



# GEMEINDE LAUTERTAL

Bebauungsplan  
„Östlich Auf der Steinaue“

Begründung  
Entwurf

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

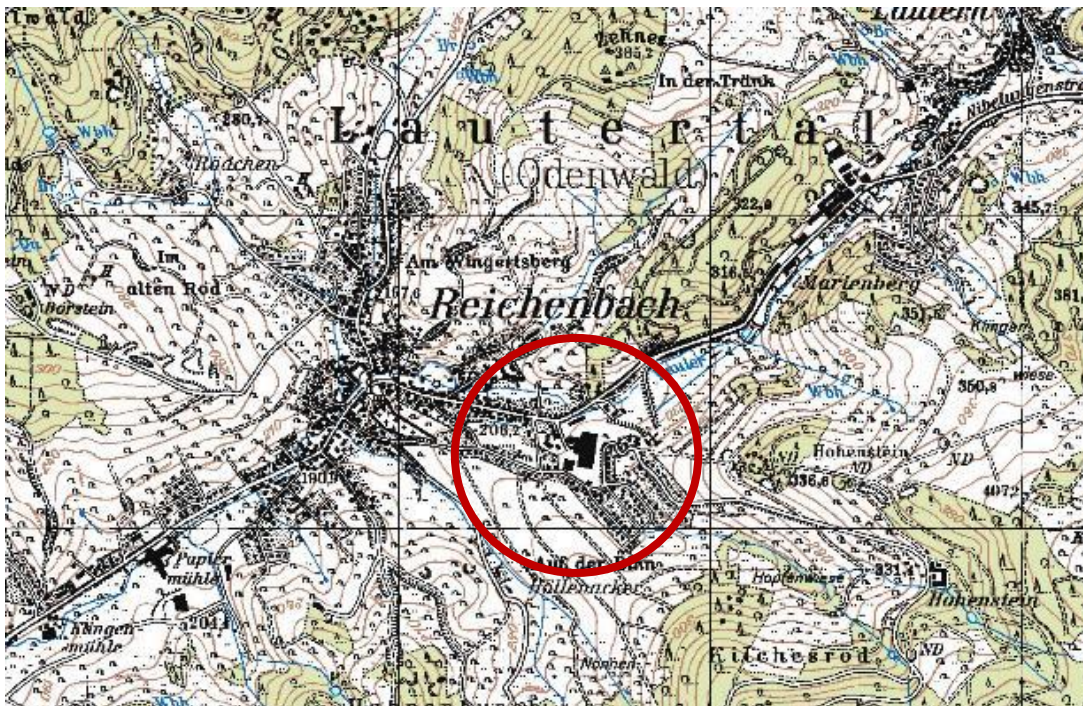
www.infrapro.de

## 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	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	8
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	10
2.4	Aufstellungsverfahren	11
2.4.1	Verfahrenswahl	11
2.4.2	Verfahrensdurchführung	12
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	13
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Nutzungskonzeption</b>	<b>13</b>
3.1	Städtebauliches Konzept	13
3.2	Nachweis Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	18
<b>4.</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>20</b>
4.1	Erschließungsanlagen	20
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	20
4.1.2	Verkehrsanlagen	20
4.2	Umweltschützende Belange	21
4.2.1	Umweltprüfung	21
4.2.2	Bodenschutz	22
4.2.3	Bergbau	22
4.2.4	Altlasten	23
4.2.5	Denkmalschutz	24
4.2.6	Immissionsschutz	24
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	24
4.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	24
4.3.2	Wasserschutzgebiete	25

<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	27
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	30
5.1.4	Abweichende Tiefe der Abstandfläche	30
5.1.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	31
5.1.6	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	31
5.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen	32
5.1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
5.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	32
5.3	Kennzeichnungen	33
5.4	Hinweise	33
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	33
6.2	Allgemeinkosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	34
6.3	Flächenbilanz	34

## Übersichtslageplan



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

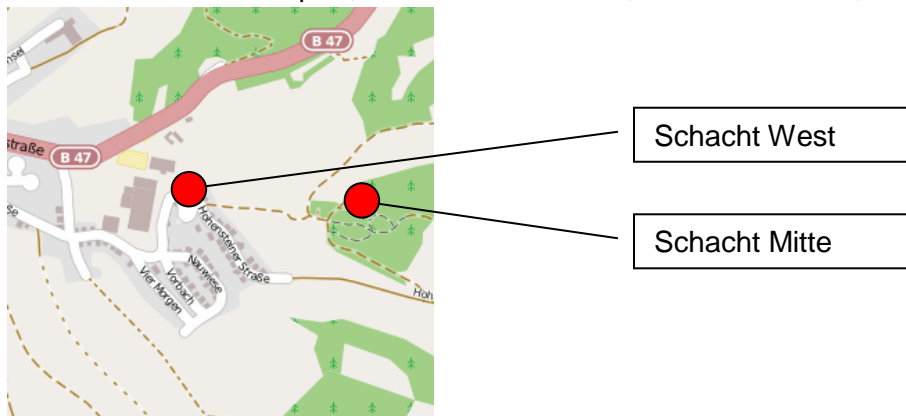
# 1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Lautertal beabsichtigt, auf dem Firmengelände der ehemaligen Deutschen Steinindustrie AG in Reichenbach (DESTAG) eine städtebauliche Neuordnung und Konsolidierung der bestehenden Nutzungen herbeizuführen und hierbei 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 und im Umfeld des hier vorliegenden Planbereiches 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Folgenutzung innerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle zu unterstützen und somit den gesamten Standort für eine nachhaltige Revitalisierung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Neben der Entwicklung geeigneter Flächen durch Umwidmung der ursprünglichen gewerblichen zu einer gemischten oder wohnbaulichen Nutzung soll ansonsten der Gewerbestandort „Destag“ erhalten werden, da dieser für die Gemeinde Lautertal nach wie vor einen wichtigen Baustein für die örtliche Wirtschaft darstellt.

**Die Gemeine stellt dazu ein eigenständiges Planwerk im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Destag“ auf.**

Dieser Bebauungsplan „Destag“ wird im Regelverfahren parallel zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in diesem Verfahren auch die Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in Teilbereichen erforderlich, wengleich dieser bereits eine städtebauliche Nutzung weitgehend vorsieht. Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung ist in diesem Sinne mehr hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind hingegen die Anwendungsvoraussetzungen für ein **Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung** gegeben. Der hier vorliegende Bebauungsplan dient dem Zwecke der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung.





Durch die angestrebte Folgenutzung dieser innerörtlichen, vormals gewerblich beanspruchten Grundstücke wird ein gewichtiger Beitrag zu einer sinnvollen Nutzung und zum Schutz der vorhandenen Ortsbebauung angestoßen und bauleitplanerisch vorbereitet. Das Vorgehen entspricht grundsätzlich den Zielen des Regionalplanes Südhessen und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden als gewichtigem Beitrag im Sinne der Bodenschutzklausel. Die Revitalisierung trägt bei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und eröffnet der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit zusätzliche - vordergründig bauleitplanerische - Möglichkeiten, Entwicklung durch Maßnahmen im Innenbereich zu nutzen bzw. nutzbar zu machen und bauleitplanerisch auf den Weg zu bringen und somit Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In diesem Sinne wird seitens der Plangeberin der hier vorliegende Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aus dem städtebaulichen und bauleitplanerischen Gesamtentwicklungskonzept um das ehemalige Destag-Firmengelände heraus gegliedert und im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13a BauGB als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgezogen.

Mit den „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ stellt der Gesetzgeber gezielt auf Flächen innerhalb der Ortslagen ab und will damit Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft auch die innerhalb der Siedlungsbereiche befindlichen „brach-“gefallenen Flächen. Letztlich soll der planenden Gemeinde ein (städtebaulicher) Anreiz gegeben werden, dass von einer Flächen-Neuinanspruchnahme durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen und darauf zu verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Dies trifft im vorliegenden Planfall zu, so dass das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden soll.

## **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 rund 13.480 m<sup>2</sup>.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Reichenbach, Flur 6, Nr. 62/2, 66/3, 66/4 (teilweise), 66/7, 78/1, 81/7 81/8, 81/9, 83/2, 105/2, 105/3, 107/3, 107/4 (teilweise), 107/5, 107/6, 143, 146/4 (teilweise).

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Östlich Auf der Steinaue“ ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

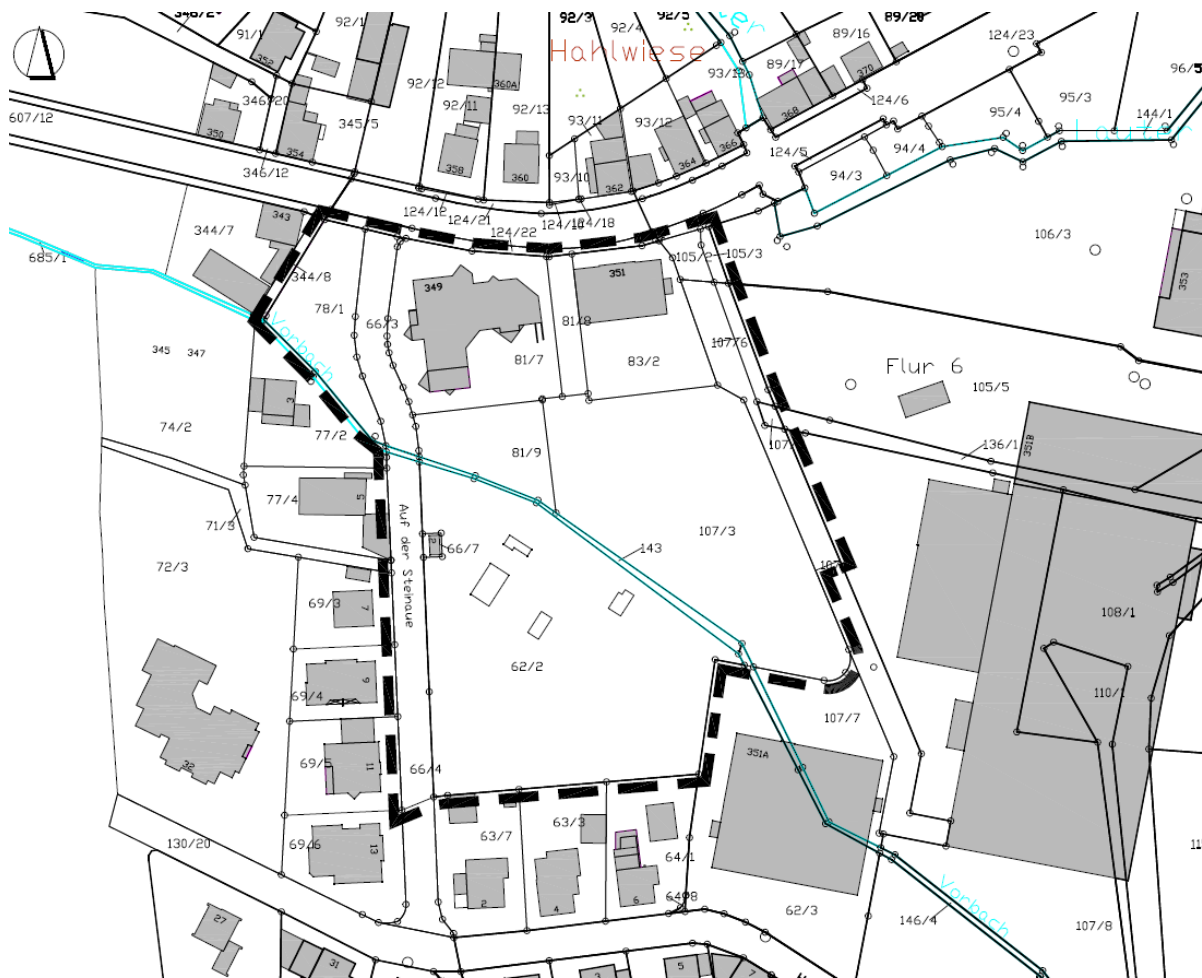


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“

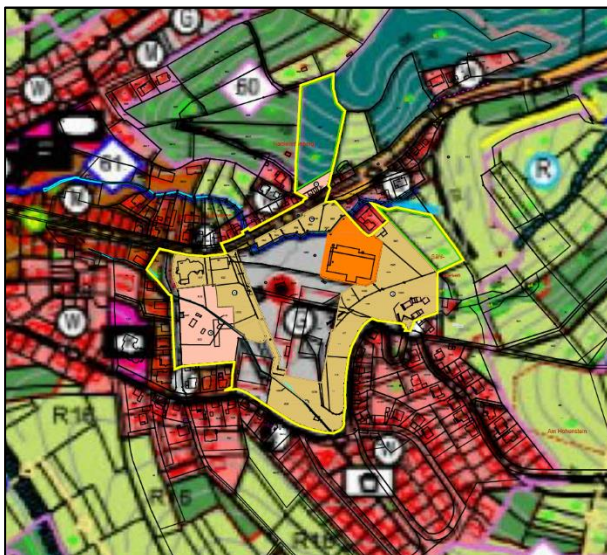


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Eintragung der Bereiche der erforderlichen teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes:  
Braun: Anpassung zu gemischter Baufläche  
Rot: Anpassung zu Wohnbaufläche  
Gelbelinie: Grenze der städtebaulichen Gesamtentwicklung, bestehend aus den räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes „Destag“ (im Osten) und „Östlich Auf der Steinaue“ (im Westen)

Aufgrund der Wahl des Aufstellungsverfahrens können die Darstellungen des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes** (FNP) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes** „Destag“ und einhergehender paralleler teilbereichsbezogener Änderung und Anpassung des rechtswirksamen FNP in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren erfolgen.

In der vorstehenden Abbildung 2 sind nachrichtlich die erforderlichen Bereiche eingetragen, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der teilbereichsbezogenen Änderung des FNP angepasst werden müssen.

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches und dessen räumliches Umfeld, welches durch die städtebauliche Gesamtplanung (Bebauungsplan „Destag“) betroffen ist, wird derzeit sehr unterschiedlich genutzt und ist gekennzeichnet durch folgende Nutzungsstrukturen:



**Abbildung 3:** Luftbild mit Eintragung der räumlichen Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches (gelb strichlierte Umrandungslinie)  
Quelle: Bilder ©2018 Google, Kartendaten © 2018 FeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

- Der nördliche Bereich (Fläche oberhalb des Anwesens Nibelungenstraße 378, Grundstück Nr. 88/1) ist durch eine Waldfläche geprägt.
- Im östlichen Teil, 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 Natursteine GmbH) 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.
- Südwestlich befindet sich neben dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Destag Natursteinwerk GmbH ein weiteres gewerblich genutztes Gebäude entlang der Nibelungenstraße.

Das weitere städtebauliche Umfeld um den Betrachtungsbereich herum 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.

Der überwiegende Teil 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 „Destag“ als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, ist im RPS als Vorranggebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen.

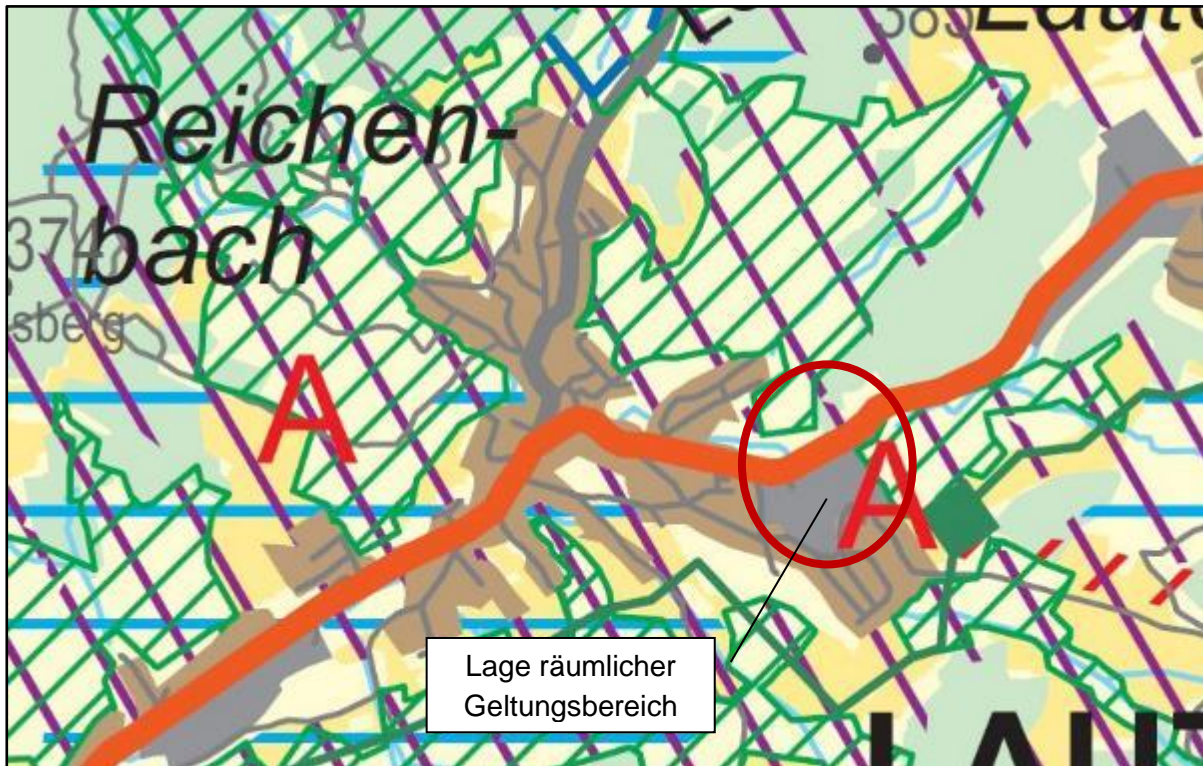


Abbildung 4: Planauszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

## 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.

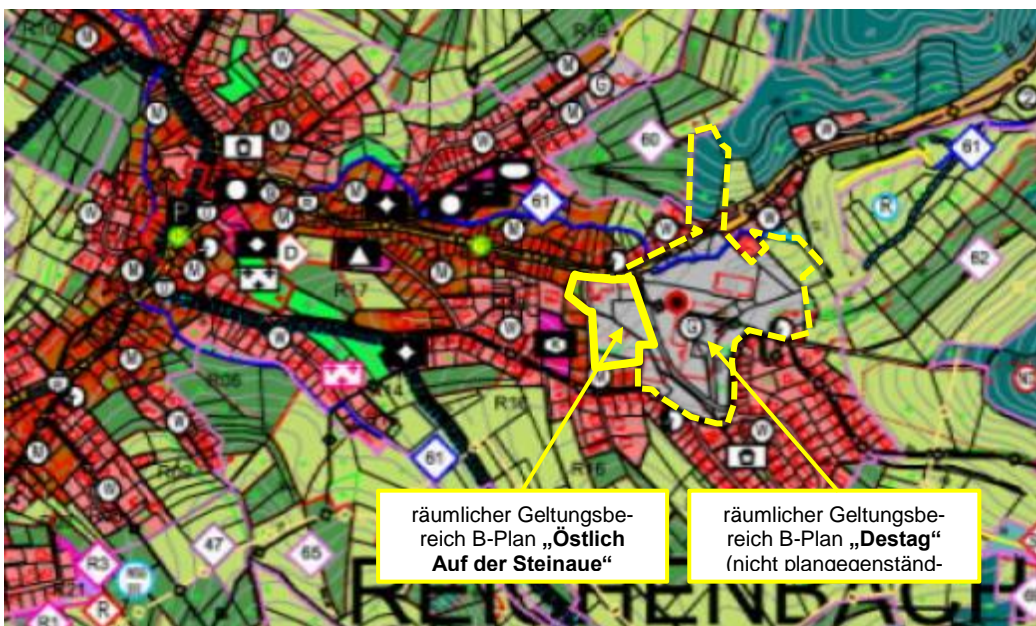


Abbildung 5: Geltungsbereich der Bebauungspläne „Östlich Auf der Steinaue“ und „Destag“ (gelbe Umrandung) innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Ziel der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“ soll sein, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Wohngebietes sowie für Mischgebiete zu schaffen. Im Hinblick darauf wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden. Hiervon wird im vorliegend Gebrauch gemacht, dem Entwicklungsgebot kann somit gefolgt werden.

Die Berichtigung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans soll im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Destag“ erfolgen. Der Bebauungsplan soll parallel zu dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren im Regelverfahren für das übrige ehemalige Destag-Firmengelände von der Gemeinde betrieben werden - neben dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Destag“ im zweistufigen Regelverfahren soll in den erforderlichen Teilbereichen das Änderungsverfahren des rechtswirksamen FNP durchgeführt werden (teilbereichsbezogene Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

## **2.4 Aufstellungsverfahren**

### **2.4.1 Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen (bei über 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

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



Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es werden auch keine der betrachteten Belange durch die vorliegende Bauleitplanung schädlich beeinträchtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, werden nicht ausgelöst. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB die Mindestfestsetzungen nach Abs. 1 BauGB, so dass bestimmte Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches 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 „Östlich Auf der Steinaue“ 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 „Östlich Auf der Steinaue“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13a BauGB;
  - b) Anerkennung des vorgelegten Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. mit § 13a BauGB; es wurde ferner beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen sowie auf die Erstellung eines Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung, zu verzichten.

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





**05.08.2019 bis einschließlich 06.09.2019:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

\_\_\_.\_\_\_.2019: Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich **06.09.2019** aufgefordert.

\_\_\_.\_\_\_.2019: Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

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, Ur. 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 beabsichtigt alsdann mit dem hier vorliegenden Planwerk zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Steinaue“, die vom Natursteinwerk nicht mehr benötigten Flächen für eine adäquate Folgenutzung und Revitalisierung bauleitplanerisch vorzubereiten, 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 geplanten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit zuletzt hauptsächlich als Lagerfläche genutzt sowie für die Unterbringung von ortsfesten Sammel- und Absetzbecken für die Produktionsabwässer des Steinbetriebes. In der früheren Vergangenheit wurden auf dem südlichen Flächenbereich auch Produktionsvorgänge, wie z. B. Steinsägen, betrieben. 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 und nicht zuletzt auch, um das gesamte Areal einem weitergehenden städtebaulichen Rückschritt („trading-down-Effekt“) in geeigneter Weise entgegen zu wirken können 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 Bauungs- 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 einstigen Gewerbenutzung innerhalb der Grundstücke des ehemaligen Destag-Firmengeländes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 zur bestehenden Ortsbebauung nach Westen und Südwesten bilden, wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das in der unten stehenden Abb. dargestellt ist.





Innerhalb der geplanten WA-Flächen soll eine Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hier an der angrenzenden, entlang der Straße „Auf der Steinaue“ bzw. Hohensteiner Straße bereits vorhandenen Bebauung. Die zulässigen Traufwand- und Firsthöhen orientieren sich am umgebenden Bestand. Mit der so geplanten Bebauung könnten in diesem Teilbereich je nach Bauweise 10 - 15 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.

Die Erschließung des Teilgebietes erfolgt über die Straße „An der Steinaue“, der östlich angrenzende Teilbereich soll über die teilweise vorhandene und in das Plangebiet hinein zu verlängerte private Stichstraße erfolgen.

Im Norden an das WA-Gebiet angrenzend ist das bestehende, ehemals von der Destag genutzte Verwaltungsgebäude im Einmündungsbereich der Nibelungenstraße und der Straße „Auf der Steinaue“ sowie das östlich angrenzende gewerblich genutzte Gebäude als MI 1 - Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude sollen in diesem Bereich erhalten werden. Das MI 1 setzt sich im Osten nach Süden hin fort und bildet somit den Übergangsbereich vom geplanten WA-Gebiet zu dem bestehenden Gewerbebetrieb außerhalb des Plangebietsbereichs.

Eine konkrete Nutzung ist innerhalb des MI 1 nicht bekannt, vielmehr sollen diese Grundstücksflächen eine Option darstellen beispielsweise für örtliche Handwerksbetriebe, das innerhalb der Gemeinde Lautertal angemessene Gewerbeflächen, ggf. auch mit einem Wohnanteil suchen. Alternativ stünden diese Flächen für altengerechtes oder Generationenwohnen offen, da die zentrale Lage und der Bezug zur nahen Ortsmitte eine solche Nutzung anbieten.

Im Bestand ist die Fläche als einstige Lagerfläche und in Teilen zur Unterbringung von Absetzbecken beansprucht. Nachdem die Nutzungen der Fläche aufgegeben wurden, sind zum Teil nur noch die Reste der baulichen Anlagen oder der technischen Anlagenteile übrig geblieben.





**Fotos:** Oben links: Zufahrtbereich der privaten Erschließungsstraße von der Nibelungenstraße  
Oben rechts: ehemalige Verladehalle für Klärschlamm  
Mitte: ehemalige Absetzbecken für Produktionsabwässer  
Unten links: ehemalige Lagerfläche (Grundstück 62/2) mit Blick nach Osten  
Unten rechts: ehem. Lagerfläche mit Blick nach Westen (Hintergrund Gebäudebestand „Auf der Steinaue“)

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches wurde eine weitere Mischgebietsfläche MI 2 innerhalb eines bisher nicht bebauten Grundstückes festgesetzt. Eine konkrete städtebauliche Nutzung besteht hierfür nicht, es soll mit der Planfestsetzung lediglich die Option für eine zukünftige Nutzung geschaffen werden.

### 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 Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der privaten Verkehrsflächen:

Allgemeines Wohngebiet – WA	ca. 6.146 m <sup>2</sup>
Mischgebiet – MI	ca. 5.544 m <sup>2</sup>



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:  $6.146 \text{ m}^2 + 0,7 \times 5.544 \text{ m}^2 = \text{ca. } 10.000 \text{ m}^2$ , also 1,0 ha.

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 25 und höchstens 40 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 Bruttowohnbaufläche von ca. 1,0 ha wird die folgende Wohndichte im Plangebiet angestrebt (Prognosewerte):

- Gebiet WA:	Einzel- und Doppelhausbebauung	max. 15 WE
- Gebiet MI 1:	Gemischte Bauung	10 WE
- <u>Gebiet MI 2:</u>	<u>Einzelhausbebauung</u>	<u>max. 1 WE</u>
- Gesamt:		max. 26 WE

Aus der oben stehenden überschlägigen Berechnung wird deutlich, dass unter der Annahme des Nutzungsmixes von Einzel-, Doppel- und gemischter Bauung (Gewerbenutzung und Wohnnutzung im Mix 30 : 70 %) 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 40 WE hinreichend zutreffend nicht überschreiten wird. Der erzielte Dichtewert liegt somit innerhalb der Vorgaben des Regionalplanes (25-40 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 geplanten Allgemeinen Wohngebietes (östlich der Straße „Auf der Steinaue“) 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 einer geplanten Durchbindung bis zur Hohensteiner Straße (Festsetzung im geplanten Bebauungsplan „Destag“). 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**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

### **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.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, auf den sich der § 13b BauGB bezieht, zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

#### **4.2.2 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 abzuschieben. 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.

#### **4.2.3 Bergbau**

Im Umfeld des Geltungsbereiches 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



#### **4.2.5 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.

#### **4.2.6 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 Wohngebiet (WA) zu Mischgebiet (MI) wird hier der Trennungsgrundsatz eingehalten.

Um dennoch, insbesondere für den Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes, auf die latent mögliche Überprägung durch Lärmeinwirkung hinzuweisen, wurden zur Konfliktvermeidung entsprechende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO begründet die Obliegenheit des Bauherrn durch ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" z.B. in Bezug auf die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, den äußeren Zuschnitt des Hauses, die (lärmabgewandte) Anordnung der Wohnräume und / oder der notwendigen Fenster, gegebenenfalls auch durch die Gestaltung von Außenwohnbereichen, auf Lärmemissionen Rücksicht zu nehmen.

### **4.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

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

Innerhalb des Planbereiches ist ein Oberflächengewässer betroffen. Südlich, annähernd parallel zur Nibelungenstraße verläuft die Lauter, diese befindet sich jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches. Im Plangebiet von Südosten nach Nordwesten verläuft der „Vorbach“. Der Vorbach 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 für den südwestlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Ortsbebauung, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt. Daran anschließend im Osten als Übergangsbereich zur faktischen Gewerbenutzung sowie im Norden zur Bundesstraße hin wird Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgelegt, welches als Puffer zum anschließenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO dient.

#### **➤ Mischgebiete (MI 1 und MI 2) 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

Mischgebiete 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 Existenzgründern 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 Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten 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.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und 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 den Teilbereichen WA, MI 1 und MI 2 jeweils nach der geltenden Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für WA ist dies  $GRZ = 0,4$ , für die MI-Gebiete  $GRZ = 0,6$ . 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 in allen Baugebieten auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Im Gebiet MI 2 muss jedoch das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden (Festsetzung II + D).

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 1 und MI 2 – 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, Urt. v. 13.09.2012 - 2 D 38/11.NE; OVG NRW, Urt. 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 und der 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

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

Für die Bauweise gilt innerhalb des MI 1 die abweichende Bauweise, 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.

Für das MI 2 gilt die offene Bauweise.

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 Abweichende Tiefe der Abstandfläche

Gemäß § 6 HBO kann die erforderliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einen Mindestabstand von 3,00 m verringert werden, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch ausgeschlossen werden können. Bei der zulässigen Ausschöpfung der zugelassenen Gebäudehöhen von 10,50 m bzw. 11,00 m wären nach der Berechnungsformel der HBO zur Ermittlung der Abstandsflächen ein Abstand von  $0,4 \times H = 0,4 \times 10,50 \text{ m} = 4,20 \text{ m}$  bzw.  $0,4 \times 11,00 \text{ m} = 4,40 \text{ m}$  erforderlich. Dieses Abstandsflächenmaß könnte hingegen verringert werden, wenn die Fassade im Bereich des Giebels zurückspringt, so dass als anzurechnende Gebäudehöhe ein um die Giebelhöhe reduziertes Maß anzusetzen wäre, beispielsweise 6,00 m für die Höhe des EG + 1. OG. Die Abstandsfläche würde dann  $0,4 \times 6,00$ , also 2,40 m, jedoch mindestens 3,00 m betragen.

Um im Hinblick auf Schaffung ausreichender Wohnverhältnisse auch die Wohnfläche im Bereich des dritten Vollgeschosses oder der ausgebauten Dachgeschosse / Staffelgeschosse nicht einzuschränken, wird eine Ausnahme für die Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt, da hierdurch insbesondere die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Allenfalls Gefahrenbelange, wie z. B. Anforderungen an den Brandschutz, könnten dem entgegenstehen, wodurch die Ausnahme von der abweichenden Tiefe ihre Zulässigkeit verlieren würde.

### **5.1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal. Notwendige Stellplätze für die im Plangebiet geplanten privaten Bauvorhaben sind innerhalb dafür vorgesehenen und entsprechend festgesetzten Flächen auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Raum kann hierfür nicht herangezogen werden.

Stellplätze und Garagen sowie Carports (als überdachte Stellplätze) sind zunächst innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Mit der gesonderten Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen soll sichergestellt werden, dass die dem Hauszugang rückwärtig angeordneten Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Daher wird auch zugelassen, dass Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) im Bereich der Vorgärten errichtet werden können, als Vorgarten gilt die Grundstücksfreifläche zwischen der festgesetzten öffentlichen bzw. privaten Straßenverkehrsfläche und straßenseitigen Gebäudefassade. Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen und Carports soll eine bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Pkw Stellplätzen sichergestellt werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ebenso außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z. B. Trafostationen, sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich nicht anzuwenden, so dass diese baulichen Anlagen in Form und Gestaltung im Rahmen der Ausnahmeregelung an jeder Stelle innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

### **5.1.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die örtlich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bislang als private Werkstraße vorhandene Zufahrt auf das heutige Werksgelände der Destag-Natursteine GmbH, im Osten des Plangelungsbereiches innerhalb der Parzellen 105/2, 107/4 – 107/6, soll mit der Umsetzung des Bebauungsplanes alsdann in eine öffentliche Verkehrsfläche überführt und gewidmet werden, um die innere, öffentlich-rechtliche Erschließbarkeit des geplanten WA- und MI-Gebietes wahren zu können.

Der vorgenannte Erschließungsbereich hat sich ehemals schon einmal in öffentlicher Hand befunden als Verlängerung der Hohensteiner Straße mit Anschluss an die Nibelungenstraße / B47. Nach Übergang dieser Fläche an die ehemalige Destag-Natursteinwerke wurde die Trasse zur internen Erschließung des Gewerbebetriebes fortan privat genutzt und aus dem öffentlichen Eigentum übertragen. Bis dato ist die Erschließungstrasse in der Örtlichkeit vorhanden und wird für die interne Erschließung des Plangebietes herangezogen.

### **5.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im Plangebiet eine Trafostation vorhanden. Diese wurde zur Bestandssicherung als Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der Versorgungsflächen sind somit Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung und zur Nutzung elektrischer Energie zulässig.

### **5.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Sinne von Nutzungsregelungen und Maßnahmen wurden dezidierte Festsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung (Nr. 7.1.1) und zur Beleuchtung (Nr. 7.1.3) erlassen, um die Belange des Artenschutzes angemessen in der Planung berücksichtigen zu können. Maßgaben zur Befestigung von Stellplätze und Hofflächen (Nr. 7.1.2) sollen sicherstellen, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt bleibt. Ferner wurden Festsetzungen zu Pflanzungen aufgenommen (Nr. 7.2 i. V. m. Teil C, Nr. 6).

## **5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Teil B des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen. Grundlage hierfür bildet der § 9 Abs. 4 BauGB.

Im Sinne der Festsetzung zu Ziffer 1 wurden hinsichtlich der Zulässigkeit über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen konkretisierende gestalterische Maßgaben aufgenommen. Die Einschränkungen bei der Bestimmung der Form von Dachaufbauten ist städtebaulich damit zu begründen, dass infolge einer unangemessenen und ortbildstörenden Ausbildung eine Fremdkörperwirkung der Neubebauung entstehen könnte, die vermieden werden soll. Die zur Auswahl gebrachten Gaubenformen sowie das Dachmaterial sind in diesem Sinne in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden und stellen somit die Anbindung des Neubaugebietes sicher.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen (Ziffer 2) sowie auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen (Ziffer 3) näher bestimmt. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind hiernach unzulässig; notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind davon ausgenommen. Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie auch sichergestellt werden, dass geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden, so dass entlang des öffentlichen Verkehrsweges nicht der Eindruck eines „Korridors“ entsteht. Neben definierten Zäunen sind daher auch Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde hierzu eine Artenliste (Hinweis Teil C Ziffer 6) beigefügt. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen; in dem Zusammenhang wurde die Verwendung von Thuja-



oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen für unzulässig erklärt. Auf die Einhaltung der Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz wurde hingewiesen.

Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei Vollversiegelung die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeigneter ist. Ziel dieser Festsetzung soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. In diesem Sinne sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. Damit wird zusätzlich auch den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen und im Hinblick auf das lokale Kleinklima dem Aufheizen von Flächen entgegen getreten.

### **5.3 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen wurden keine vorgenommen.

### **5.4 Hinweise**

Auf folgende Sach- und Fachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- 1. Bodenfunde und Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
- 2. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
- 3. Brand- und Katastrophenschutz
- 4. Bodenschutz
- 5. Verwenden von Niederschlagswasser
- 6. Pflanzenlisten
- 7. Kampfmittel
- 8. Immissionsschutz

## **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 Grundstückspartzellierung 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, werden von den Grundstückseigentümern 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 des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:	13.478 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet – WA (Nettobauland)	6.146 m <sup>2</sup>
Mischgebiet – MI (Nettobauland)	5.544 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.139 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Private Verkehrsflächen	622 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität	27 m <sup>2</sup>

aufgestellt

Lorsch, 24. Mai 2019

redaktionell angepasst, 23.07.2019

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH