

Gemeinde Lahnu, Ortsteil Dorlar

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

## **Vorentwurf**

Planstand: 25.08.2020

Projektnummer: 149517

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3	Regionalplanung .....	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.5	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	14
1.7	Alternativendiskussion .....	15
1.8	Verfahrensart und -stand .....	15
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	21
4.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	21
4.5	Sonstige textliche Festsetzungen .....	22
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzung .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>24</b>
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	24
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	25
7.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	25
<b>8</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>25</b>
9.1	Überschwemmungsgebiet .....	26
9.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	26
9.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	28
9.4	Abwasserbeseitigung .....	28
9.5	Abflussregelung .....	29
9.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	30
<b>10</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>32</b>

<b>14</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>32</b>
<b>15</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>33</b>
<b>16</b>	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>34</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>34</b>
<b>18</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>34</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

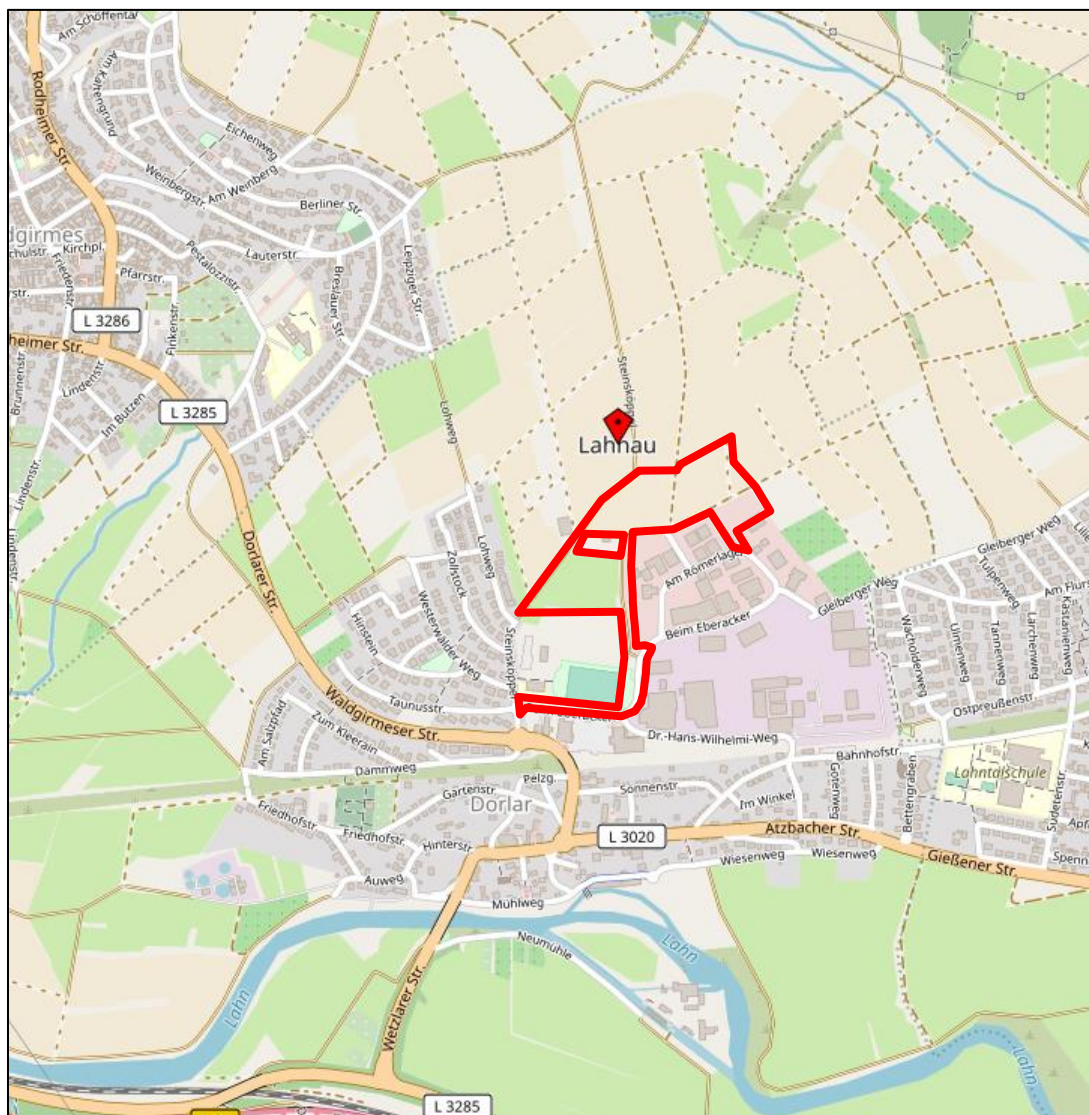
In den vergangenen Jahren konnte in der Gemeinde Lahnau eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Zwecke ortsansässiger Betriebe beobachtet werden, die nunmehr dazu geführt hat, dass geeignete Flächen innerhalb der bislang ausgewiesenen Gewerbegebiete nicht mehr ohne weiteres zur Verfügung gestellt werden können. Auch nach der Ausweisung des Interkommunalen Gewerbegebiets Nauenheimer Straße hält die Nachfrage an, da dieses aufgrund der laufenden Bodenordnung noch nicht entwickelt werden konnte und voraussichtlich ausschließlich für Betriebe in Waldgirmes bestimmt ist und Kapazitäten im Bereich Polstück ausgelastet sind.

In jüngerer Vergangenheit wurden die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung der Gewerbegebiete „Vor dem Polstück“, „Interkommunales Gewerbegebiet Nauenheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Eberacker“ sowie durch die im Zuge von Bebauungsplanverfahren durchgeführten städtebaulichen Nachverdichtungen im Bereich des ehem. Betriebsgeländes der Fa. Wilhelmi, dem Gebiet Polstück und Eberacker vollständig ausgeschöpft. Da jedoch seitens der bestehenden Gewerbebetriebe, etwa „Feinwerktechnik Frank Zimmermann GmbH & CO. KG“, „Weimer GmbH“ und „Rolladen Sauter Metall- und Kunststoffbau GmbH“ etc. einschließlich weiterer Unternehmen, auch künftig am Standort Lahnau festgehalten werden soll, ist in Lahnau eine kurzfristige Flächenbereitstellung erforderlich. Die Gemeinde Lahnau beabsichtigt daher, auch vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Abwanderung und Verlagerung von Arbeitsplätzen außerhalb des Gemeindegebietes sowie zur Sicherung und zum Ausbau der bestehenden Arbeitsplätze vor Ort, eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Beim Eberacker / Am Römerlager“ im Ortsteil Dorlar städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen ist die Erweiterung von Gewerbeflächen für die Gemeinde Lahnau zwingend erforderlich. Mit der Ausweisung an dem geplanten Standort besteht nunmehr die Möglichkeit einer gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung und einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes in der Region insgesamt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau hat in ihrer Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Römerlager“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Dorlar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Erweiterungsflächen für ortsansässige gewerbliche Betriebe sowie der Neuordnung der als öffentliche Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen (u.a. Schießstand, Reitplatz) ausgewiesenen, jedoch ungenutzten Flächen zwischen Sportplatzgelände und Wertstoffhof. In diesem, bisher ungenutzten Bereich sieht die Gemeinde Lahnau die Entwicklung von Flächen für den Gemeinbedarf vor.

Ein weiteres Planerfordernis für die Ausweisung eines Gewerbegebietes leitet sich aus der Tatsache ab, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 derzeit keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtmarkung der Gemeinde Lahnau vorgesehen sind bzw. die vorhandenen Gebiete im Flächenangebot erschöpft sind. Obwohl im Jahr 2010 eine rund 29 ha große interkommunale Gewerbefläche „Nauenheimer Straße“ im Bereich zwischen der Ortslage von Wetzlar-Nauenheim und Lahnau-Waldgirmes ausgewiesen wurde, kann diese Fläche aufgrund von historischen Funden aus der römischen Zeit nicht vollständig genutzt werden wodurch die Flächenpotenziale weitestgehend erschöpft sind. Daher ist die Ausweisung der „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Römerlager“ erforderlich, um dem Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Betriebe Rechnung zu tragen.

## Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2020), bearbeitet

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich von Süden über die Gemeindestraße „Beim Eberacker“ herkommend, in nördliche Richtung vorbei am Sportplatz mit Aussparung des bestehenden Wertstoffhofes, dessen Bereich sich derzeit in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren befindet, bis hin zum nördlichen Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes und des Ortsteiles Dorlar. Die Fläche umfasst insgesamt eine Größe von rd. 7,4 ha. Davon entfallen rd. 3,4 ha auf das Gewerbegebiet, rd. 1,6 ha auf die Fläche für den Gemeinbedarf, rd. 0,5 ha auf öffentliche Grünflächen, rd. 0,8 ha auf Straßenverkehrsflächen, rd. 0,4 ha auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, rd. 0,59 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie rd. 0,08 ha auf Versorgungsflächen.

