd parallel zur Nibelungenstraße verläuft die Lauter. Im Plangebiet von Südosten nach Nordwesten verläuft der der Bauleitplanung namensgebende „Vorbach“. Der Gewässerlauf der Lauter ist innerhalb des Plangebietes als offenes Fließgewässer anzusprechen, der Vorbach hingegen ist im gesamten Planbereich verrohrt.

Der Vorbach wurde für das im Plangebiet befindliche Natursteinwerk teilweise aufgestaut und es wurde in einem unterirdischen Betonbecken ein Wasservolumen bevorratet, welches als Produktionswasser zur Steinbearbeitung verwendet wurde. Die Produktionsabwässer wurden in separate Absetzbecken eingeleitet, das überschüssige Rohwasser aus den Absetzbecken wiederum in den Vorbach eingeleitet.



Im Zuge der Planung soll geprüft werden, ob Teile der vorhandenen Vorbachverdohlung, z. B. innerhalb der festgesetzten Wohngebiete, geöffnet und / oder das Fließgewässer zum Teil in ein natürliches, ggf. mäandrierendes Gewässerbett verlegt werden kann, um somit einen Beitrag für die Verbesserung der Gewässerqualität leisten zu können.

#### **4.3.2 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## **5. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 HBO baugenehmigungsfrei (Genehmigungsfreistellung), sofern die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) ebenfalls vorliegen.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Gebietsinneren als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgelegt. An das Gewerbegebiet angrenzend erfolgt die Festsetzung von Mischgebieten (MI) nach § 6 BauNVO als Pufferstreifen und städtebauliches Binde- und Übergangsglied zur daran anschließenden Wohnbebauung der bestehenden Ortslage bzw. der WA-Festsetzung im Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“.

Der Bereich im Südwesten des Plangeltungsbereiches wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Immissionsgrenzwerte hier zulässiger Nutzungen dürfen die eines Mischgebietes gemäß der DIN 18005 nicht überschreiten, so dass dieser Bereich ebenfalls in den Puffergürtel zwischen Gewerbe und Wohnen einzubeziehen ist.

Im Nordosten wurde ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgelegt mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Diese Festsetzung betrifft den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt.

➤ **Mischgebiete (MI 1, MI 3, MI 4) nach § 6 BauNVO:**

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von der Festsetzung als Mischgebiet sind im konkreten Planfall in erster Linie die Gebiete betroffen, die als Bindeglied entsprechend dem Trennungsgrundsatz zwischen den Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten und zugleich als Puffer vor wechselseitiger schädlicher Beeinflussung eine gewisse Schutzfunktion ausüben sollen.

Die Eigenart des Mischgebiets wird maßgeblich bestimmt durch eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehende Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darin liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, mit der sich dieses von anderen Baugebietstypen der BauNVO unterscheidet. Dabei ist es einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen - wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden - Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Andererseits wird aber die Bandbreite der typischen - quantitativen - Eigenart des Mischgebiets nicht erst dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung völlig verdrängt wird und das Gebiet deshalb in einen anderen Gebietstyp "umkippt". Fehlte künftig bzw. würde im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der faktischen Wohnnutzung eine Quote erreicht werden, nach der es an der für ein Mischgebiet erforderlichen gewerblichen Durchmischung fehlte, würde das Gebiet, so ist zu vermuten, in ein faktisches Wohngebiet „umkippen“ mit der Folge, dass sich die Festsetzung der Mischgebiete dann als funktionslos erweisen würde ("Etikettenschwindel", vgl. VGH BW, Urt. v. 17.05.2013 – 8 S 313/11, juris).

In diesem Sinne ist es vordergründiger Planungswille der Gemeinde, mit der Festsetzung neuer Mischgebiete auch das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu fördern, um beispielsweise eigentümergeführten Gewerbebetrieben hier die Möglichkeit zur Neuansiedlung oder Start-up-Unternehmen und Existenz-gründern den benötigten Raum zu bieten und zugleich auch wohnortnahe Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen unzulässig, da sie die Eigenart des Plangebietes vor allem im Hinblick auf die mögliche Verkehrsentwicklung, nicht nur unwesentlich stören würden: Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) sowie Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allen Teilen des Bebauungsplanes (§ 6

Abs. 2 Nr. 8). Zudem werden die ausnahmsweise nach Abs. 3 zulässigen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

➤ **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO:**

WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wohngebietstypische Nutzungen, die die Wohnfunktion unterstützen, sind im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet ebenfalls zugelassen. Zur Unterstreichung des geplanten Wohngebietscharakters sind innerhalb der WA-Gebiete aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie die Eigenart des Plangebietes vor allem im Hinblick auf die mögliche Verkehrsentwicklung, nicht nur unwesentlich stören würden.

