

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „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 www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Regionalplanung	4
1.3 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.5 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	13
6. Klimaschutz	14
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
7.1 Überschwemmungsgebiet	14
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	14
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	16
7.4 Abwasserbeseitigung	17
7.5 Abflussregelung	18
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	18
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	18
9. Kampfmittel	20
10. Immissionsschutz	20
11. Denkmalschutz	20
12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise (optional)	21
13. Anlagen und Gutachten	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

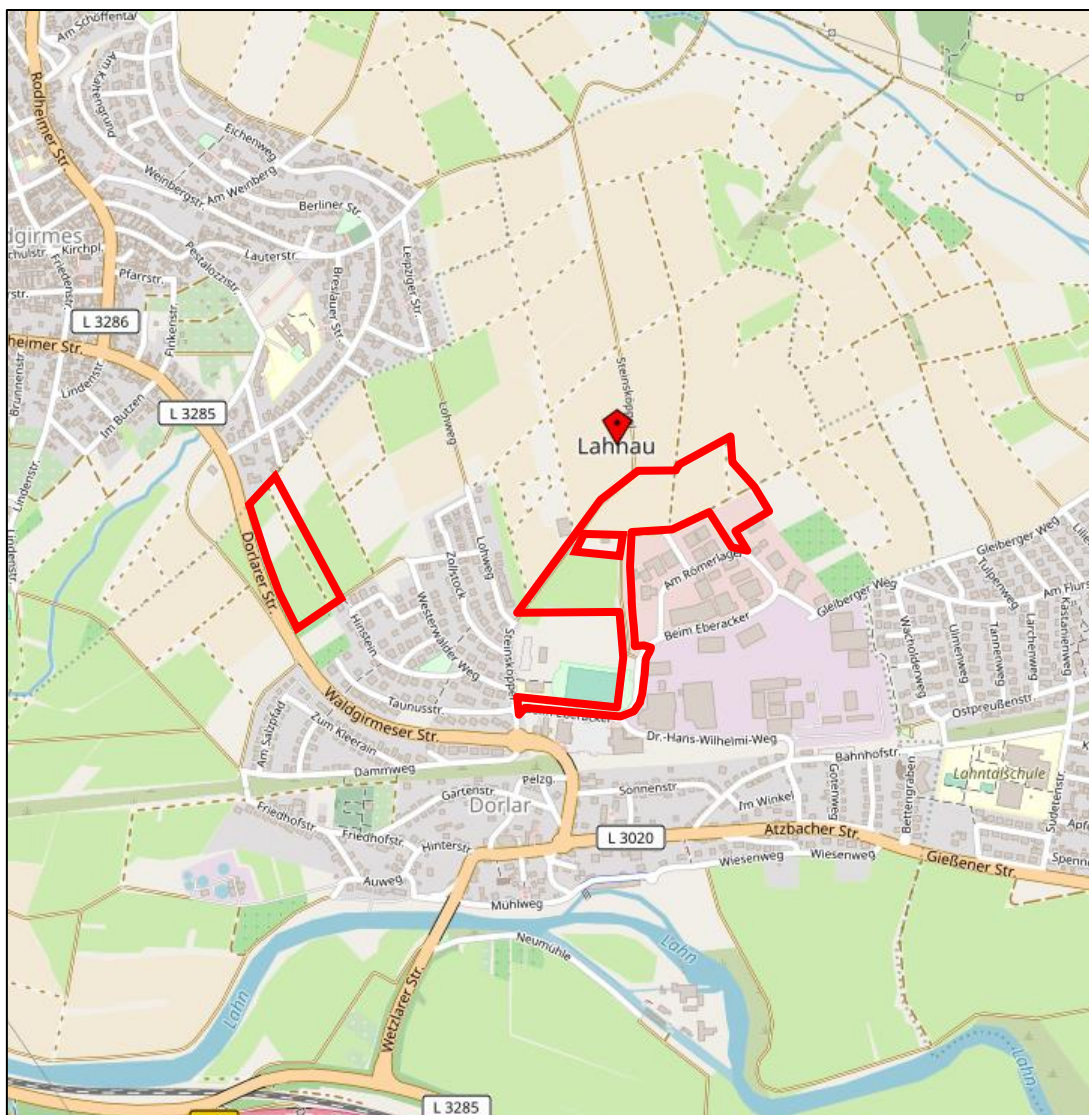
In den vergangenen Jahren konnte in der Gemeinde Lahnau eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Zwecke ortsansässiger Betriebe beobachtet werden, die nunmehr dazu geführt hat, dass geeignete Flächen innerhalb der bislang ausgewiesenen Gewerbegebiete nicht mehr ohne weiteres zur Verfügung gestellt werden können. Auch nach der Ausweisung des Interkommunalen Gewerbegebiets Naunheimer 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 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 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“ sowie die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Dorlar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung 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 Planungserfordernis 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 „Naunheimer Straße“ im Bereich zwischen der Ortslage von Wetzlar-Naunheim 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 / der FNP-Änderung mit Tauschfläche