Die gewerbliche Entwicklung liegt hierbei auf den nördlichen Teilflächen des Plangebietes, die sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) darstellen. Die südöstliche Teilfläche stellt sich als Schotterfläche dar und wird derzeit als Festplatz der Gemeinde Lahnau genutzt. Die Teilflächen oberhalb des Sportplatzes bis zum bestehenden Wertstoffhof stellen sich überwiegend als

intensiv genutztes Grünland sowie als Rasenflächen dar. Zudem besteht im Bereich der von Süd nach Nord verlaufenden Wegeführung eine Allee aus Obst- und Laubbäumen. Östlich und südlich wird der Sportplatz von Laubgehölzen umgeben.

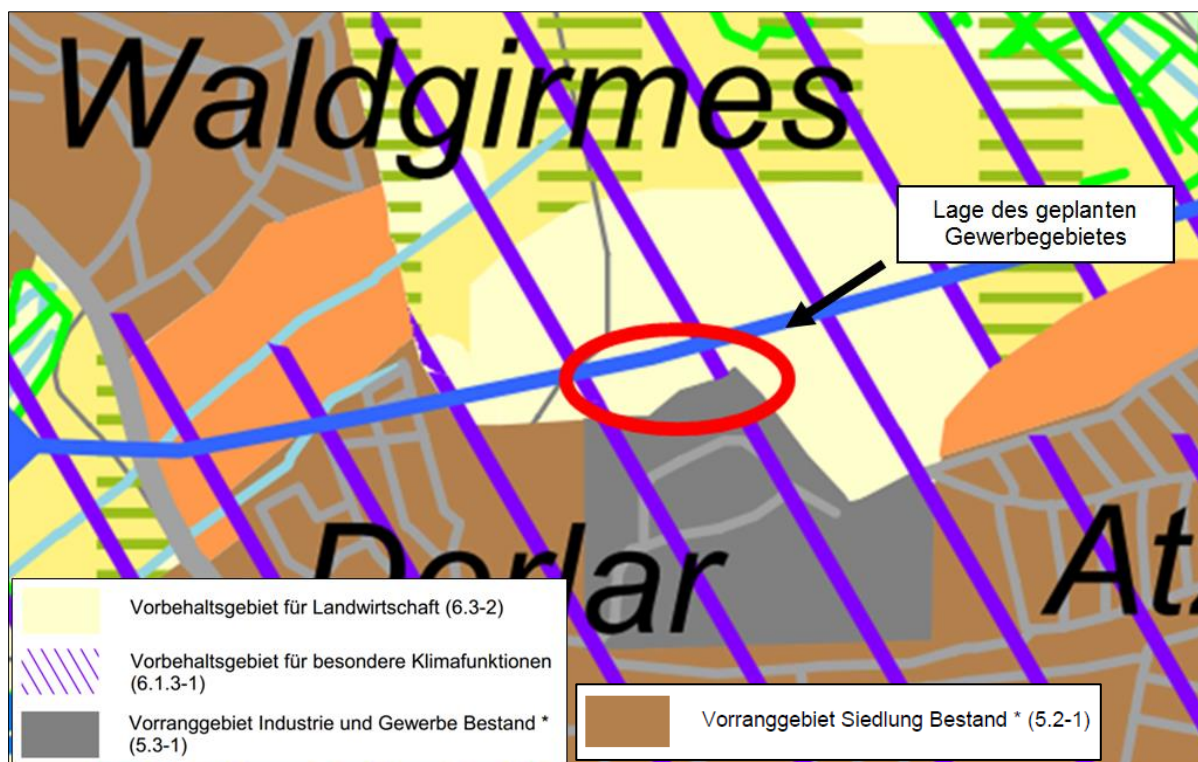
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 17, 21, 54, 55, 56, 57, 58tlw., 59tlw., 60 tlw., 89 tlw., 91 tlw., 93 tlw., 96 tlw., 99/19, 100/19, 103/18, 104/18, 111/22, 112/22, 117/20, 118/20, jeweils Flur 2 und die Flurstücke 14/6tlw., 175/11, 175/13, 296/1tlw., 305, 306, 315/1, 316/1 und 317/1, jeweils Flur 5.

Der räumliche Geltungsbereich klammert die Fläche des Wertstoffhofes (Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ 2. Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“) vorliegend aus, da für diesen Bereich derzeit ein eigenständiges Bauleitplanverfahren läuft.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits *Vorranggebiet Siedlung Bestand* sowie *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dar. Für die Fläche des geplanten Gewerbegebietes im Norden wird ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) mit Überlagerung durch die Signaturen *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) sowie eine *Fernwasserleitung Bestand* dargestellt. Im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens im Jahr 2012 zwecks der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Westen von Waldgirmes an der Bundesautobahn 45, wurde die geplante Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Eberacker / Römerlager als „Tauschfläche“ verwendet und war als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1) und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* (6.1.2-1) zu werten.

Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des geplanten Gewerbegebietes

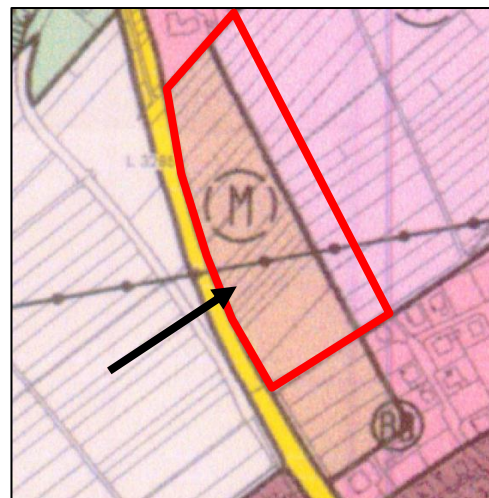
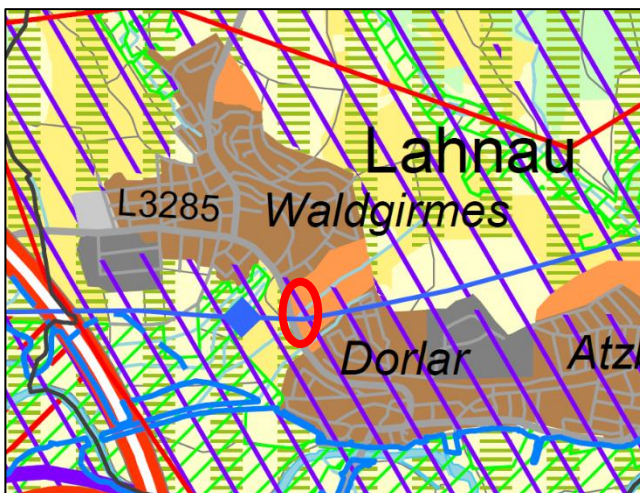


genordet, ohne Maßstab

Aufgrund des wachsenden Flächenbedarfs der ortsansässigen Betriebe der Gemeinde Lahnau, wurde 2016 eine weitere Zielabweichung der Regionalplanung beantragt.

Im Rahmen des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens 2016 / 2017 wurde auf einem Ortstermin beim Regierungspräsidium Gießen am 14.4.2016 erörtert und vereinbart, das im Zuge des Abweichungsverfahrens aus dem Jahr 2009 maßgeblich ist, dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit (landwirtschaftlichen) Flächen ein entsprechender Ausgleich (Flächentausch/Rücknahme) für die Inanspruchnahme der gewerblichen Flächen erforderlich ist. Aus raumordnerischer Sicht bot sich zunächst die Tauschfläche Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung) im Bereich Naunheimer Weg im Westen von Waldgirmes an. Diese Bereiche sind aus Gründen des Denkmalschutzes derzeit nicht entwickelbar. Die Gemeinde beabsichtigte jedoch die gewerbliche Entwicklungsoption offen zu halten und hat bereits Mittel für umfangreiche Untersuchungen bzw. Ausgrabungen in den Haushalt eingestellt. Aufgrund der Bedeutung der Flächen für den Denkmalschutz werden die Untersuchungen und Ausgrabungen einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, so dass eine weitere Fläche als Tauschfläche diskutiert worden ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche nördlich der Landesstraße zwischen Dorlar und Waldgirmes kann grundsätzlich zurückgenommen werden, da die Siedlungsflächenausweisung für beide Ortsteile ausreichende Siedlungsflächen im nordöstlichen Anschluss vorsieht. Damals war jedoch noch nicht bekannt, dass die Gemeinde Lahnau derzeit ggf. die Ansiedlung der Feuerwehr auf dem südlichen Teilbereich der gemischten Baufläche vorsieht. Daher soll die Abgrenzung der Tauschfläche vorliegend im gleichen Flächenumfang in Richtung der geplanten Wohnbauflächen ausgeweitet werden. Somit können die derzeit überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zukünftig den Planungsvorgaben (Regionalplan und Flächennutzungsplan) der Landwirtschaft wieder zugeführt werden. Durch die Rücknahme dieser gemischten Bauflächen sowie der geplanten Wohnbauflächen können Biotopstrukturen im Süden und Norden der Fläche erhalten werden. Durch die westlich angrenzende Landesstraße (freie Strecke) ist die Fläche als Siedlungsfläche nur eingeschränkt nutzbar (Bauverbotszone), eine Anbindung an die freie Strecke ist aus straßenbaurechtlichen Gründen nicht zulässig und kann auch nicht vorgesehen werden. Darüber hinaus kann der Abfluss von Kaltluft breitflächig in die westlich angrenzenden Freiflächen erfolgen und somit den Belangen des Klimaschutzes (*Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*) entsprochen werden. Durch die Freihaltung dieses Bereiches parallel zur Landesstraße wird auch weiterhin die Erholungsfunktion des Regionalen Grünzuges, der durch den westlich angrenzend fast parallel zur Landesstraße verlaufenden Feld- und Radweg geprägt wird, gewährleistet. Der offene Talcharakter kann somit auch künftig für die Erholungssuchenden (Fahrradfahrer, Spaziergänger) empfunden werden.

#### Ausschnitt RPM 2010 Tauschfläche, und FNP



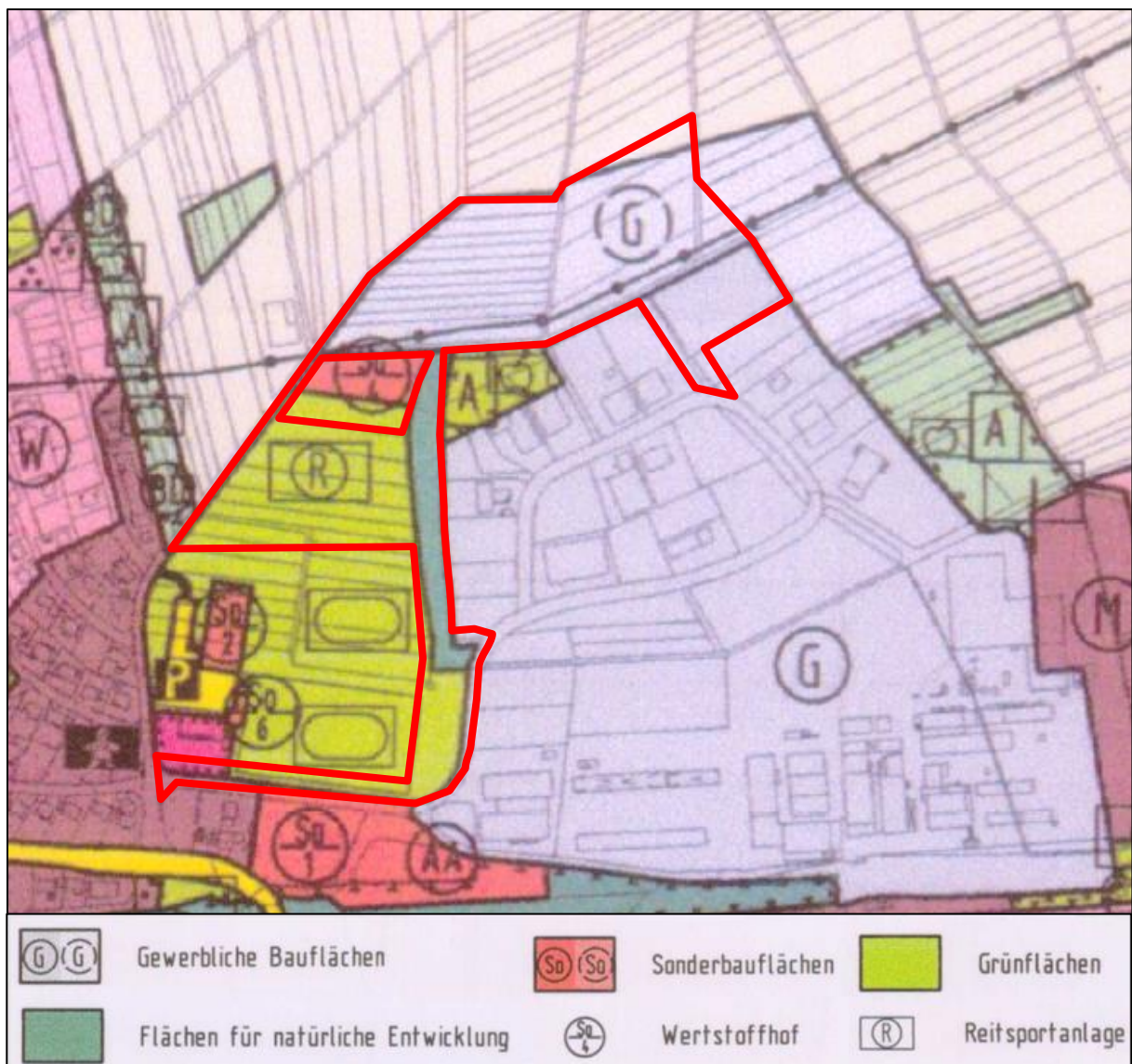
Karten genordet ohne Maßstab

Um die regionalplanerischen Voraussetzungen für den nördlichen Anschluss (rd. 3 ha) an das bestehende Gewerbegebiet Eberacker zu schaffen (*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (5.3-2)*), wurde bereits die regionalplanerische Ausweisung *Vorranggebiet Siedlung Planung* zwischen den Ortslagen von Dorlar und Waldgirmes durch *Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1)* und *Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)* ersetzt. Der Zielabweichungsantrag wurde am 06.02.2017 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt, sodass aus regionalplanerischer Sicht alle Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Norden der Ortslage von Dorlar geschaffen wurden.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lahnau, datiert aus dem Jahr 2008, stellt das Plangebiet im nördlichen Teil bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie eine Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche dar, die von einer Fern- und Hauptleitung der Wasserversorgung gekreuzt wird. Im Südwesten wird das Plangebiet als Grünfläche der Zweckbestimmung Reitsportanlage und östlich angrenzend eine Fläche für natürliche Entwicklung ausgewiesen.

##### Ausschnitt 1 wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau (2008)



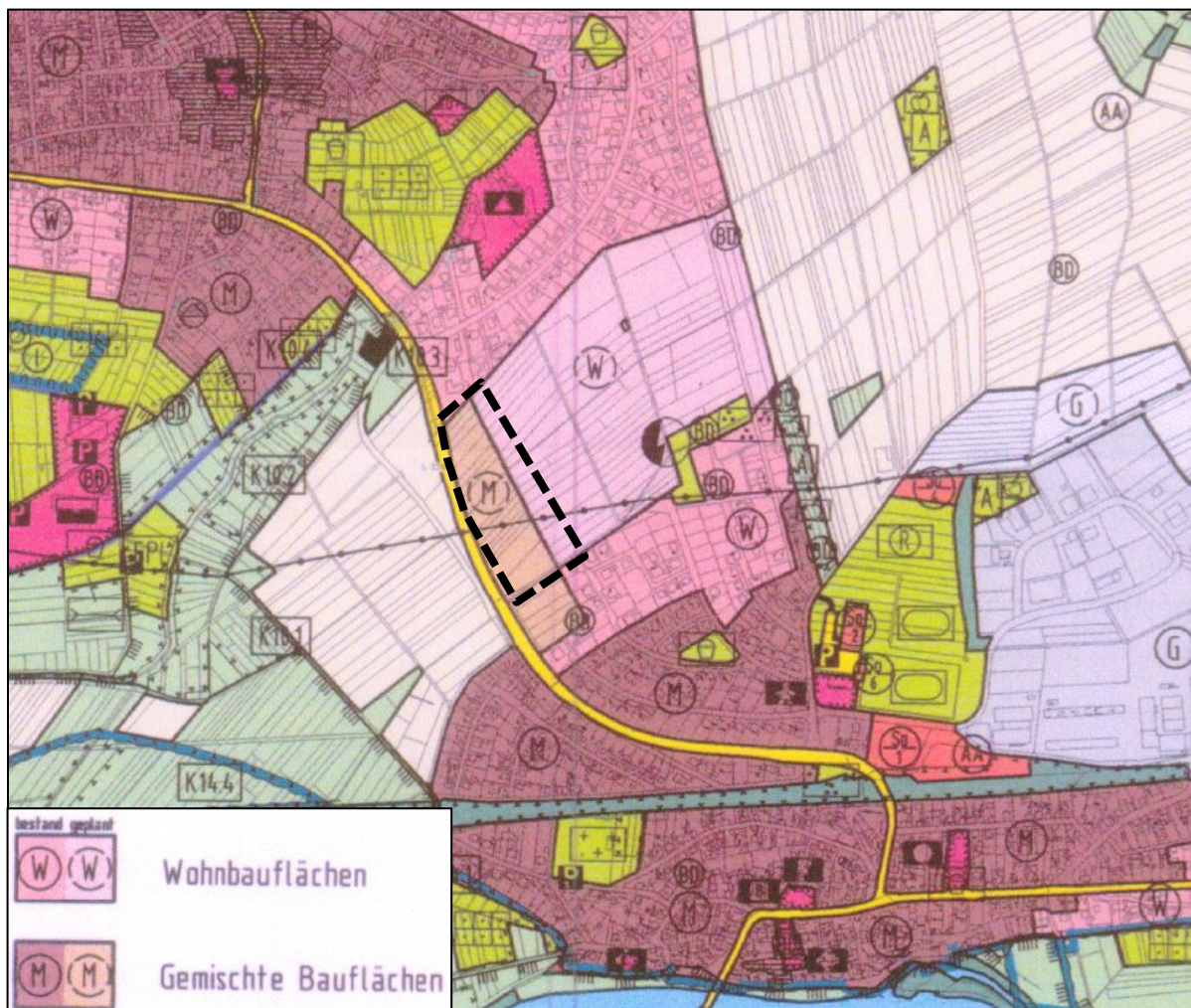
Genordet ohne Maßstab



Zunächst ist durch die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage die geplante Fläche für den Gemeinbedarf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese ist in Flächen für den Gemeinbedarf umzuwidmen. Zudem umfasst der Geltungsbereich im nördlichsten Zipfel landwirtschaftliche Flächen, die über die Grenzen der Darstellung als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan hinaus gehen. Diese landwirtschaftliche Teilfläche ist ebenfalls im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Bauflächen umzuwidmen.

Auf einem Ortstermin beim Regierungspräsidium Gießen am 14.4.2016 wurde weiterhin erörtert und vereinbart, dass im Zuge des Abweichungsverfahrens im Sinne eines sparsamen Umgangs mit (landwirtschaftlichen) Flächen ein entsprechender Ausgleich (Flächentausch/Rücknahme) für die Inanspruchnahme der gewerblichen Flächen erforderlich ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche sowie eine Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche nördlich der Landesstraße zwischen Dorlar und Waldgirmes sollen hierbei im gleichen Flächenumfang (3,0 ha) zurückgenommen werden, da die Siedlungsflächenausweisung für beide Ortsteile ausreichend Kapazitäten bereithält. Somit können die derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zukünftig in den Planungsvorgaben (Regionalplan und Flächennutzungsplan) der Landwirtschaft wieder zugeführt werden und daher als Tauschfläche für die geplante „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“ dienen.

**Ausschnitt 2 wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau (2008), Tauschfläche**



Genordet ohne Maßstab

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante gemischte Baufläche sowie ein Streifen (in etwa eine Bauzeile) der geplanten Wohnbauflächen zurückzunehmen und der Bereich in eine landwirtschaftliche Fläche umzuwidmen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“ berührt bzw. überlagert Teilflächen der **rechtskräftigen Bebauungspläne** Nr. 9 „Eberacker“ (1992) sowie dessen 1. Änderung 2012, Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar (1998) und Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (2006) (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“) sowie dessen 1. Änderung (2008).

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes, der als Festplatz der Gemeinde Lahnau genutzt wird, ist im Bebauungsplan „Eberacker“ als private Grünfläche der Zweckbestimmung Streuobstwiese und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorliegend soll für die Gesamtfläche Gewerbegebiet ausgewiesen werden, während die bestehende Eingrünung am östlichen Rand zum Erhalt festgesetzt wird. Der nördlich verlaufende Feldweg wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, welcher im Rahmen der vorliegenden Planung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Landwirtschaftlicher Weg erhalten bleiben soll. Die Straßenverkehrsfläche, die von Norden auf die Gemeindestraße „Beim Eberacker“ trifft, wird vorliegend verbreitert, unter geringfügiger Zurücknahme der Baugrundstücke an der Stelle.

#### Ausschnitt Bebauungsplan „Eberacker“ (1992)



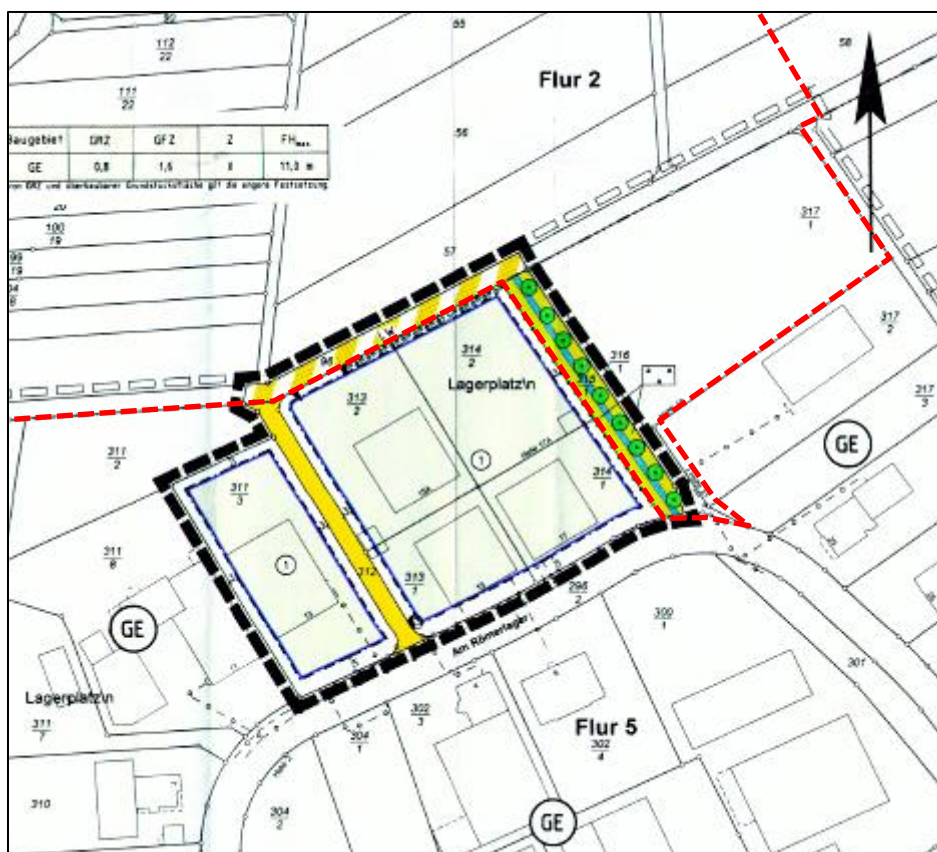
Genordet ohne Maßstab

Im südlichen Bereich des Plangebietes, in Richtung der Straße Am Römerlager, wird ein landwirtschaftlicher Weg als öffentliche Verkehrsstraße und der Erhalt einer Allee festgesetzt. Vorliegend soll der bestehende Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Landwirtschaftlicher Weg und als Fußweg gesichert werden. Die Allee bzw. Grünfläche sollen weiterhin erhalten bleiben und naturschutzfachlich entwickelt bzw. aufgewertet werden.

Die Flächen des Bebauungsplans Gewerbegebiet Eberacker werden aktuell vor allem durch die Betriebe „Feinwerktechnik Frank Zimmermann GmbH & CO. KG“, „Weimer GmbH“ und „Rolladen Sauter Metall- und Kunststoffbau GmbH“ geprägt.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eberacker“ ist für einen Abschnitt des Landwirtschaftlichen Weges bereits dessen Erhalt vorgesehen und wird vorliegend fortgesetzt. Die Grünfläche mit Gehölzpflanzung entlang des östlich verlaufenden Grabens soll weiterhin erhalten bleiben und naturschutzfachlich entwickelt bzw. aufgewertet werden.

#### Ausschnitt Bebauungsplan „Eberacker“ 1. Änderung (2012)

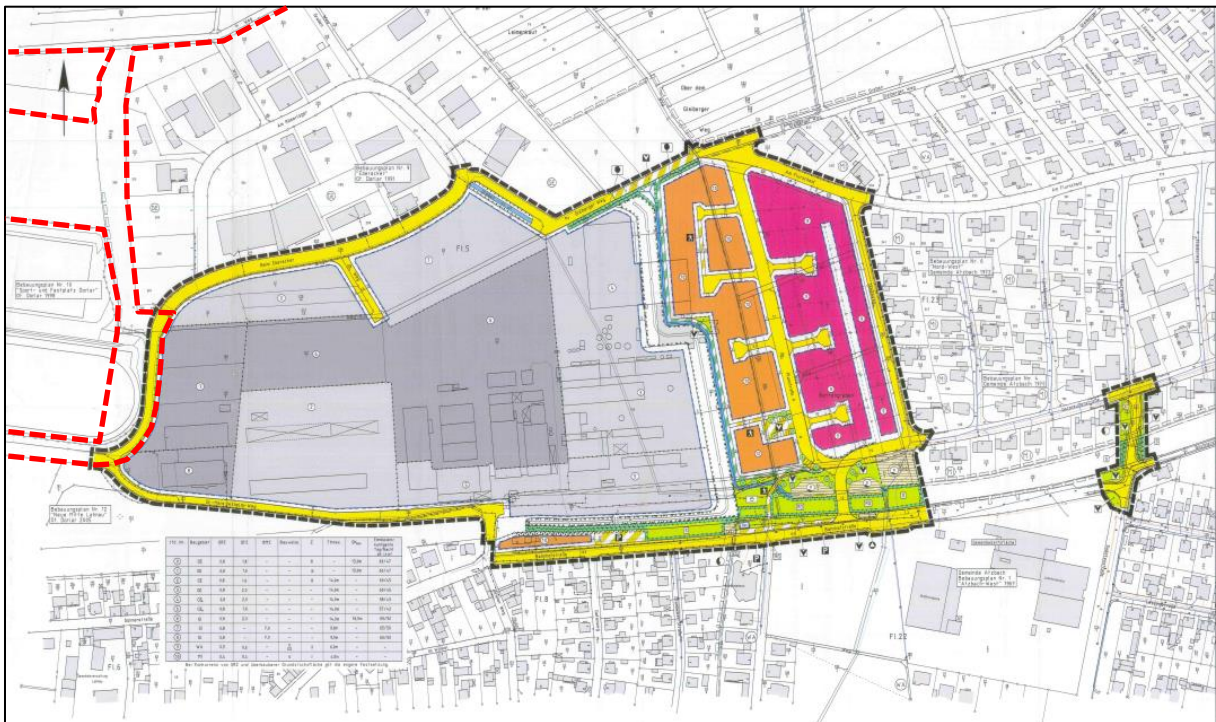


Genordet ohne Maßstab

Weiterhin wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche *Beim Eberacker* im südlichen Bereich von dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“) definiert, der im südöstlichen Bereich an das Plangebiet grenzt.

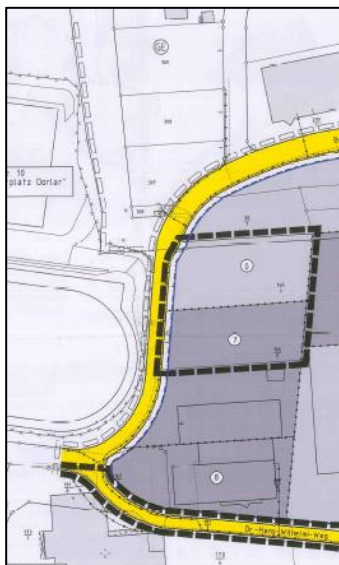
Der Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Kurvenbereich zwischen Sportplatz und der Fa. Weimer, der vorliegend in den Geltungsbereich der Gewerbegebietserweiterung genommen wird, soll aufgrund der bestehenden Verkehrsproblematik verbreitert werden, jedoch in Richtung des westlich angrenzenden Sportplatzes. Die Darstellung als öffentliche Straßenverkehrsfläche bleibt unberührt.

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (2006) (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“)**



Genordet ohne Maßstab

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ 1. Änderung (2008)**



Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorliegenden Bauleitplanung. Zum einen grenzt der Bereich des Anschlusses des „Dr.-Hans-Wilhelmi-Weges“ an die Straße *Beim Eberacker* im Süden sowie Grundstücke der Firma Weimer im Kurvenbereich der Straße *Beim Eberacker* an. Die Darstellungen der 1. Änderung werden von der vorliegenden Planung jedoch nicht negativ beeinflusst und bleiben unberührt.

Weiterhin werden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ überplant. So werden die Flächen oberhalb des Trainings-/ Bolzplatzes, die rechtskräftig als öffentliche Grünflächen mit Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen sind, vorliegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit Vorhaltung einer Versorgungsfläche für ein mögliches Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Zudem wird die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz angeschnitten, um ca. 1 m bis 2 m des Sportplatzgeländes der Straßenverkehrsfläche zuzuordnen. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus dem bestehenden, enger werdenden Kurvenverlauf zwischen Sportplatz und der Fa. Weimer, der regelmäßig zu Verkehrsproblemen im Begegnungsverkehr innerhalb des Gewerbegebietes führt und mit der vorliegenden Bauleitplanung optimiert werden soll, insbesondere im Hinblick auf die mit der Planung vorbereitende Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem zu erwartenden Mehrverkehr. Der mit Gehölzen bestandene Böschungsbereich zwischen der Gemeindestraße „Beim Eberacker“ und dem Sportgelände im Süden den Plangebietes wird vorliegend zum Erhalt festgesetzt.

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ (1998)**



Genordet ohne Maßstab

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde Lahnau für die ortsansässigen Betriebe die Arbeitsplätze im Landkreis zu sichern und zur Stärkung des mittelhessischen Verdichtungsraumes neue Arbeitsplätze innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen. Wie der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau aus dem Jahr 2008 bereits dargestellt hat, ist die Fläche nördlich des Gewerbegebietes „Beim Eberacker“ für eine Ausweitung des Gewerbegebietes geeignet. Die Gemeinde Lahnau ist zudem seit längerer Zeit bestrebt, durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen flexibel auf die Anforderungen der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen zu reagieren und dem nachgewiesenen hohen Bedarf an geeigneten Flächen entsprechend Rechnung zu tragen.

In den vergangenen Jahren konnte in Lahnau eine entsprechend sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Zwecke ortsansässiger Betriebe beobachtet werden, die nunmehr dazu geführt hat, dass geeignete Flächen innerhalb der bislang ausgewiesenen Gewerbegebiete nicht mehr ohne weiteres zur Verfügung gestellt werden können. Auch nach der Ausweisung des Interkommunalen Gewerbegebietes Naunheimer Straße, da dieses aufgrund der laufenden Bodenordnung noch nicht entwickelt werden konnte und voraussichtlich ausschließlich für Betriebe in Waldgirmes bestimmt ist, wobei auch hier die Nachfrage der ortsansässigen Betriebe hoch ist und Kapazitäten im Bereich Polstück ausgelastet sind. In jüngerer Vergangenheit wurden die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung der Gewerbegebiete „Vor dem Polstück“, „Interkommunales Gewerbegebiet Naunheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Eberacker“ sowie durch die im Zuge von Bebauungsplanverfahren durchgeführten städtebaulichen Nachverdichtungen im Bereich des ehem. Betriebsgeländes der Fa. Wilhelmi, dem Gebiet Polstück und Eberacker vollständig ausgeschöpft. Da jedoch seitens der bestehenden Gewerbebetriebe, etwa „Feinwerktechnik Frank Zimmermann GmbH & CO. KG“, „Weimer GmbH“ und „Rolladen Sauter Metall- und Kunststoffbau GmbH“ etc. einschließlich weiterer Unternehmen, auch künftig am Standort Lahnau festgehalten werden soll, ist in Lahnau eine kurzfristige Flächenbereitstellung erforderlich. Die Gemeinde Lahnau beabsichtigt daher, auch vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Abwanderung und Verlagerung von Arbeitsplätzen außerhalb des Gemeindegebietes sowie zur Sicherung und zum Ausbau der bestehenden Arbeitsplätze vor Ort, eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Römerlager“ städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen ist die Erweiterung von Gewerbeflächen für die Gemeinde Lahnau zwingend erforderlich. Mit der Ausweisung an dem geplanten Standort besteht nunmehr die Möglichkeit einer gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung und einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes in der Region insgesamt. Der mit der Planung verbundene naturschutzfachliche Eingriff ist in gleichem Umfang entsprechend auszugleichen.

Im Rahmen des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens 2016 / 2017 wurde auf einem Ortstermin beim Regierungspräsidium Gießen am 14.4.2016 erörtert und vereinbart, das im Zuge des Abweichungsverfahrens gemäß der Drucksache 67 aus dem Jahr 2009 maßgeblich ist, das im Sinne eines sparsamen Umgangs mit (landwirtschaftlichen) Flächen ein entsprechender Ausgleich (Flächentausch/Rücknahme) für die Inanspruchnahme der gewerblichen Flächen erforderlich ist. Aus raumordnerischer Sicht kann die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche sowie angrenzend dazu ein Teilstück der dargestellten Wohnbaufläche nördlich der Landesstraße zwischen Dorlar und Waldgirmes im gleichen Flächenumfang zurückgenommen werden, da die Siedlungsflächenausweisung für beide Ortsteile ausreichende Siedlungsflächen im nordöstlichen Anschluss vorsieht. Somit können die derzeit überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zukünftig in den Planungsvorgaben (Regionalplan und Flächennutzungsplan) der Landwirtschaft wieder zugeführt werden. Durch die Rücknahme dieser gemischten Bauflächen können Biotopstrukturen im Süden und Norden der Fläche erhalten werden (siehe Ausführungen Kapitel 1.3).

### 1.7 Alternativendiskussion

Im Rahmen der Betrachtung der Ortslagen von Lahnau bestehen sowohl im RPM 2010 wie auch im Flächennutzungsplan keine alternativen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Eine Ausnahme bildet die Fläche im Bereich Naunheimer Straße in Waldgirmes. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Erweiterungsflächen unmittelbar an den bestehenden Betriebsstandorten angrenzen müssen. Bezogen auf das Gewerbegebiet Eberacker wäre eine denkbare (alternative) Erweiterungsmöglichkeit im Osten oder im Westen des Gewerbegebietes zu konstatieren. Die Flächen nordwestlich des Gewerbegebietes werden jedoch über einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen und genutzt, so dass für eine gewerbliche Nutzung keine Potenzialfläche besteht. Östlich des Gewerbegebietes bestehen umfangreiche geschützte Biotopstrukturen (größere Streuobstbestände (Hochzeitwäldchen) und Gewässerparzellen), so dass aus naturschutzfachlicher Sicht der Eingriff auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen favorisiert werden muss. Alternativflächen in anderen Ortsteilen stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für mögliche Grundstücke (Gewerbebrachen), die einer weiteren Nachverdichtung zugeführt werden könnten.

### 1.8 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	18.05.2017 (Zusatzbeschluss am 02.07.2020) Bekanntmachung: 22.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	26.10.2020 – 04.12.2020 Bekanntmachung: 22.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: _____ Frist 04.12.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____.____.____ – _____.____.____ Bekanntmachung: _____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß	Anschreiben: _____.____.____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB

<b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lahнау-Nachrichten (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lahнау).

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Das Planerfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beruht auf dem konkreten Erweiterungsbedarf, der im Gewerbegebiet Eberacker ansässigen Betriebe „Feinwerktechnik Frank Zimmermann GmbH & CO. KG“, „Weimer GmbH“ und „Rolladen Sauter Metall- und Kunststoffbau GmbH“, sodass eine Erweiterung in Richtung Norden erfolgen soll. Durch die neue Erweiterungsfläche sollen die gegenwärtigen Kapazitätsengpässe abgedeckt und Raum für eine weitere dynamische gewerbliche Entwicklung geboten werden. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen Planung und Bestand im Regionalplan Mittelhessen 2010 für die Gemeinde Lahнау sind bereits vollständig bebaut. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahнау sind bis auf die in Rede stehende Fläche ebenfalls keine gewerblichen Vorratsflächen ausgewiesen. Folglich ist es notwendig ein entsprechendes Gewerbegebiet auszuweisen, um der gewerblichen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen gerecht zu werden. Zudem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Neuordnung der Flächen zwischen bestehendem Sportplatz und dem Wertstoffhof verfolgt. Die Flächen des Wertstoffhofs werden vorliegend vom Geltungsbereich ausgespart, hierfür läuft aktuell ein eigenständiges Bauleitplanverfahren. Weiterhin sollen nach Möglichkeit ca. 1 m bis 2 m des Sportplatzgeländes im südlichen Planbereich der Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus dem bestehenden, enger werdenden Kurvenverlauf zwischen Sportplatz und der Fa. Weimer, der regelmäßig zu Verkehrsproblemen im Begegnungsverkehr innerhalb des Gewerbegebietes führt und mit der vorliegenden Bauleitplanung optimiert werden soll, insbesondere im Hinblick auf die mit der Planung vorbereitende Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem zu erwartenden Mehrverkehr.

Das Plangebiet wird ausgehend vom Kreisverkehrsplatz zwischen Taunusstraße und Steinsköppel über die Gemeindestraßen „Beim Eberacker“ und „Am Römerlager“ erschlossen und mündet über die geplante Verlängerung der Straße „Am Römerlager“ im nordöstlichen Bereich in einen Wendehammer zur Erschließung der neu entstehenden gewerblichen Grundstücke.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die angrenzenden gewerblichen und bestehenden Nutzungen festgesetzt und städtebaulich aufeinander abgestimmt. Folglich wird im Norden des Plangebietes ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Für das Gewerbegebiet gilt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes stellt die Fortsetzung der Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteils Dorlar dar. Weiterhin sollen weitere Flächen für den Gemeinbedarf im Westen des Plangebietes festgesetzt werden, deren konkrete Nutzung noch offen ist (soziale, gesundheitliche, kulturelle oder



sportliche Zwecke bzw. Überlegung als Standort für die Feuerwehr).

Die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Dorlar in der Nähe zur angrenzenden Bebauung bedingen eine entsprechende Abgrenzung sowie eine Einbettung des Gebietes in das bestehende Landschaftsbild. Durch die Ausweisung der Baugrenzen ist ausreichendes Flächenpotential für die notwendigen Erweiterungsvorhaben vorhanden.

Der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebietes bzw. seine sichtexponierte Lage erfordert jedoch eine Eingrünung. Diese wird in Form von Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen, östlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes als Abgrenzung zum bestehenden Ortsrand und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen. Im zentralen Teil des Plangebietes sind auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Hier sind vorhandene Obstbäume und Gehölze sowie der durchlaufende Feldweg zu erhalten. Weiterhin sind bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingriffsminimierung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und Integration der Gebäude in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen. Auch die bauliche Gestaltung des Gewerbegebietes ist an die angrenzende Bebauung in Bezug auf Höhenentwicklung, Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst.

### **3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße „Am Römerlager“ soll das geplante Gewerbegebiet am nördlichen Rand des Ortsteils Dorlar, angrenzend zu dem bestehenden Gewerbegebiet Eberacker, entstehen. Im Vorfeld des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet, die die künftige Erschließung der gesamten gewerblichen Bauflächen sowie der Fläche für den Gemeinbedarf in Abhängigkeit der Nutzung und der Topographie berücksichtigen haben.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde zunächst die Variante einer Ringerschließung geprüft, die ausgehend von dem westlichen Ende der Straße „Beim Eberacker“ und dem nördlichen Bereich der Straße „Am Römerlager“ geplant wurde. Die Planstraße sollte im Westen entlang des bereits bestehenden Feldweges entlang führen und im Norden das geplante Gewerbegebiet mittig durchqueren, um die Erschließung aller Grundstücke zu sichern, und südwärts über einen weiteren Feldweg in die Straße „Am Römerlager“ münden. Zwischenzeitlich wurde sich jedoch auf eine andere Variante verständigt, bei der lediglich eine Stichstraße ausgehend vom nordöstlichen Bereich der Straße „Am Römerlager“ geplant wird, die in einen für den Schwerlastverkehr ausreichend bemessenen Wendehammer mündet. Der Straßenanschluss an die Straße „Am Römerlager“ muss hierzu im Bereich des Festplatzes und des südlich ansässigen Gewerbebetriebes zu Lasten deren Grundstücksflächen verbreitert werden. Weiterhin ist geplant die Straße „Beim Eberacker“ im Kurvenbereich zwischen Sportplatz und der Fa. Weimer um ca. 1 m bis 2 m zu verbreitern. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus dem bestehenden, enger werdenden Kurvenverlauf, der regelmäßig zu Verkehrsproblemen im Begegnungsverkehr innerhalb des Gewerbegebietes führt und mit der vorliegenden Bauleitplanung optimiert werden soll, insbesondere im Hinblick auf die mit der Planung vorbereitete Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem zu erwartenden Mehrverkehr. Der entstehende Mehrverkehr wird derzeit verkehrsgutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes den Unterlagen beigelegt.

Zudem sollen die Flächen für den Gemeinbedarf westlich über die Straße „Steinsköppel“ erschlossen

werden, die bis zum bestehenden Wertstoffhof Lahnau-Dorlar bereits ausgebaut ist. Der landwirtschaftliche Verkehr, der bisher über die vorhandenen Feldwege und Wegebeziehungen auf die Flächen des Plangebietes geleitet wurde, kann auch weiterhin über die vorhandenen Feldwege erfolgen, was durch Ausweisung der landwirtschaftlichen Wege in der Planzeichnung dokumentiert wird.

Durch die Nähe des Plangebietes zu den Landesstraßen L 3020 und L3285 verfügt das Gebiet über eine gute verkehrliche Anbindung an überörtliche Verkehrswege (A 45).

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der Waldgirmeser Straße in rd. 1 km fußläufiger Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet. Eine weitere Bushaltestelle innerhalb des Gewerbegebietes wäre ggf. anzudenken.

Die Anfahrt des Gewerbegebietes erfolgt jedoch überwiegend durch den motorisierten Individualverkehr. Weitergehende Aufschlüsse hierzu werden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung aufzeigen. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind entsprechende Stellplätze jeweils auf den Baugrundstücken bzw. dem Firmengelände nachzuweisen. Zudem bestehen derzeit Überlegungen der Gemeinde zur Errichtung eines Parkhauses im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke unterhalb der Metallbau Hirschhäuser GmbH, östlich angrenzend zum Plangebiet. Das Parkhaus könnte von ansässigen Firmen zentral innerhalb des Gewerbegebietes genutzt werden und zugleich einen positiven Beitrag zur vorherrschenden Parksituation insgesamt leisten und das Parken im Straßenraum reduzieren. Derzeit wird der Zugriff auf die Grundstücke geprüft.

#### **4 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es gelangt vorliegend ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

§ 8 (2) BauNVO: Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

Vor dem Hintergrund, Erweiterungsflächen für ansässige Gewerbebetriebe zu schaffen, wird für das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind, da deren Errichtung mit einem zusätzlich hohen Flächenverbrauch verbunden ist. Ausgenommen hiervon sind Betriebstankstellen, die ausschließlich zum Betanken der Betriebsfahrzeuge auf dem Betriebsgelände errichtet werden darf. Zudem wird bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das heißt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Betriebswohnungen begründet sich dadurch, dass das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe aufgrund der Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen Konflikte verursacht, die gebietsspezifisch schwer lösbar sind. Dem soll durch den Ausschluss planerisch entgegengewirkt werden. Weiterhin werden vor dem Hintergrund der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Westen des Plangebietes im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Steuerung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Deren Ansiedlung soll vornehmlich auf der Fläche für den Gemeinbedarf stattfinden, die sich im Anschluss an den bestehenden Kindergarten und Sportplatz befindet. Zudem begründet sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch die städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde Lahnau.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, um in den durch den Regionalplan dargestellten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe keinen dem Gewerbe übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

Zur Ausweisung gelangt weiterhin, wie bereits angesprochen, eine **Fläche für den Gemeinbedarf** im Westen des Plangebietes. Die Zweckbestimmungen sind nach derzeitigem Planungsstand breit gefasst worden, sodass gemäß Festlegung in der Planzeichnung sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie eine Feuerwehr auf der Fläche zugelassen werden können. Konkretere Überlegungen hierzu erfolgen im weiteren Planungsprozess und werden zur Entwurfsplanung dargelegt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächen festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,8** fest. Mit der Festsetzung wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und eine zweckentsprechende Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,6** fest. Damit soll eine verträglich dimensionierte Bebauung hinsichtlich der Hanglage und benachbart zum Sportplatz sichergestellt werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Gewerbegebiet und im Hinblick auf eine bereichsweise dreigeschossige Bebauung die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier  $Z = III$ , wird jedoch vorliegend auf  $GFZ = 1,6$  herabgestuft. Die Herabstufung orientiert sich an der städtebaulichen Steuerung, sodass keine mit dem Wohnumfeld unverträglich dimensionierte Bebauung entsteht. Für das Gewerbegebiet gilt zudem, dass die Geschossfläche nach den Außenmauern der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Damit soll eine verträglich dimensionierte Bebauung realisiert werden.

Die Geschossflächenzahl für die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der zulässigen Vollgeschosshöhe von  $Z = II$  auf ein Maß von **GFZ = 1,2** festgesetzt. Damit soll eine verträglich dimensionierte Bebauung hinsichtlich der Hanglage und benachbart zum Sportplatz sichergestellt werden.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagenschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet und im Hinblick auf eine bereichsweise dreigeschossige Bebauung die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest und setzt damit die Geschossigkeit des benachbarten Gewerbegebietes fort. Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird ein Maß von **Z = II** festgesetzt. Damit soll eine verträglich dimensionierte Bebauung hinsichtlich der Hanglage und benachbart zum Sportplatz sichergestellt werden.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Vorliegend darf die Gebäudeoberkante baulicher Anlagen 12 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist in der Regel auf Höhe des künftigen Niveaus des Betriebsgeländes. Die Gebäudeoberkante (OK) wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Für technische Anlagen ist ausnahmsweise eine Bauhöhenüberschreitung über der Oberkante Gebäude zulässig. Die Zulässigkeit von Tanks, Silos oder Schornsteinen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung daher unberührt. Werbeanlagen hingegen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten, sondern sollen sich dem Gebäude unterordnen.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt keine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, analog dem benachbarten Bestand. Die Größe des geplanten Gewerbegebietes lässt allerdings eine abweichende, geschlossene oder offene Bauweise für die Gebäudekörper zu.

Darüber hinaus werden innerhalb des Gewerbegebietes **Baugrenzen** festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass untergeordnete Nebenanlagen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, das Baufenster ist hierfür ausreichend dimensioniert. Hiervon ausgenommen sind Technische Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Trafostation), Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Ausnahme zur Errichtung baulicher Anlagen bilden allerdings gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ebenso sind im Schutzbereich der Leitung des ZMW, die in der Plankarte dargestellt ist, keine Hochbauten zulässig, um die Leitungen nicht zu beschädigen. Die Leitung ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des ZMW gesichert.

### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das entstehende Gewerbegebiet entgegenzuwirken, sind vorliegend Vorgaben zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt worden. So sind entlang der landwirtschaftlichen Wege westlich sowie südlich (bzw. nördlich) des Gewerbegebietes gem. Baumsymbol in der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Zudem werden **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** rund um das Gewerbegebiet im Norden festgesetzt, innerhalb derer die Anpflanzung einer 4,0 m breiten geschlossenen und einreihigen Laubstrauchhecke bestimmt wird. Weiterhin sind im östlichen Gewerbegebiet **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen**

**Bepflanzungen** festgesetzt, innerhalb derer der Pflanzbestand dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist.

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, gilt es Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Es gilt weiterhin, dass für je 6 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Es wird zudem festgesetzt, dass Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Ausnahmen sind möglich, sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist. In dem Fall kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.), um die Betriebssicherheit sicherzustellen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes sowie entlang der östlichen Straßenverkehrsfläche sind **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Obstbäumen

Maßnahmen: Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind unter Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen zu ersetzen. Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

Entwicklungsziel: Naturnahe Grabenstrukturen

Maßnahmen: Das vorhandene Grünland ist einmal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Die vorhandenen Sträucher und Hecken sind soweit möglich zu erhalten und alle fünf Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Die Ausweisungen der Maßnahmenflächen bzw. Grünflächen würdigen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und sollen einer Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse (Kaltluftentstehung und -abfluss) entgegenwirken. Darüber hinaus erfolgt eine vertiefende umweltfachliche Bewertung im Rahmen des Umweltberichts.

#### **4.5 Sonstige textliche Festsetzungen**

Für **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers** gilt, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

## 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Dachgestaltung

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich harmonischen Fortführung der Dachlandschaft des bestehenden Gewerbegebietes und vor dem Hintergrund, keine unerwünschte Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen hervor zu rufen, wird festgesetzt, dass als Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie extensive Begrünungen zulässig sind. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, da von diesen technischen Anlagen i.d.R. keine Blendwirkungen ausgehen und damit auch keine Sicherheitsgefährdung des Straßenverkehrs im Bereich der Landesstraße zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig sind. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

### Fassadengestaltung

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich harmonischen Einordnung in das Landschaftsbild und vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass Fassaden mit weißer oder greller Farbgebung sowie reflektierende Fassaden unzulässig sind. Fassadenbegrünung ist hingegen ausdrücklich zulässig.

### Werbeanlagen

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** innerhalb des Gewerbegebietes gilt, dass Werbeanlagen (z.B. Pylone) nur am Ort der Leistung zulässig sind. Sie dürfen die Oberkante der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Der Ausschluss dieser Werbeanlagen ist aus Gründen von straßenrechtlichen Restriktionen (Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße) städtebaulich begründet. Es soll zudem aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Dorlar bestimmt werden, dass Werbeanlagen insgesamt nicht in die freie Landschaft wirken dürfen.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Bei der Errichtung von geschlossenen Einfriedungen und Mauern ist die optische

Bedrängung für das betroffene Umfeld sowie für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich bzw. lokalklimatisch nicht gewünscht. Vorliegend wird daher festgesetzt, dass Mauer- und Betonsockel sowie Flechtzäune unzulässig sind. Als zulässig werden außerdem nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zum Sicherungsschutz festgesetzt. Des Weiteren sind die Einfriedungen zu mind.70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und / oder Kletterpflanzen zu gestalten. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild.

### **Grundstücksfreiflächen**

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche (Rasen, Beete, etc.) anzulegen. Davon sind mind. 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>). Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes und dem Klimaschutz sowie der Erhöhung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Gewerbegebietes.

## **6 Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierbei ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

Nicht verwertbares unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist in geeigneten Fällen den in der Plankarte gekennzeichneten Regenrückhaltebecken und Vorflutern zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **7 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.



Der Vorentwurf des Umweltberichtes ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es sei darauf hingewiesen, dass die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, erst zum Bebauungsplanentwurf in den Umweltbericht integriert werden, da sie erst im weiteren Planungsprozess vollständig erarbeitet werden können. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB dient zunächst dazu, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingehend zu ermitteln.

## **7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

## **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes Erkenntnisse über die mögliche Betroffenheit von geschützten Vogelarten vor. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung dieser Artengruppe ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar. Die Untersuchungen wurden veranlasst und werden dann zum zweiten Verfahrensschritt bewertet und über einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung, unabhängig davon, ob schon Bauplanungsrecht besteht oder nicht. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

## **8 Klimaschutz**

Informationen zu dieser Thematik liegen nach derzeitigen Planungsstand noch nicht vor und werden zum Entwurf nachgereicht.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom

Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **9.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

#### *Deckungsnachweis*

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich <sup>1</sup> :

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im östlichen Planbereich verläuft ein Entwässerungsgraben, der anfallendes Regenwasser des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Süden bis zur Einleitstelle (Regenrückhaltebecken) im Bereich der Bahnhofstraße führt.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im östlichen Planbereich verläuft ein Entwässerungsgraben, der anfallendes Regenwasser des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Süden bis zur Einleitstelle (Regenrückhaltebecken) im Bereich der Bahnhofstraße führt. Der Graben mit Anzeige der Fließrichtung ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und durch eine naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahme gesichert.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im östlichen Planbereich verläuft ein Entwässerungsgraben, der anfallendes Regenwasser des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Süden bis zur Einleitstelle (Regenrückhaltebecken) im Bereich der Bahnhofstraße führt. Der Graben mit Anzeige der Fließrichtung ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und durch eine naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahme gesichert.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **9.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung wird derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden konkretere Angaben hierzu ergänzt.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung werden derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden konkretere Aussagen hierzu ergänzt. Vorgreiflich der konkreten Planung wurde bereits eine Fläche für ein mögliches Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf angeordnet.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung werden derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden konkretere Aussagen hierzu ergänzt. Vorgreiflich der konkreten Planung wurde bereits eine Fläche für ein mögliches Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf angeordnet.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung werden derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden konkretere Aussagen hierzu ergänzt. Vorgreiflich der konkreten Planung wurde bereits eine Fläche für ein mögliches Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf angeordnet.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die Versickerungsfähigkeit der Böden des Plangebietes wird derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden konkretere Aussagen hierzu ergänzt. Vorgreiflich der konkreten Planung wurde bereits eine Fläche für ein mögliches Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf angeordnet.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt voraussichtlich im Trennsystem.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **9.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Die Abflussregelung wird derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden konkretere Aussagen hierzu ergänzt.

#### *Vorflutverhältnisse*

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich im Trennsystem. Das Niederschlagswasser muss hierzu abgeführt und über einen Stauraum oder ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt werden. Die Entwässerungsplanung wird im Zuge der parallel in Prüfung befindlichen Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Sind nach derzeitigem Informationsstand noch nicht bekannt.

### **9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Sind nach derzeitigem Informationsstand noch nicht bekannt.

## **10 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **Altlasten**

Der Gemeinde Lahnuau liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

### **Baugrund**

Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine Informationen zum Baugrund vor.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV“ Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer

## 11 Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt noch keine Informationen vor.

## 12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Zuordnung des Gebietstypus Gewerbegebiet angrenzend zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet sind grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

### **13 Denkmalschutz**

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens, das im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführt worden ist, hat hessenArchäologie mit Schreiben vom 17.10.2016 Hinweise auf Denkmäler im Bereich des geplanten Gewerbegebietes vorgetragen. Der Planungsbereich der Gewerbegebietserweiterung befindet sich inmitten eines römischen Marschlagers aus augustinischer Zeit. Daher wurden im Vorfeld der Planungen Untersuchungen entsprechender Flächen vorgenommen.

Hierzu fand im November 2017 eine geophysikalische Prospektion des planungsrelevanten Bereiches durch die Philipps-Universität Marburg statt. Im Frühjahr 2020 erfolgte eine weitere Prospektion des Geländes durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege. In dem anschließenden Abstimmungstermin bezüglich des weiteren Umgangs mit den Befunden sowie zur Klärung der weiteren Vorgehensweise im Planverfahren gab es am 06.07.2020 einen Abstimmungstermin beim Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden. Hierbei wurde sich darauf verständigt, dass durch Aufschüttung des Geländes von ca. 1 m eine Zerstörung des Kulturdenkmals verhindert werden kann. Vor Aufschüttung erfolgt die Abdeckung des Geländes mittels Geovlies. Sofern der Abtrag des Oberbodens aus standort- oder bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist, erfolgt dies in Begleitung einer denkmalschutzfachlichen Baubegleitung. Das Planungsniveau ist anschließend archäologisch zu untersuchen, mit einem Geovlies abzudecken und ebenfalls aufzuschütten.

Durch diese Maßnahmen würde das ehemalige augustinische Marschlager erhalten werden und eine Bebauung wäre dennoch möglich. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

In Folge der Umsetzung und Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Zerstörung des kulturellen Erbes (römisches Marschlager) vermieden werden.

### **14 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist



insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Aufgenommen wurde deshalb die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.3).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **15 Sonstige Infrastruktur**

### **Versorgungsleitung des ZMW**

Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges unterhalb des geplanten Gewerbegebietes verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW), die im Vorfeld der Planungen zur Planauskunft gebeten wurden. Mit Schreiben vom 05.11.2018 werden seitens des ZMW Hinweise zur Fernleitung sowie auf das Bauwerk und Fernmeldekabel in diesem Bereich gegeben:

*Die Erdüberdeckung unserer Rohrleitungen beträgt in der Regel 1,00 bis 1,50 m.*

*Fernmeldekabel haben in der Regel eine Erdüberdeckung von 0,50 bis 1,00 m.*

*Im 8,0 m breiten Schutzstreifen der Fernleitung 1.2 jeweils 4,0m beiderseits der Rohrachse dürfen keine anderen Ver- oder Entsorgungsleitungen in Parallel-Führung verlegt werden.*

Bei Kreuzungen ist zwischen Abwasserleitungen und unseren Rohrleitungen **ein Mindestabstand von 0,40 m** einzuhalten.

Das DVGW Arbeitsblatt W 400, Teile 1 und 2 muss eingehalten werden. Grundsätzlich sind Entwässerungsleitungen tiefer als Wasserversorgungsleitungen zu verlegen (siehe DVGW Arbeitsblatt W 400-1).

Im Bereich des 8,0 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 4,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Den Baubeginn Ihrer Maßnahme in Kreuzungs- und Parallelführungsbereichen mit unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig (mind. 2 Wochen vor Beginn) unserer Betriebsstelle wie folgt anzuzeigen, damit wir Ihnen bzw. der ausführenden Baufirma vor Ort die Lage unserer Anlagen angeben und die evtl. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festlegen können.

Die Berücksichtigung der Hinweise erfolgte bereits auf Bebauungsplanebene, indem die Fernwasserleitung mit Schutzstreifen in der Plankarte dargestellt wurde. Die Baumpflanzungen nördlich des Leitungsverlaufes halten den vorgegebenen Schutzabstand von 4,0 m ein. Weitergehende Berücksichtigung o.g. Hinweise erfolgt auf der nachfolgenden Ebene der Bauausführung.

## 16 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Kapitel wird zum Entwurf ergänzt.

## 17 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## 18 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>7,4 ha</b>
Fläche des Gewerbegebietes	3,4 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,6 ha
Straßenverkehrsflächen	0,8 ha

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Wege und Fußwege)	0,4 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken)	0,07 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung (Elektrizität)	0,01 ha
Öffentliche Grünflächen	0,5 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,6 ha

Planstand: 25.08.2020

Projektnummer: 149517

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)