

## **Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar**

### **Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

#### Bekanntmachung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB - Entwurfssoffenlage

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau hat am 03.03.2022 gemäß § 3 Abs.2 BauGB die Entwurfssoffenlage zum Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Dorlar beschlossen. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich um den Bebauungsplan Nr.10 und dessen 1. bis 3. Änderung erweitert. Die Pläne sollten redaktionell und nachrichtlich übernommen und zusammengeführt werden.

(2) Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie der externen Ausgleichsflächen und der Tauschfläche auf Ebene der FNP-Änderung sind den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen.

Betroffen sind (Baugebiet Plankarte 1):

Flur 2 (Gemarkung Dorlar): Flurstücke 17, 21, 54, 55, 56, 57, 58tlw., 59tlw., 60 tlw., 89, 91 tlw., 93 tlw., 96 tlw., 99/19, 100/19, 103/18, 104/18, 111/22, 112/22, 117/20, 118/20.

Flur 5 (Gemarkung Dorlar): Flurstücke 1, 2, 14/4, 14/6, 14/7, 175/11 tlw., 175/13, 175/17, 175/18tlw., 296/1tlw., 305, 306, 315/1, 316/1 und 317/1, 317/2 tlw. 317/3 tlw.

Hinzu kommen noch Ausgleichsflächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich (Plankarte 2). Hierbei handelt es sich um die folgenden Flächen:

Flst. 122 tlw. in der Flur 6, Gemarkung Atzbach (Plankarte 2.1),

Flste. 108 + 109 in der Flur 3, Gemarkung Waldgirmes (Plankarte 2.2),

Flste. 58 tlw. + 60 tlw. in der Flur 2, Gemarkung Dorlar (Plankarte 2.3),

Flst. 51 in der Flur 25, Gemarkung Atzbach (Plankarte 2.4)

und Flst. 50/2 tlw in der Flur 50, Gemarkung Atzbach (Plankarte 2.5).

Zudem sind durch die Tauschfläche der Flächennutzungsplanänderung zwischen den Ortsteilen Dorlar und Waldgirmes die Flurstücke 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 6/3, 7/1, 8/1, 9/3, 9/5, 10/1, 11/1, 12/1, 12/3, 13/1, 14/1, 15tlw., 16tlw., 17tlw., 18tlw., 20tlw., 21tlw., 23tlw., 24tlw., 25tlw., 26tlw., 27tlw., 28tlw., 29tlw., 30tlw., 31tlw., 147, 148, 164/1tlw., 203/19tlw., 204/19tlw., jeweils Flur 3 der Gemarkung Dorlar betroffen.

(3) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes für die ansässigen Firmen Zimmermann, Sauter, Weimer etc. sowie die Schaffung von neuen Gewerbeflächen für vor Ort bestehende Betriebe ermöglicht werden. Zum Entwurf wurden auch die bisherigen Änderungen (1.- bis 3. Änderung) im Bereich des Sportplatzes in den Geltungsbereich mit aufgenommen und redaktionell zusammengeführt. Der Bebauungsplan ist in der Gesamtheit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß §§ 1a und 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Des Weiteren erfolgt die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der Teilflächen derzeit u.a. als Grünfläche Zweckbestimmung Reitsportanlage sowie landwirtschaftliche Flächen darstellt. Es erfolgt ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs.3 BauGB. Im FNP-Änderungsverfahren wird auch eine Tauschfläche für die Rücknahme von Siedlungsflächen, die derzeit als

geplante gemischte Baufläche sowie geplante Wohnbaufläche dargestellt sind, künftig als lw. Nutzfläche dargestellt werden. Diese Rücknahme von Flächen ist eine regionalplanerische Vorgabe für das Verfahren.

(4) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen werden mit öffentlich ausgelegt.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a-j BauGB u.a. die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Diesbezüglich wird der naturschutzfachliche, biotop- und artenschutzrechtliche Ausgleich anhand von umfangreichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen vor:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bestehend aus einem faunistischen Gutachten. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Feldlerche, Feldsperling, Haussperling, Klappergrasmücke, Rebhuhn, Steinkauz und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. (PlanÖ, August 2022).
2. Verkehrsuntersuchung mit zukünftiger Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeitsuntersuchung (HEINZ + FEIER GmbH, 16.11.2020).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt:

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schutzgüter Boden und Wasser, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise auf das Vorkommen von Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich sowie allgemeine Hinweise.

EAM Netz GmbH (Schutzgüter Boden und Wasser, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise auf Versorgungsanlagen im Planbereich. Allgemeine Hinweise zur Sicherstellung der Stromversorgung.

Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum Forsten (Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und

sonstige Sachgüter): Anregungen zur erneuten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Hinweis auf Vermeidung der Ausgleich

splanung auf landwirtschaftlichen Flächen.

Kreisausschuss des LDK, Bauen und Wohnen: Hinweis auf die Anpassung des unteren Bezugspunktes. Hinweis auf Einarbeitung der Stellungnahme der hessenArchäologie.