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

1.1 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.

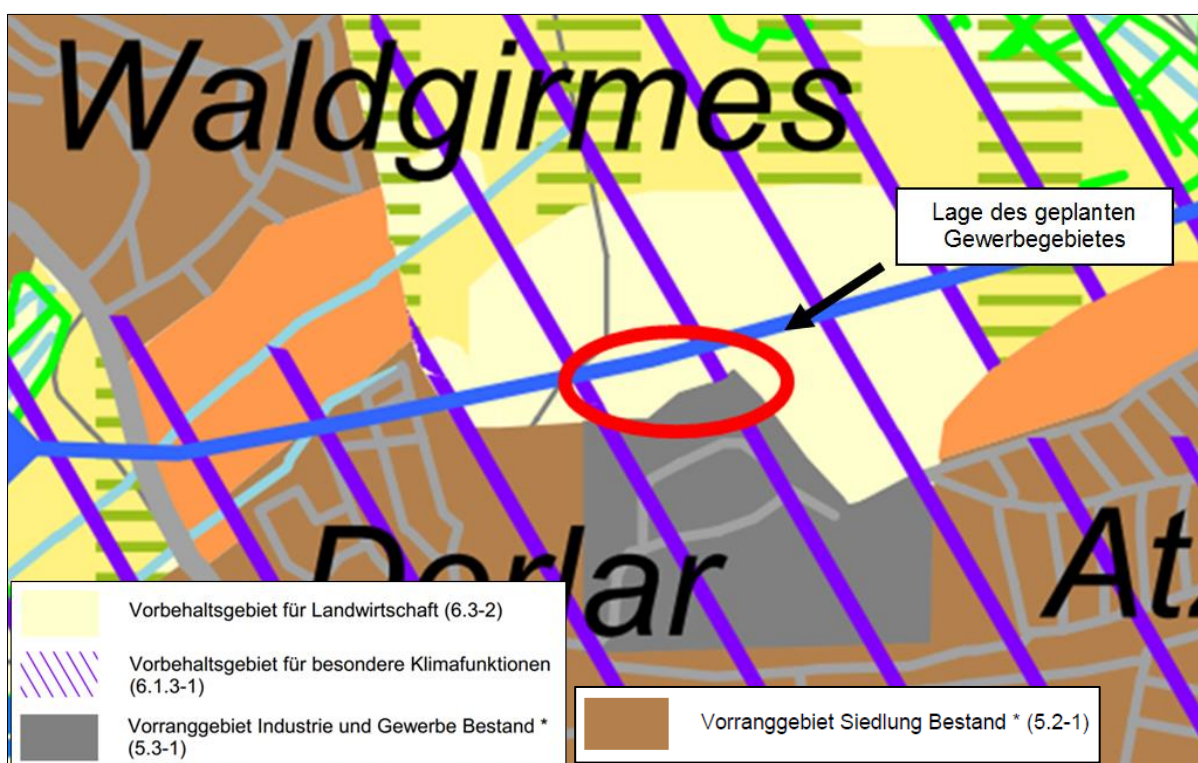
Der räumliche Geltungsbereich klammert die Fläche des Wertstoffhofes (Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ 2. Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“) vorliegend aus, da für diesen Bereich derzeit ein eigenständiges Bauleitplanverfahren läuft.