➤ **Gewerbegebiete (GE und GE<sub>E</sub>) nach § 8 BauNVO:**

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1. BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Bei der Ausweisung von GE-Gebieten sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

Eine Wohnnutzung kann in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise und i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausschließlich für dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen oder wohnähnliche Nutzungen zugelassen werden. Hieraus wird deutlich, dass das räumliche und funktionale Schwergewicht bei den betrieblichen Anlagen liegen muss.

Aus städtebaulichen Gründen wird ebenfalls bestimmt, dass der Nutzungskatalog der im GE regelmäßig zulässigen Typen i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie oftmals dem Leitbild der BauNVO im Hinblick auf den originären gewerblichen, also produzierenden Charakter nebst artverwandten Nutzungen zuwider laufen können.

Hinsichtlich des Festsetzungsgehaltes unterscheidet sich das im Südwesten festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> von den übrigen GE-Flächen insoweit, als dass gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich nur mischgebietstypische, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Damit soll ein angemessener städtebaulicher Übergang zwischen der Gewerbenutzung im Plangebiet und der Wohnnutzung außerhalb des Plangeltungsbereiches an der Hohensteiner Straße geschaffen werden.

Die Wesensmerkmale zur Art eines Gewerbegebiets bleiben auch durch die festgesetzten Einschränkungen gewahrt, wenngleich der Nutzungskatalog der zulässigen Gewerbebetriebe begrenzt wird. Abgestellt auf den Störungsgrad gewerbegebietstypischer Betriebe bleibt der GE<sub>E</sub>-Teilbereich damit einer für diesen Gebietstyp prägenden Hauptnutzung (§ 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) verschlossen.

In dem zentralen Gewerbegebiet werden die zulässigen Nutzungen ebenfalls dahingehend eingeschränkt, dass mögliche lärmintensive Betriebe ausgeschlossen werden ohne den Betrieb des bestehenden Unternehmens einzuschränken. Dies entspricht dem städtebaulich gewünschten Baugebietstypus und das GE steht insgesamt für Gewerbebetriebe mit gebietstypischen Immissionen zur Verfügung. Schließlich darf in den Gewerbegebieten insgesamt auch nicht „allgemein“ gewohnt werden, sondern es ist lediglich betriebsbezogenes Wohnen als Ausnahme möglich. Es stellt folglich auch kein „verstecktes“ Mischgebiet dar. Nicht zuletzt dient die Abstufung der Konfliktminderung und basiert durchgehend auf einem städtebaulich sinnvollen Plankonzept. Dessen Ziel ist es, mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbare Gewerbeflächen, auch für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerk zu schaffen.

#### ➤ **Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO:**

Das Sondergebiet soll der Nahversorgung dienen. Es erhält daher den Nutzungszweck „Nahversorgung“ und ist für die Bestandssicherung des bestehenden, bereits großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes vorgesehen. Somit kann der örtlich vorhandene Einzelhandelsbesatz angemessen gesichert und gleichsam die Grundversorgung innerhalb der Gemeinde gestärkt werden.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.400 m<sup>2</sup> begrenzt. Dieser Wert übersteigt die im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 genannte maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounter. Mit Blick auf die Zukunft, die sich ständig verändernden Marktbedingungen und die steigenden Ansprüche der Kunden, ist jedoch absehbar, dass höhere Verkaufsflächen in den kommenden Jahren üblich werden. Da der Bebauungsplan nicht nur Planungsrecht für aktuell geplante Vorhaben schaffen soll, sondern auch zukünftigen Anforderungen genügen soll, ist diese Festsetzung als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzusehen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Baumassenzahl (BMZ) sowie der Kubatur von Gebäuden - hier erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhen, spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwandhöhe (TWH) bzw. die maximale Firsthöhe (FH).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die jeweiligen Gebiete teilbereichsbezogen festgelegt und ist in der Nutzungsschablone zum Bebauungsplan eingetragen.

Die GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird in allen Teilbereichen jeweils nach der geltenden Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für WA ist  $GRZ = 0,4$ , für die MI-Gebiete  $GRZ = 0,6$ , für die GE-Gebiete  $GRZ = 0,8$ . Da angesichts des allgemeingültigen Vorsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die angestrebte städtebauliche Nutzung die Versiegelung durch befestigte Hof- und Freiflächen vorsieht, wird der von der BauNVO für die Baugebietsart angebotene Wert als Obergrenze gewählt sowie auch, um die Dichtevorgaben des geltenden RPS / RegFNP 2010 angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

Innerhalb der WA- und MI-Gebiete ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig, hiernach darf die GRZ um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

In Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse anhand der Umgebungsbebauung festgesetzt und ist in allen Baugebieten – mit Ausnahme des MI 4 - auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Im Gebiet MI 4 ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt. In den GE- und SO-Gebieten erfolgt keine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, statt dessen wird die Baumassenzahl als maßgebender Parameter für die bauliche Kubatur festgesetzt.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt mehr noch die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet. Zur Einbindung des Plangebietes in die städtebauliche Gesamtsituation werden daher die Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen baugebietsspezifisch durch Festsetzung von Obergrenzen für die Traufwandhöhe sowie zur Firsthöhe getroffen. Auch die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen vorhandener Bebauungen an der Hohensteiner Straße bzw. der Straße „Auf der Steinaue“ – für das WA-Gebiet – bzw. der Bebauung an der B 47 für die MI – Gebiete.