Kreisausschuss des LDK, Brandschutz Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser: Hinweise auf Inanspruchnahme von Kompensationsflächen sowie erforderliche Berücksichtigung in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung. Anregung zur erforderlichen Konkretisierung der Inanspruchnahme des wegfallenden Streuobstbestandes und Anregung, ob Verbotstatbestand nach § 30 BNatschG ausgelöst wird. Hinweis auf Graben im Plangebiet sowie allgemeine Hinweise zur Sicherstellung des Oberflächenwassers. Erforderlichkeit der Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser. Hinweise auf allgemeinen Umgang mit dem Vorkommen von Grundwasser. Hinweise zur Erforderlichkeit von weiteren Angaben zur Sicherstellung einer geordneten Abwasserentsorgung. Hinweise zur Erforderlichkeit der Ergänzung der Planunterlagen um weitere Aussagen. Hinweise zur Berücksichtigung der Vorgaben zum besonderen Schutz des Oberbodens. Hinweis auf bekannte Altlasten im benachbarten Grundstück. Allgemeine Hinweise zum Umgang mit Altlasten im Falle eines Auftretens.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Anregung zur fehlenden Berücksichtigung bodendenkmalschützender Belange, da sich das Plangebiet im unmittelbaren Umfeld des augusteischen Römerlagers befindet. Hinweise zum Umgang mit bodenschützenden Belangen nach stattgefundener Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Mittelhessen Netz GmbH: Hinweis auf das Vorkommen von Gasversorgungsleitungen. Hinweise zum Umgang mit Baumbepflanzungen.

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar: Anregung zur Reduzierung der Gebäudeoberkante sowie zu weiteren natur- und klimaschützenden Festsetzungsvorschlägen. An der Ausweisung der zulässigen Gebäudeoberkante wurde jedoch festgehalten.

RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde (Schutzgüter: Boden und Wasser, Luft, Klima und Landschaft): Hinweise auf Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung. Hinweis auf Inanspruchnahme einer Tauschfläche aus einem ZAV von 2012. Hinweis auf Erforderlichkeit eines ZAVs und zu erfüllender Voraussetzungen aus der positiven Abweichungsentscheidung von 2017. Forderung auf Rücknahme der festgelegten Tauschfläche. Weitere Voraussetzungen zur Anpassung des Plans an die Ziele der Raumordnung.

RP Gießen, Nachsorgender Bodenschutz (Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Kein Hinweis auf Altlasten im Plangebiet. Hinweise auf Umgang im Falle eines Vorkommens.

RP Gießen, Vorsorgender Bodenschutz (Schutzgüter: Boden, Wasser und Luft): Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz. Hinweise zu Vorkehrungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens. Hinweis auf Forderung einer Bodenkundlichen Baubegleitung ab der Planungsphase.

RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (Schutzgüter: Mensch, Tiere, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zum Umgang mit Abfall und der Abfallentsorgung.

RP Gießen, Immissionsschutz (Schutzgüter: Mensch, Tiere, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf Vorlage eines Gutachtens zum Verkehrslärm - keine weitere Berücksichtigung, da die Notwendigkeit der Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrslärm aufgrund der Lage des Gebietes nicht besteht.

RP Gießen, Bergaufsicht (Schutzgüter: Boden, Wasser, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgütern): Hinweise auf Vorkommen von drei Bergwerksfeldern.

RP Gießen, Landwirtschaft Schutzgüter (Boden und Wasser, Landschaft): Hinweise auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Hinweis auf Vermeidung landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen und Vorschlag für Alternativen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (Schutzgüter Boden und Wasser; Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Kein Verdacht auf Vorkommen von Kampfmittel.

(6) Gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung (Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Verkehrsuntersuchung) zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**17.10.2022 – 18.11.2022 einschließlich**

in der Gemeindeverwaltung Lahnau, Rathausplatz 1-5, Bauverwaltung Haus-Nr. 2, Dachgeschoss, Zimmer 10, 35633 Lahnau, während der Dienststunden der Verwaltung, sowie nach Vereinbarung, öffentlich aus. Im öffentlichen Interesse wird auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung hingewiesen. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen, z.B. schriftlich, elektronisch (E-Mail) oder zu Protokoll. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail ([fischer@fischer-plan.de](mailto:fischer@fischer-plan.de)) beim Planungsbüro abgegeben werden.

(7) Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen ins Internet eingestellt und können auf der Homepage unter [www.lahnau.de/Aktuelles-Termine/Bekanntmachungen](http://www.lahnau.de/Aktuelles-Termine/Bekanntmachungen) und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen ([www.bauleitplanung.hessen.de](http://www.bauleitplanung.hessen.de)) eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen der Gemeindeverwaltung und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden.

(8) Die Gemeinde Lahnau hat gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

(9) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht

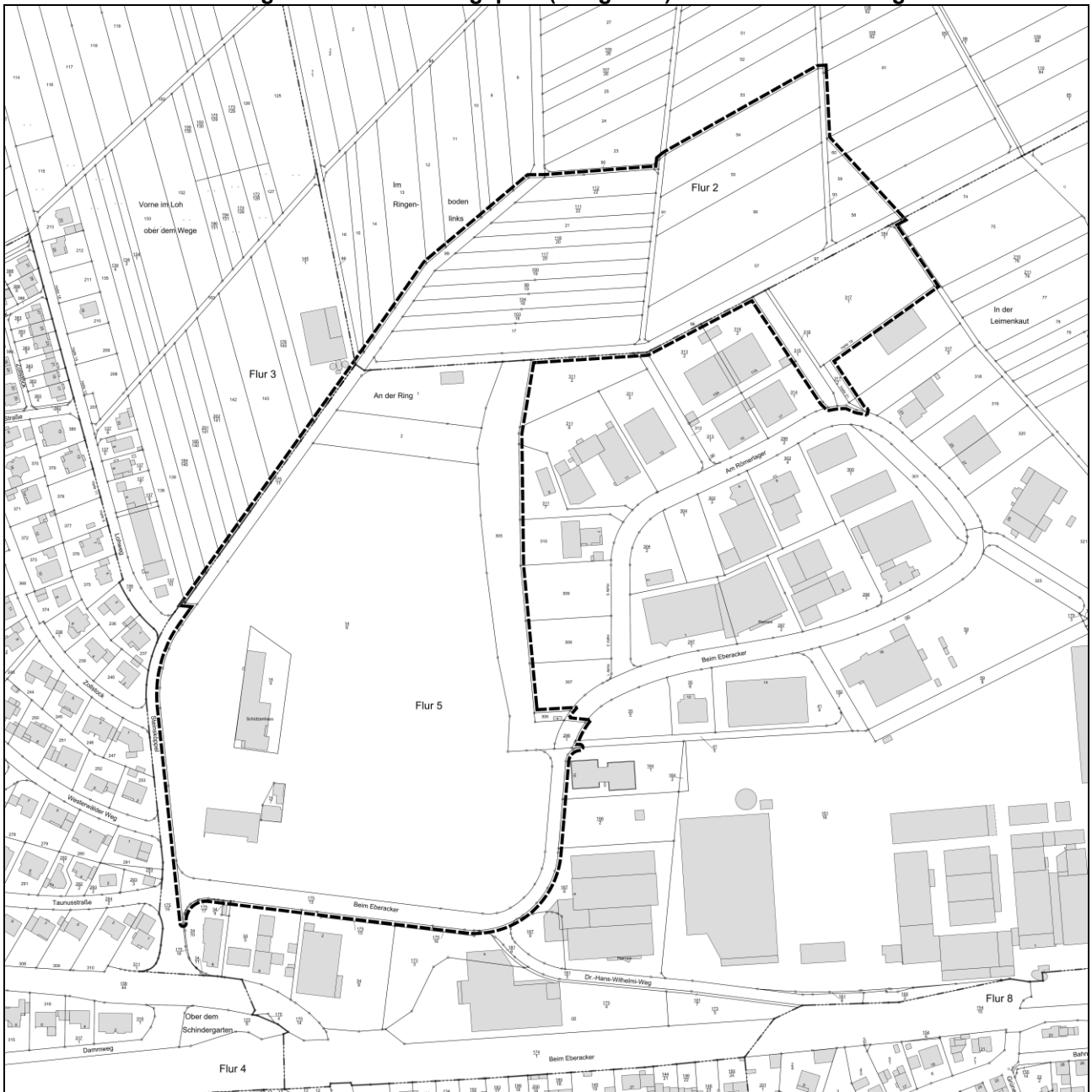
abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

(10) Für die Flächennutzungsplanänderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