Hinzu kommt eine Tauschfläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zwischen den Ortsteilen Dorlar und Waldgirmes. Diese stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

1.2 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



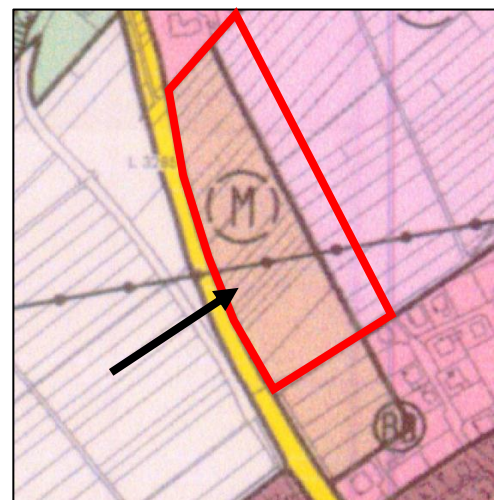
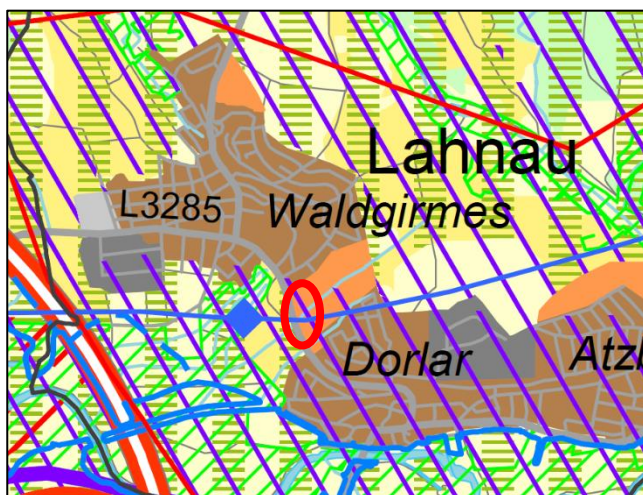
genordet, ohne Maßstab

Aufgrund des wachsenden Flächenbedarfs der ortsansässigen Betriebe der Gemeinde Lahnu, 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 **Vorentwurf** – Planstand: 25.08.2020

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 Lahnav 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

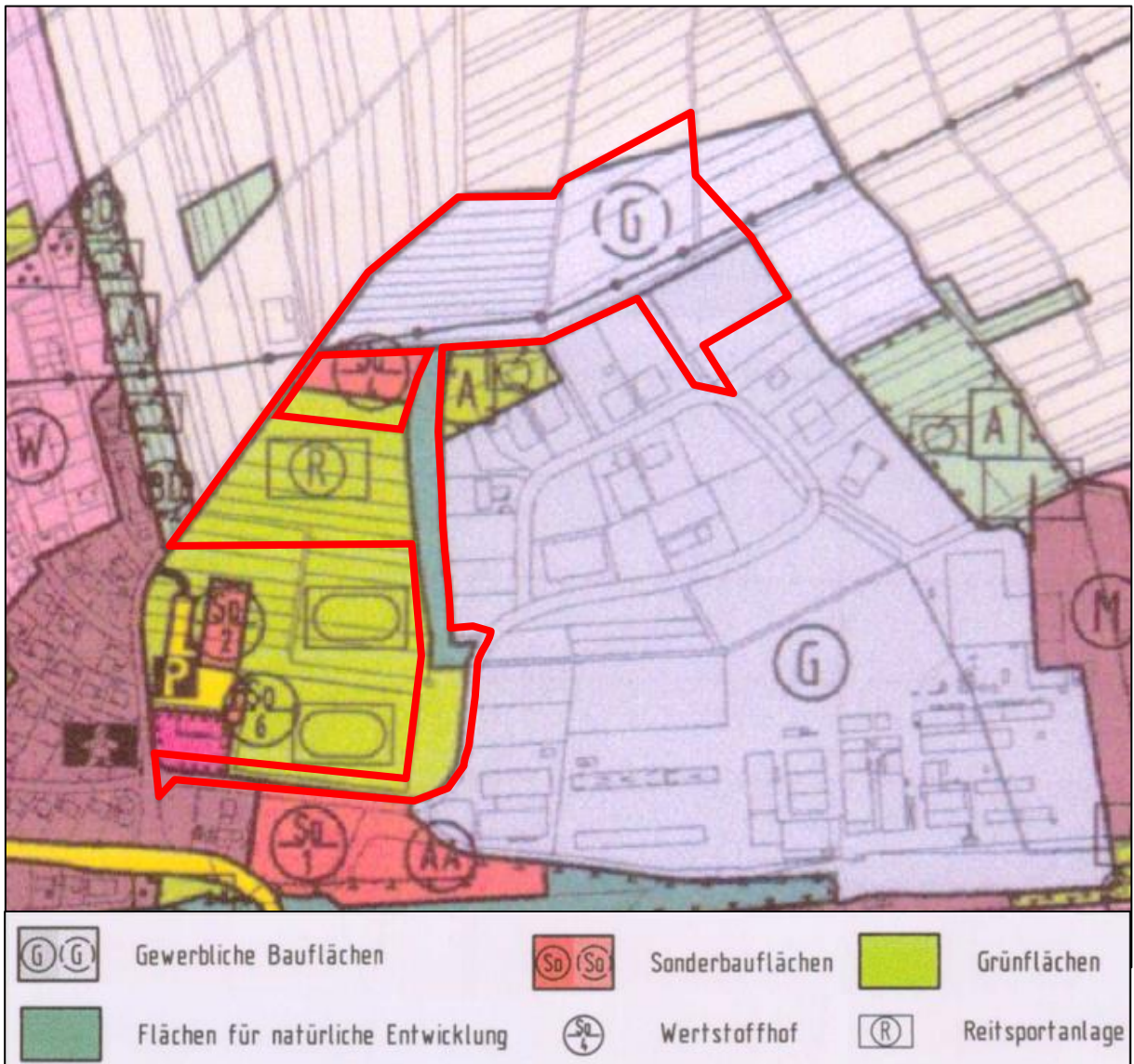
Um die regionalplanerischen Voraussetzungen für den nördlichen Anschluss (rd. 3 ha) an das bestehende Gewerbegebiet Eberacker zu schaffen (*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (5.3-2)*),

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.

1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lahнау, 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 Lahнау (2008)



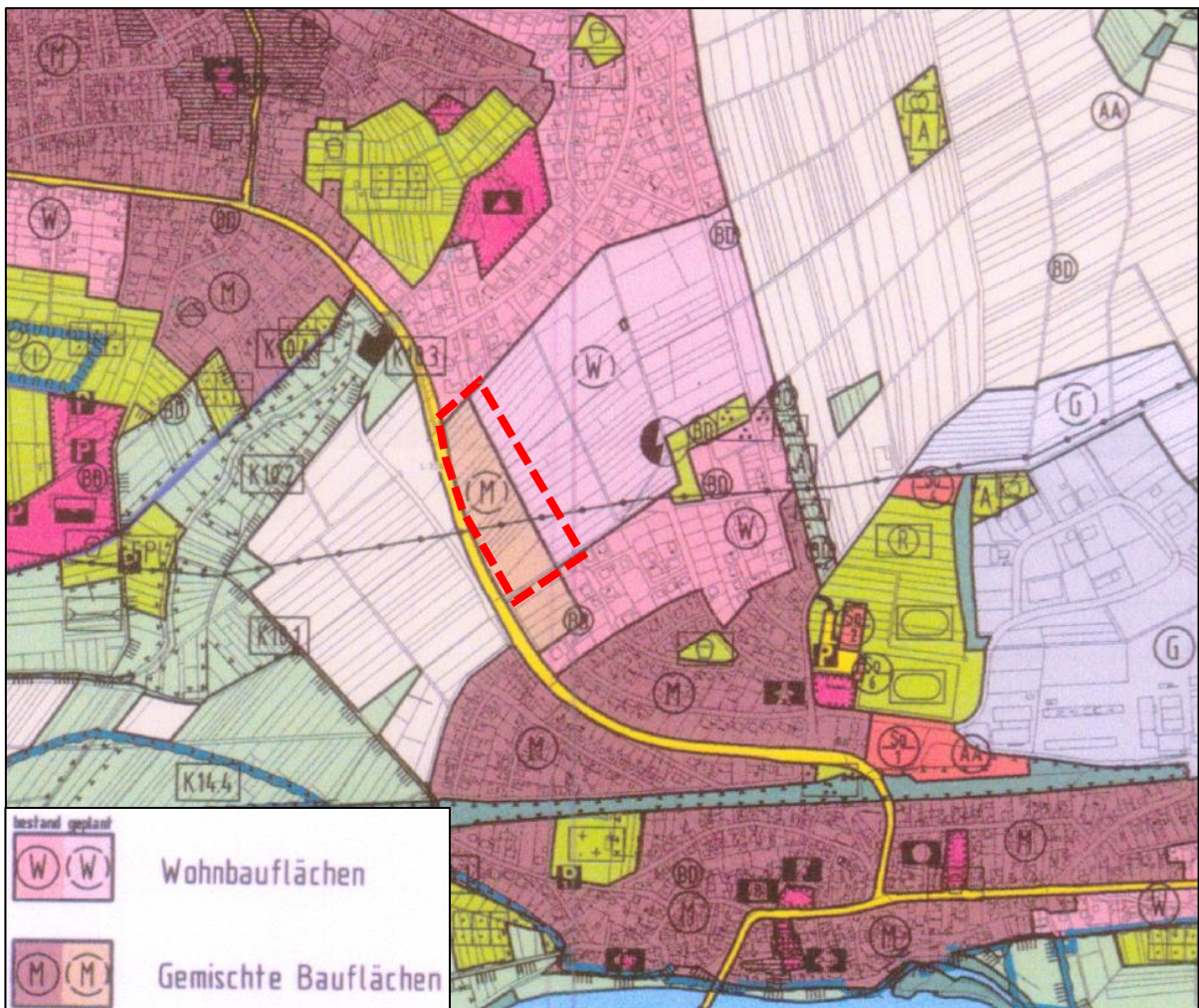
Genordet ohne Maßstab

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 Lahнау (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.

1.4 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 überwiegend gemischten Bauflächen können Biotopstrukturen im Süden und Norden der Fläche erhalten werden (siehe Ausführungen Kapitel 1.2).

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.05.2017 (Zusatzbeschluss am 02.07.2020) Bekanntmachung: 22.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.10.2020 – 04.12.2020 Bekanntmachung: 22.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist 04.12.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__.____ – __..__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 1 BauGB	__..__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lahnau-Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lahnau.

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 Lahnau sind bereits vollständig bebaut. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau 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 200m² 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 berücksichtigt 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 Lahнау-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.

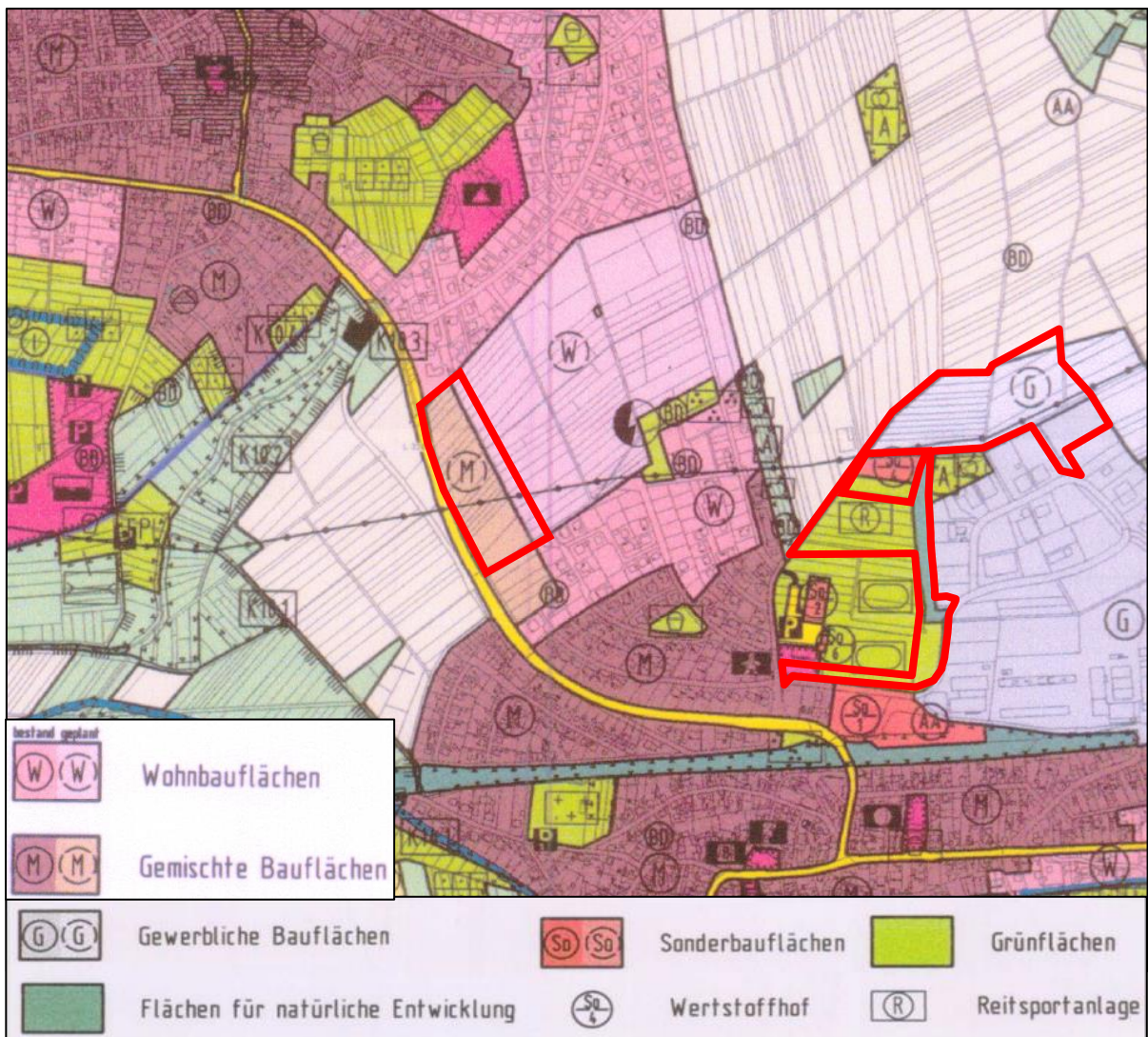
Die Anfahrt des Gewerbegebietes erfolgt jedoch überwiegend durch den motorisierten Individualverkehr. Weitergehende Aufschlüsse hierzu werden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung aufzeigen.

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. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Ausschnitt 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 geplante gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan hinaus gehen. Diese landwirtschaftliche Teilfläche ist ebenfalls im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Bauflächen Bestand 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 geplante 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.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit 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.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes Erkenntnisse über die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer 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).

6. Klimaschutz

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

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen 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:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 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 möglich¹:

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.

¹ 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.

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.

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.

7.3 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.

7.4 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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen zudem eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 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.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Sind nach derzeitigem Informationsstand noch nicht bekannt.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Lahnau 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 als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. 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. ggf. 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 anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. 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 (ggf. 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 sowie 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 (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

9. Kampfmittel

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

10. 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.

11. 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 augustinerischer 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 standortsicherheits- oder bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist, erfolgt dies in Begleitung einer denkmalschutzfachlichen Baubegleitung. Das Planumsniveau ist anschließend archäologisch zu untersuchen, mit einem Geovlies abzudecken und ebenfalls aufzuschütten.

Durch diese Maßnahmen würde das ehemalige augustinerische 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.

12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise (optional)

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.

13. Anlagen und Gutachten

- Vorentwurf Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand 10/2020

Planstand: 25.08.2020

Projektnummer: 1495179517

Projektleitung: M. Wolf / Stadtplaner AKH / SRL

S. Buch / M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de