Die spezifisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann in allen Teilbereichen durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen oder Oberlichter, um bis zu maximal 2,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen eingeschränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

Um die Bezugshöhe für die o. g. Höhenfestsetzungen, d.h. den unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, eindeutig festzulegen, wird die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche als nachvollziehbare Referenz festgesetzt. Hierdurch ergibt sich die Höhenlage baulicher Anlagen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudemitte, lotrecht auf die Achse der ermittelten Bezugspunkte innerhalb der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

Als „anbaufähige“ Verkehrsfläche wird in aller Regel die örtlich vorhandene öffentliche, im konkreten Fall auch private Straßenverkehrsfläche heranzuziehen sein. Bei baulichen Anlagen, an denen der untere Bezugspunkt im Zweifelsfall nicht eindeutig ermittelt werden kann (z. B. bei baulichen Anlagen an Straßenkreuzungen), ist diejenige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche relevant, auf die die Hauszugänge anbinden. Mit Hauszugängen ist hierbei der Personenzugang gemeint, der nicht zwingend mit der Hofzufahrt oder Andienung auf Stellplätze oder Garagen übereinstimmen muss. Die Grundstückszu-/ -ausfahrt für Kraftfahrzeuge ist hier nicht maßgebend, da diese mitunter an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Die so zu ermittelnden Bezugspunkte stellen auf die Oberkante der vorhandenen bzw. im Gebietsinneren erforderlichenfalls im Rahmen der Bebauungsplanverwirklichung noch herzustellenden Erschließungsstraßen ab. Die Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen müssen im Bebauungsplan verbindlich und zweifelsfrei festgesetzt werden, so dass es nicht zum Widerspruch mit dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans kommt. Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Zur eindeutigen Bestimmtheit wurde daher auf die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche abgestellt. Bebauungspläne müssen die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt allerdings nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist vielmehr der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 14.12.1995 - 4 N 2.95; OVG NRW, Urf. v. 13.09.2012 - 2 D 38/11.NE; OVG NRW, Urf. v. 06.10.2016 – 2 D 62/14.NE; Quelle: juris).

Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann dabei eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hiervon hat die Plangeberin Gebrauch gemacht und als in der Örtlichkeit vorhandene und jederzeit nachvollziehbare Referenzhöhen der vorhandenen Verkehrsflächen Bezug genommen. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da auch im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung dieser Fahrbahnhöhen nicht zu erwarten ist, denn schließlich handelt es sich um vorhandene Verkehrsflächen im Bereich der Straße Auf der Steinaue, der Hohensteiner Straße und der Nibelungenstraße (B 47), in die baulich nicht eingegriffen wird. Alsdann ist unter dieser Maßgabe das Inbeziehungsetzen des jeweiligen Baugrundstücks zur faktischen Höhe der zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinreichend bestimmt. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung

wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

Die Bestimmtheit der Bezugspunktregelung ist auch deshalb hinreichend gegeben - auch wenn die zur Erschließung bestimmten privaten (Plan)straßen noch nicht endgültig hergestellt sind - da nach der zugrunde liegenden Plankonzeption die Gesamtentwicklung und Realisierung des Bebauungsplanes durch einen privaten Initiator erfolgt. Ferner sollen die künftigen Erschließungsstraßen an die vorhandene Bundesstraße 47 angebunden werden. Eine davon abweichende realistische Straßenhöhe für die künftigen Erschließungsstraßen kann in der gegebenen Situation - nicht zuletzt angesichts der insgesamt relativ ebenen Topografie - auch nicht einkalkuliert werden. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass es etwa aus städtebaulichen oder sonstigen Gründen, z. B. des Hochwasserschutzes, auf eine "zentimetergenaue" Festsetzung von Höhenmaßen ankommt.

Um den Planvollzug zu erleichtern bzw. Unklarheiten bei der Auslegung der Höhenfestsetzungen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu vermeiden, werden für zur Beschreibung des Festsetzungsgehaltes verwandten Begrifflichkeiten klargestellt. So wird festgelegt, dass die Traufwandhöhe der Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachkonstruktion als oberem Bezugspunkt entspricht. Bei baulichen Anlagen mit Pult- oder versetzter Pultdachkonstruktion gilt die festgesetzte Firsthöhe als maximal zulässige Höhe. Eine TWH ist in diesen Fällen nicht nachzuweisen.