### Bauleitplanung der Gemeinde Lahnuau, Ortsteil Dorlar

### Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

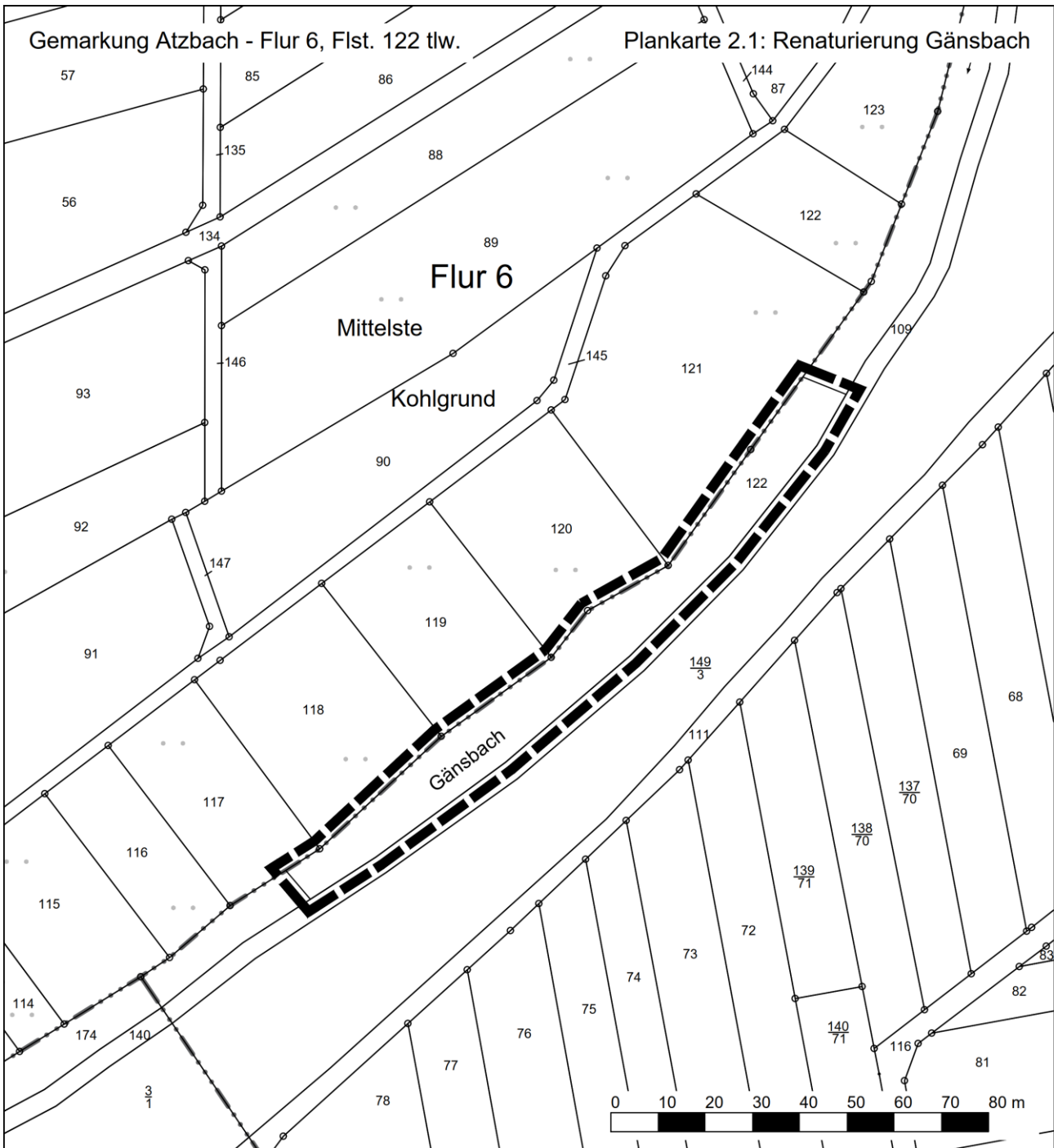
### Hier: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan (Baugebiet) sowie FNP-Änderung



Genordet ohne Maßstab

Hier: Räumliche Geltungsbereiche zu den Ausgleichsflächen

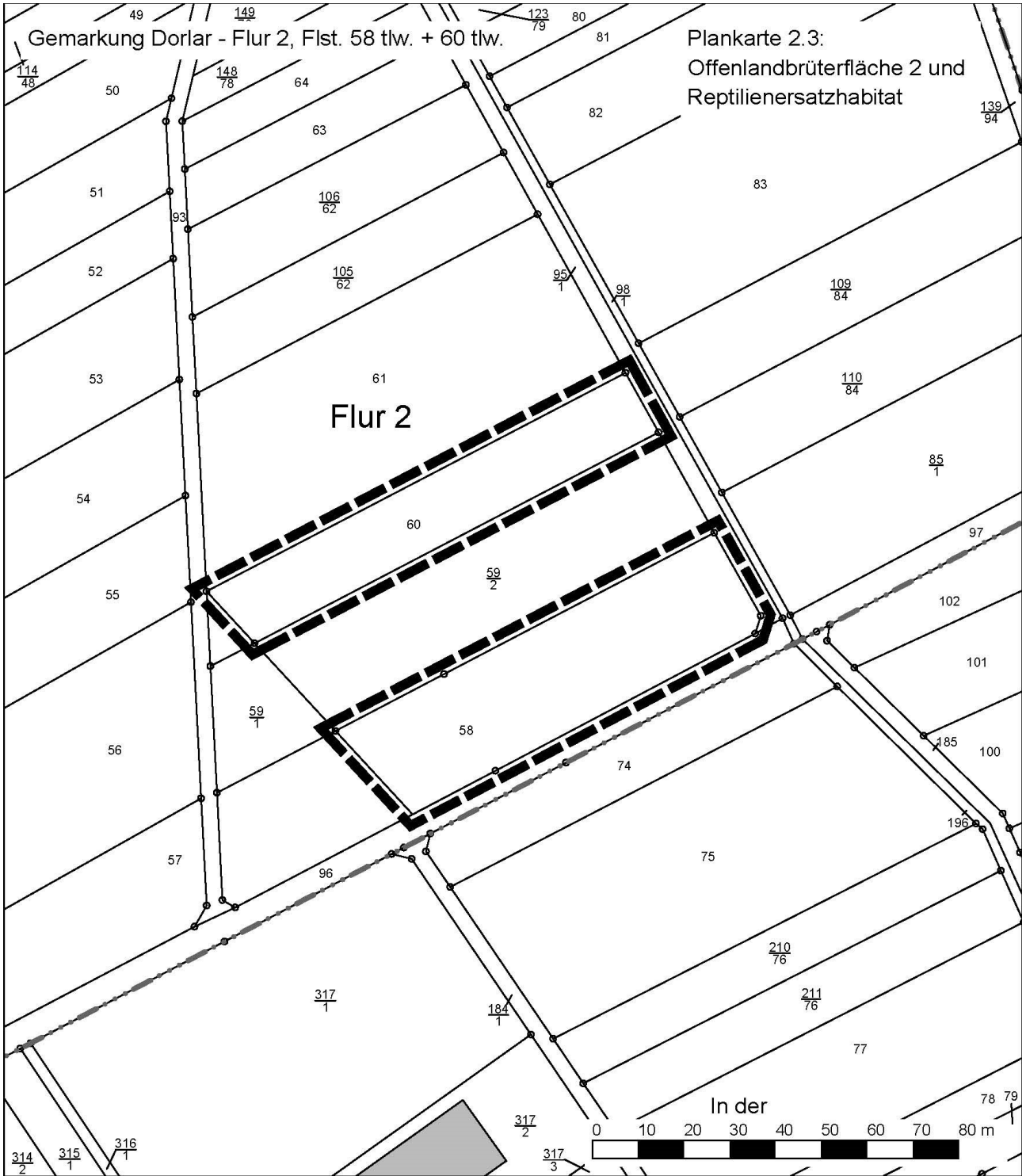
Plankarte 2.1 (Renaturierung Gänsbach)



# Plankarte 2.2: Offenlandbrüterfläche 1

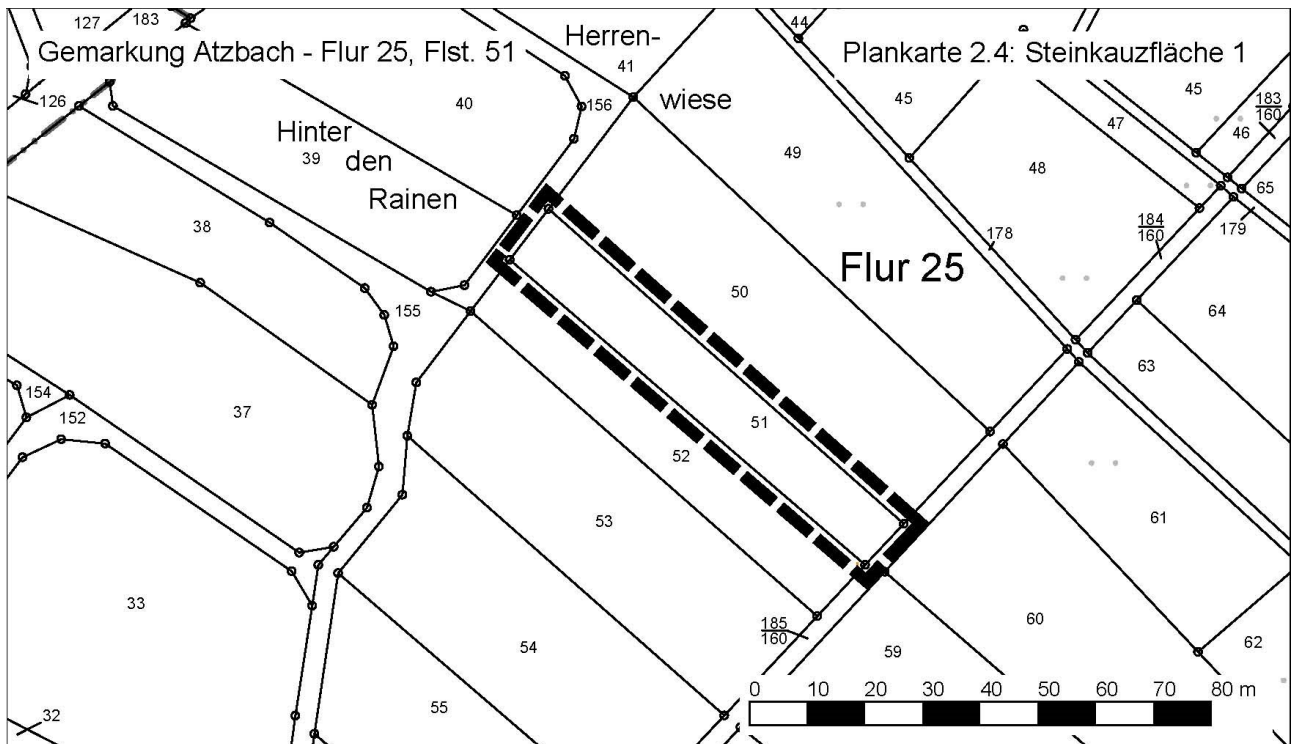


**Plankarte 2.3: Offenlandbrüterfläche 2 und Reptilienersatzhabitat**

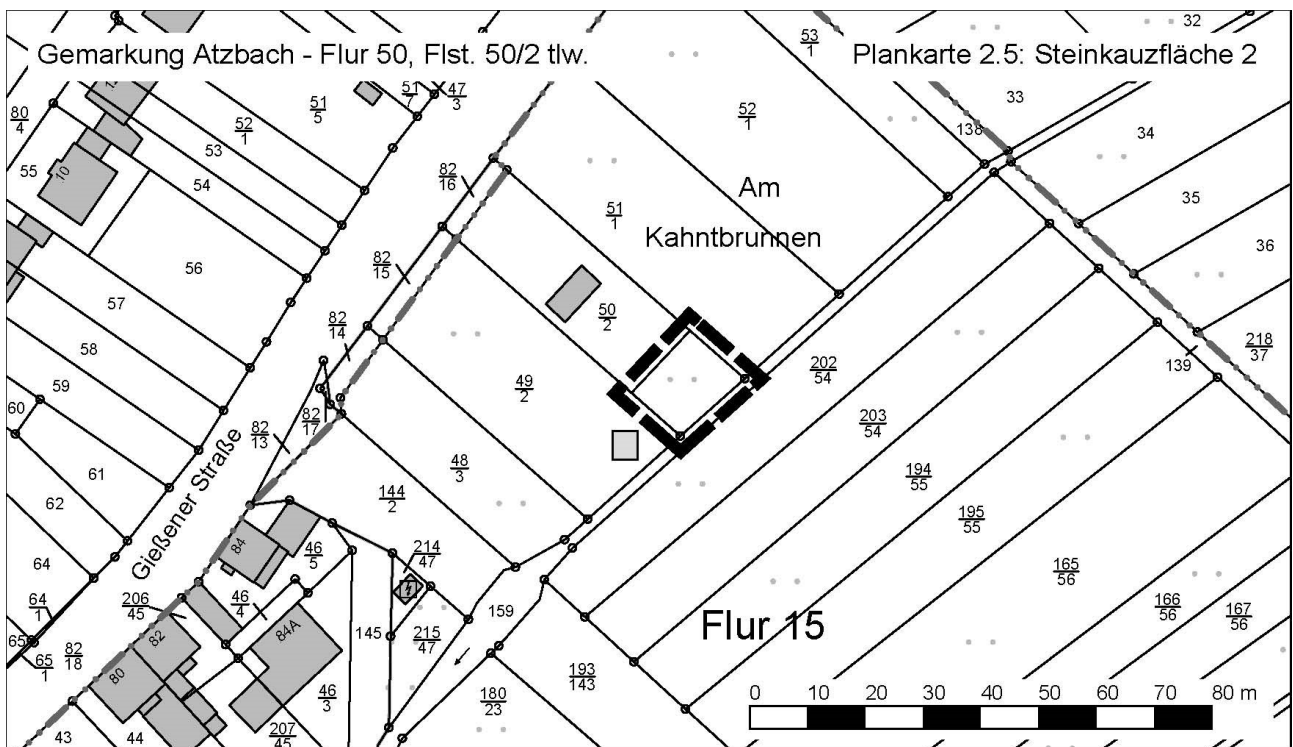




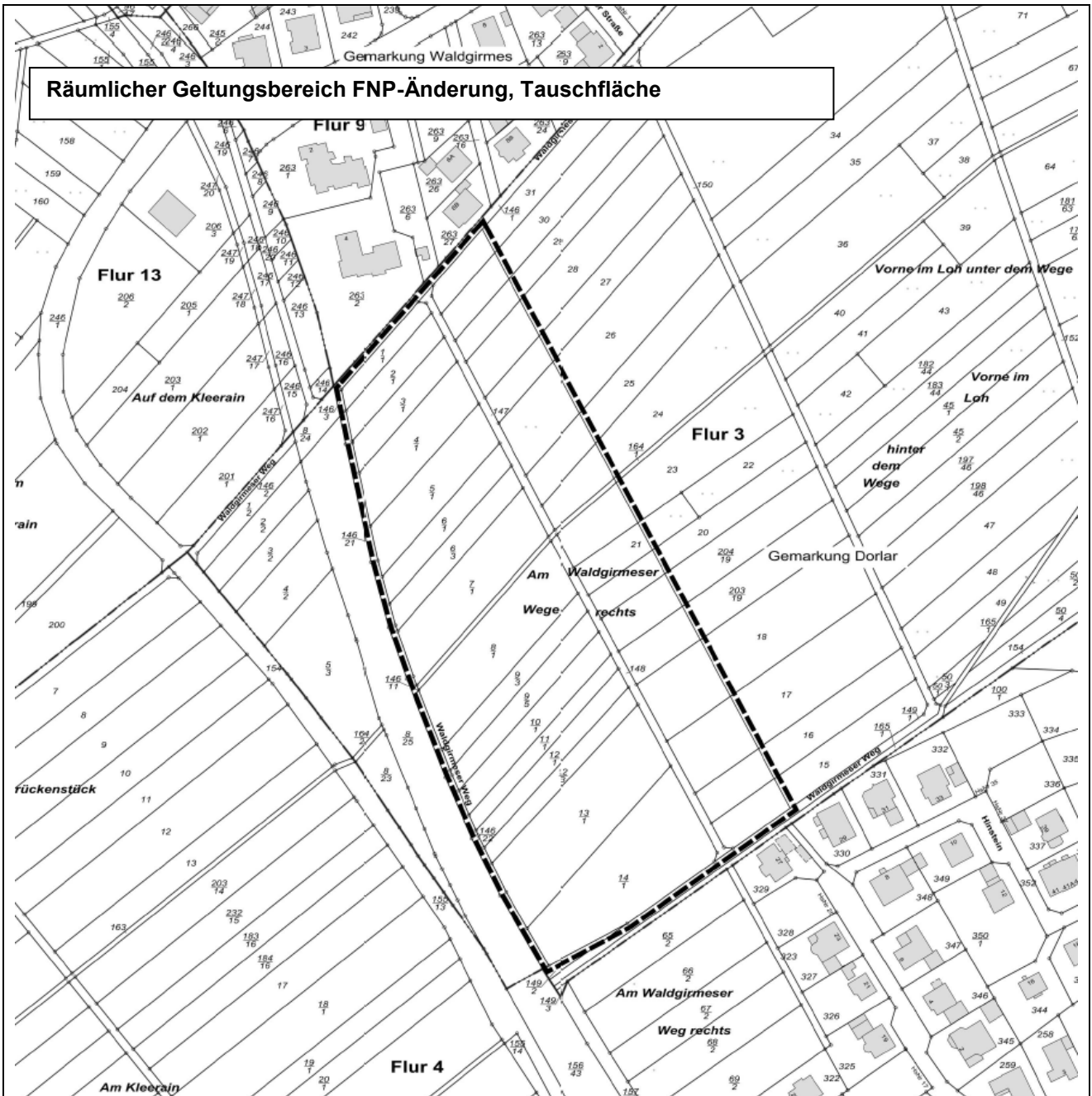
### Plankarte 2.4: Steinkauzfläche 1



### Plankarte 2.5: Steinkauzfläche 2

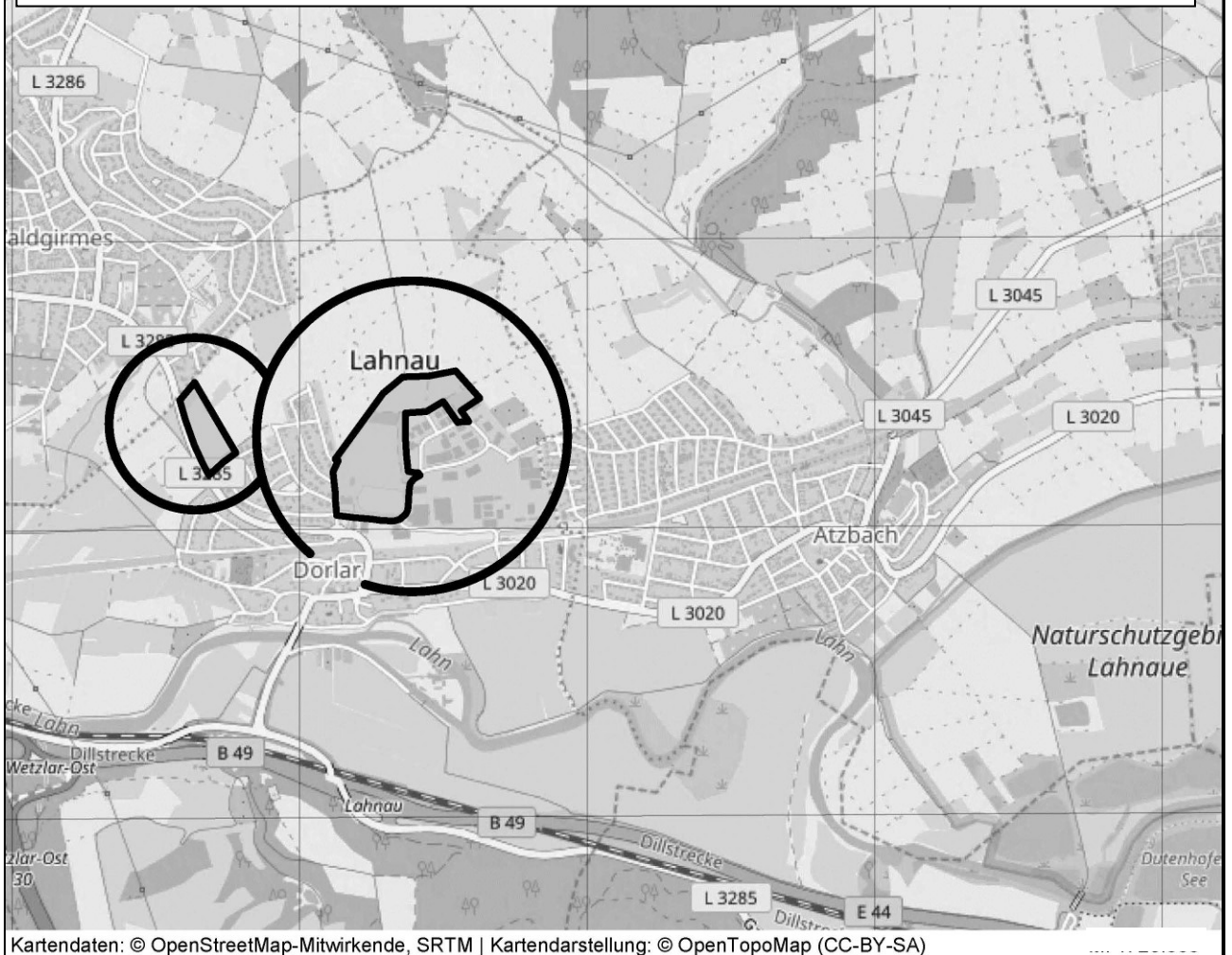


**Räumlicher Geltungsbereich FNP-Änderung, Tauschfläche**



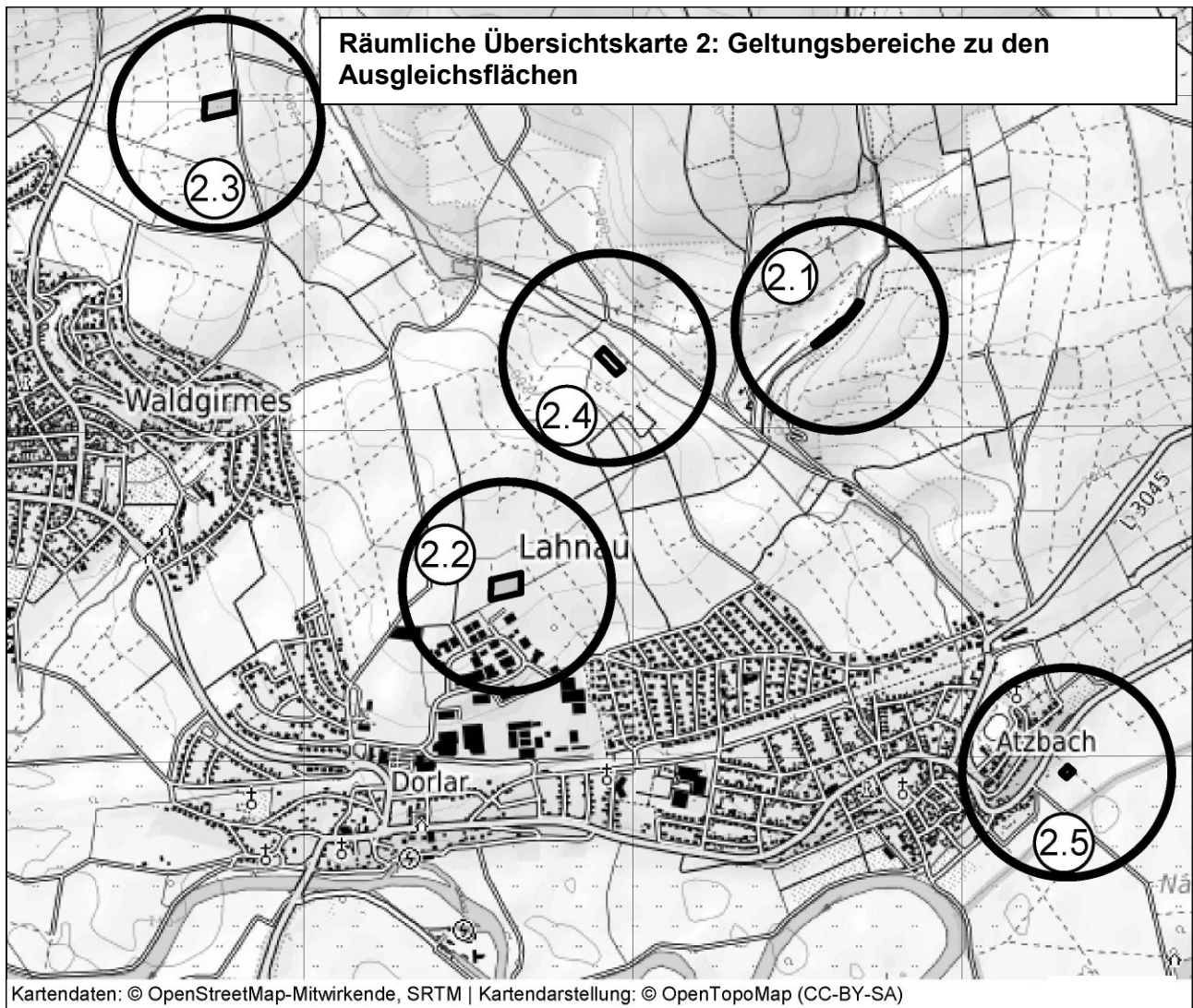
Genordet ohne Maßstab

**Räumliche Übersichtskarte 1: Geltungsbereich (B-Plan und FNP-Änderung, inkl. Tauschfläche)**



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Genordet ohne Maßstab



Lahnau, 04.10.2022

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Lahnau  
Wrenger-Knispel, Bürgermeisterin