Bei baulichen Anlagen mit Dächern, die eine Dachneigung von weniger als 10° nachweisen (in diesem Sinne auch Flachdachkonstruktion) gilt ausschließlich die festgesetzte maximale Firsthöhe als zulässige Obergrenze baulicher Anlagen; die Festsetzung einer Traufwandhöhe entfällt hierfür. Als Ausnahme darf eine Attika mit einer Aufbauhöhe von maximal 30 cm oberhalb der festgesetzten Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen (hier die FH) errichtet werden.

Insgesamt geschehen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Einhaltung der Wohndichtevorgaben der Regionalplanung.

### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die Bauweise regelt u. a. das Verhältnis einer baulichen Anlage zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel auf die Nutzung nach den Maßgaben des Bebauungsplanes reagieren zu können.

Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der offenen Bauweise zulässig.

Für das MI 1 und das MI 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässige Länge der Hausformen baulicher Anlagen das Maß von 15 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront erfasst. Durch diese Festsetzungen soll sich das Plangebiet in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen und ein harmonisches Erscheinungsbild entstehen. Dieses könnte durch unverhältnismäßige Baulängen von Gebäuden, z. B. in Form einer Reihenhausbebauung als faktisches Einzelhaus (bei WEG-Teilung) gestört werden, da im Regelfall die offene Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 Meter zulässt.

Innerhalb des MI 4 sind, analog zu den Festsetzungen im WA, ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der offenen Bauweise zulässig

Für das GE / GE<sub>E</sub> ist die Bauweise freigestellt, hierzu erfolgt keine Festsetzung, um aus städtebaulicher Sicht der gewerblichen Nutzung den notwendigen Gestaltungsraum bieten zu können.

Für das SO-Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäudelängen über 50 m sowie eine einseitige Grenzbebauung nach Maßgaben der Hessischen Bauordnung zulässig sind. Zu allen übrigen Nachbargrenzen gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die offene Bauweise und die einzuhaltenden Mindestgrenzabstände.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt durch Baugrenzen. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen usw.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 3,00 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig.

Nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen im Sinne der HBO, wie Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Oberflächenbefestigungen usw., sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit die Funktionalität des Gebietes und dessen Nutzungen auch gewährleistet werden kann.

#### **5.1.4 Weitere Planfestsetzungen**

Dieses Kapitel wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Entwurf ergänzt.



## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

Die endgültige Grundstücksparzellierung erfolgt anhand der Vermarktungslage und im Zuge eines vereinfachten Umlegungsverfahrens.

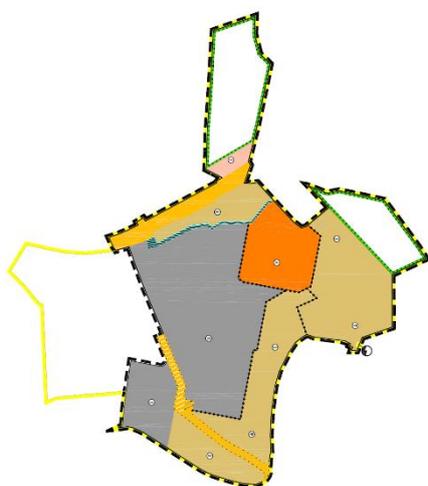
### 6.2 Allgemeinkosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Lautertal aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Für sämtliche Planungsleistungen, wie z. B. für die Bauleitplanung oder die nachfolgende Erschließungsplanung, wird von der Eigentümergesellschaft die Übernahme der Planungskosten gegenüber der Gemeinde erklärt.

Gleichfalls werden sämtliche Bauleistungen, die für die Umsetzung der Projektentwicklung erforderlich sind, einschließlich des Gebäudeabbruchs und der Baulandfreimachung, von der Eigentümergesellschaft getragen. Auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Lautertal entfallen, mit Ausnahme der auch in anderen Fällen üblichen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung der Maßnahme, keine Kosten.

### 6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Cirka-Angaben):



Umgriff räumlicher Geltungsbereich:	52.674 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet - WA	564 m <sup>2</sup>
Mischgebiete - MI	17.991 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet – GE	14530 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet - GE <sub>E</sub>	2.975 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (B 47)	2.069 m <sup>2</sup>
Verkehrsfl. bes. Zweck.: Private Verkehrsflächen	1.248 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität	28 m <sup>2</sup>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9.190 m <sup>2</sup>



Die gesamte Entwicklungsfläche, die in der vorstehenden Abbildung mit einer gelben Linie umrandet ist, beträgt ca. 66.150 m<sup>2</sup> und setzt sich zusammen aus den Geltungsbereichen der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne „Destag“ und „Östlich Auf der Steinaue“.

Aufgestellt

Lorsch, 24. Mai 2019

redaktionell angepasst am 23.07.2019

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH