

[Gemeinde Lahnu, Ortsteil Dorlar]

Begründung

[Bebauungsplan]

„Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

Entwurf]

Planstand: [11.10.2022]

Projektnummer: [149517]

Projektleitung: [Wolf / Buch / Halli]

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Regionalplanung	8
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	12
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	16
1.7	Alternativendiskussion	18
1.8	Verfahrensart und -stand	18
2	Städtebauliche Konzeption	19
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	21
4	Inhalt und Festsetzungen	23
4.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung	26
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	29
4.5	Schutz vor Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	31
4.6	Sonstige textliche Festsetzungen	31
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	32
6	Wasserrechtliche Festsetzung	34
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	35
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	35
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	35
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	39
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	40
8.1	Überschwemmungsgebiet	40
8.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	40
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	42
8.4	Abwasserbeseitigung	43
8.5	Abflussregelung	44
9	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	45
10	Kampfmittel	47
11	Immissionsschutz	47
12	Denkmalschutz	48
13	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	49
14	Sonstige Infrastruktur	50

15	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	53
16	Bodenordnung	54
17	Flächenbilanz	54
18	Anlagen und Gutachten	54

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 Gewerbegebietes „Vor dem Polstück III“ hält die Nachfrage an. Für das Gebiet „Vor dem Polstück IV“ läuft noch das Bauleitplanverfahren und die Bodenordnung steht an. Außerdem ist das Gebiet ausschließlich für Betriebe in Waldgirmes bestimmt, da die Kapazitäten im Bereich Polstück III ausgelastet sind.

In jüngerer Vergangenheit wurden die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung der Gewerbegebiete „Vor dem Polstück“, „Interkommunales Gewerbegebiet Naunheimer Straße“ (Verfahren ruht aufgrund denkmalrechtlicher Restriktionen) 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 oben 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 (Zusatzbeschluss am 02.07.2020) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Römerlager“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Dorlar. Der Geltungsbereich wurde zum Entwurf um die östlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr.10 erweitert, um eine einheitliche Planungsgrundlage zu erhalten und die zahlreichen Teiländerungen redaktionell zusammen zu führen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient primär 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 Gemeindebedarf vor.

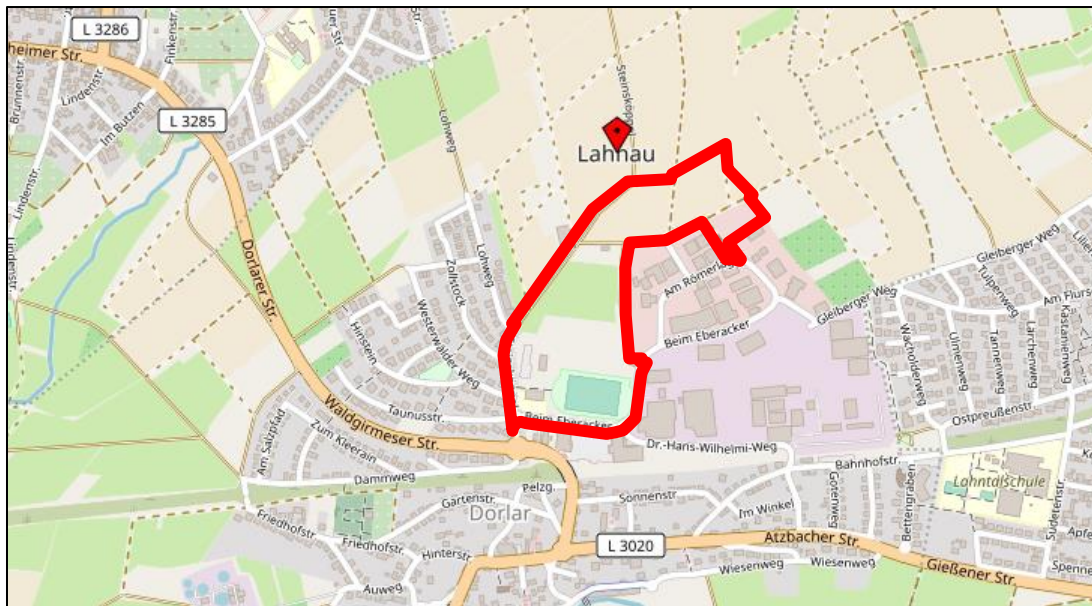
Ein weiteres Planungserfordernis für die Ausweisung eines Gewerbegebietes leitet sich aus der Tatsache ab, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 derzeit keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtmarkung 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.

Vorgenommene Änderungen zur vorliegenden Entwurfs offenlage

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden im Zuge der Entwurfs- und Offenlegung des vorliegenden Bebauungsplans folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ inkl. der 1. und 2. Änderung dazu, die Flurstücke, Flur 5, Flurstück 1, 2, 14/4, 14/6 u. 14/7
- Aufnahme eines Plansymbols Löschwasserentnahmestelle
- Aufnahme einer Fläche sowie eines Symbols für eine Trafostation
- Aufnahme eines Plansymbols für eine Löschwasserzisterne
- Rücknahme der nördlichen und östlichen Anpflanzungsfläche um 0,5 m, um Wendemöglichkeiten für die Landwirtschaft zu schaffen
- Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der EAM Netz GmbH (südwestlich des Gewerbegebietes und südlich der Gemeinbedarfsfläche sowie eines weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde Lahnau
- Anpassung des Standortes des Regenrückhaltebeckens
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen aus den neu aufgenommenen Bebauungsplänen
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Festsetzung von Maßnahmen für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich
- Anpassung der textlichen Festsetzungen gemäß den Ausführungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
- Ergänzung einer denkmalschützenden Festsetzung
- Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Abstimmungsgesprächen mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- Aufnahme von Höhenpunkten aus der Geländemodellierung für die Vorbereitung der Auffüllung
- Aufnahme und Anpassung der hier zugehörigen textlichen Festsetzungen sowie der Nutzungsschablone
- Konkretisierung des Erschließungskonzeptes

Lage des Plangebietes Plankarte 1

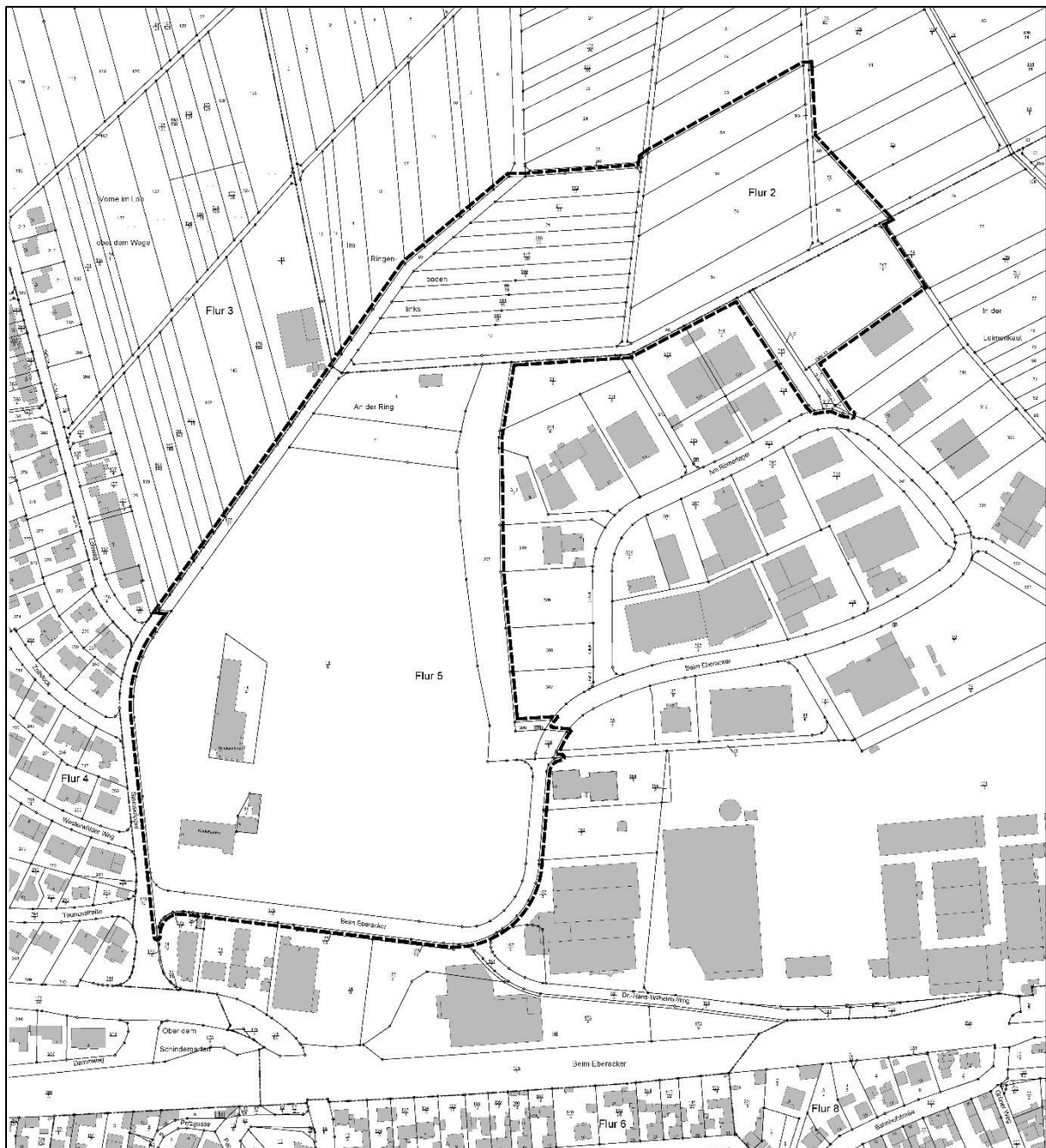


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2020), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird auf Plankarte 1 dargestellt und umfasst in der Flur 2 (Gemarkung Dorlar) die Flurstücke 17, 21, 54, 55, 56, 57, 58tlw., 59/1, 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.

Räumlicher Geltungsbereich (Plankarte 1)

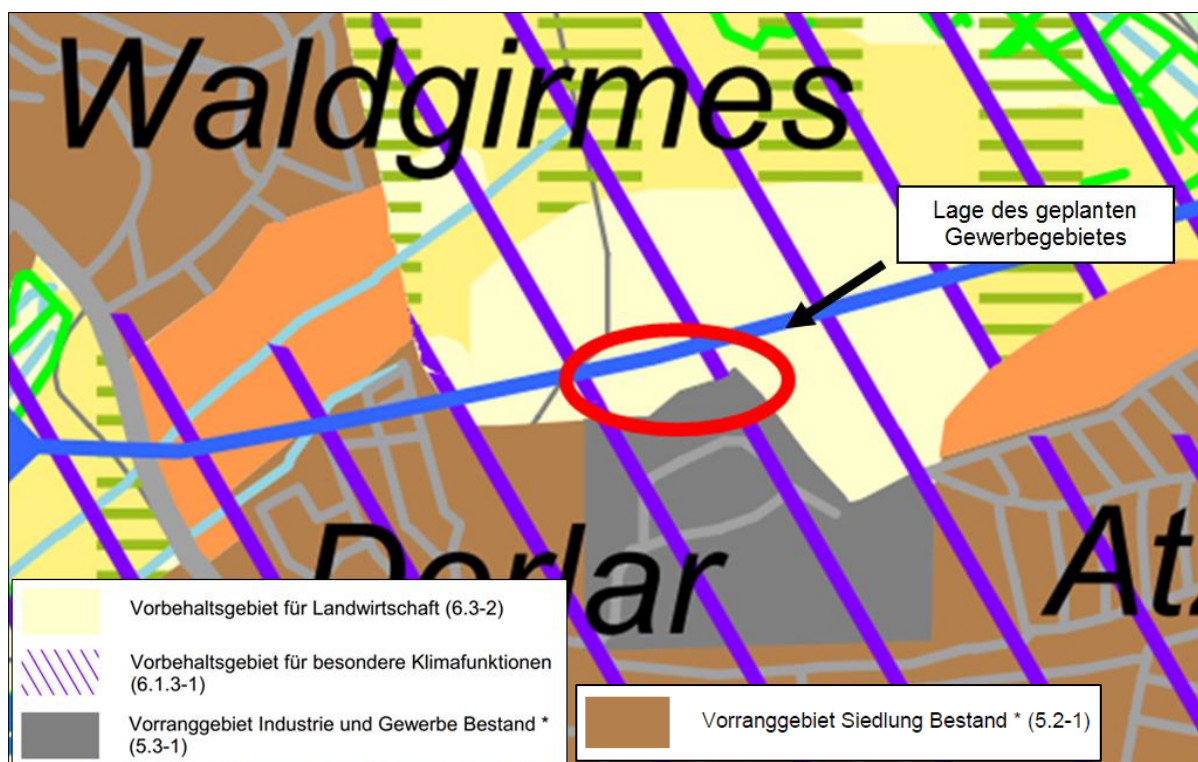
Das Plangebiet erstreckt sich von Süden über die Gemeindestraße „Beim Eberacker“ herkommend, in nördliche Richtung vorbei am Sportplatz mit Einbeziehung des bestehenden Wertstoffhofes, dessen Bereich in einem eigenständigen Verfahren bauplanungsrechtlich gesichert wurde und zur Vereinheitlichung des Gebietes rund um das Römerlager in Dorlar mit in den Geltungsbereich einbezogen wird. Weiterhin erstreckt sich der Geltungsbereich bis hin zum nördlichen Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes und des Ortsteiles Dorlar. Die Fläche umfasst insgesamt eine Größe von rd. 11,8 ha. Davon entfallen rd. 3,4 ha auf das Gewerbegebiet, rd. 1,9 ha auf die Fläche für den Gemeinbedarf, rd. 0,8ha auf Sonderbauflächen, rd. 3,3 ha auf öffentliche Grünflächen, rd. 0,9 ha auf Straßenverkehrsflächen, rd. 0,7 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. 0,09 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 (Flst. 317/1) stellt sich als Schotterfläche dar und wird derzeit als Festplatz der Gemeinde Lahнау 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 (Flst. 305) eine Allee aus Obst- und Laubbäumen. Östlich und südlich wird der Sportplatz von Laubgehölzen umgeben. Weiterhin befindet sich westlich des Sportplatzes die Schützengemeinschaft Lahнау, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls aufgenommen wird. Nördlich und östlich angrenzend wird diese Fläche von einer Lärmschutzanlage umgeben. Südlich dieser Schießanlage befindet ist außerdem ein KITA-Standort (Kindertagesstätte Lummerland) angesiedelt. Zwischen den beiden Flächen befindet sich eine große Parkfläche, wodurch eine räumliche Trennung erzeugt wird.

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

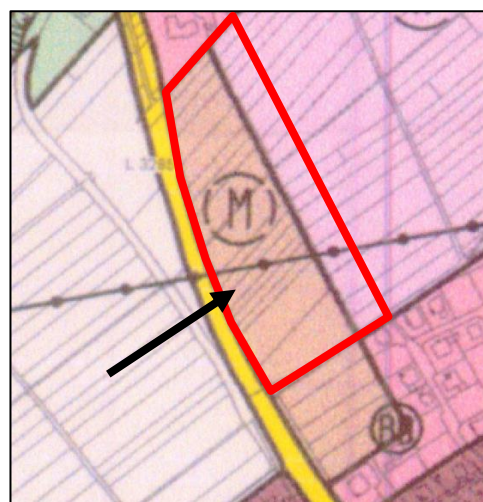
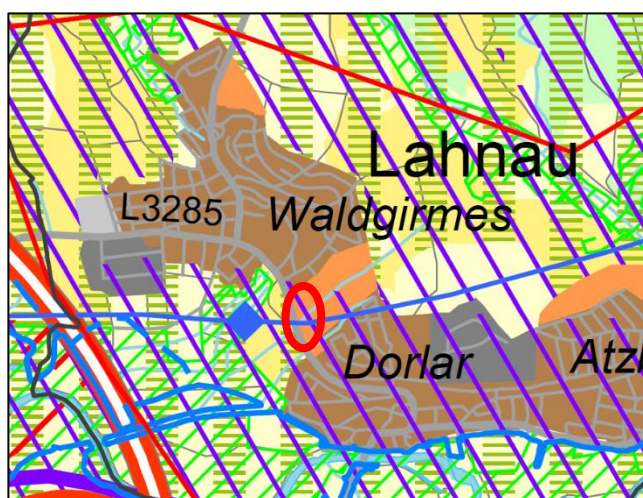


genordet, ohne Maßstab

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

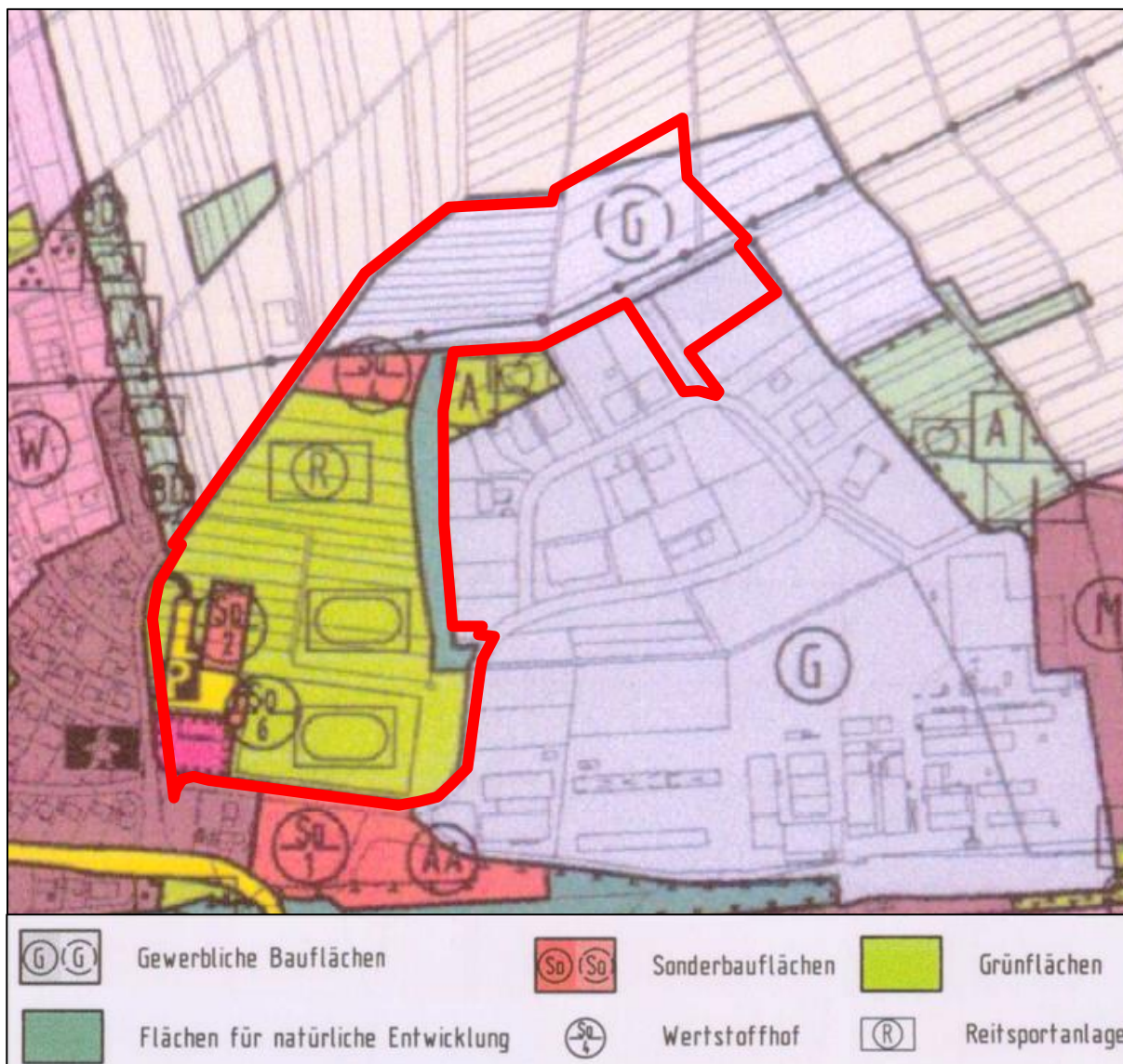
Um die regionalplanerischen Voraussetzungen für den nördlichen Anschluss (rd. 3 ha) an das bestehende Gewerbegebiet Eberacker zu schaffen (*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (5.3-2)*),

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 von der Regionalversammlung bzw. dem 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 Gesamtflächennutzungsplan** 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. Zudem wird der südliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Der Bereich des Wertstoffhofes wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof abgebildet. Den KITA-Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie den Bereich der Schießanlage als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schießanlage dar.

Ausschnitt 1 wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau (2008)



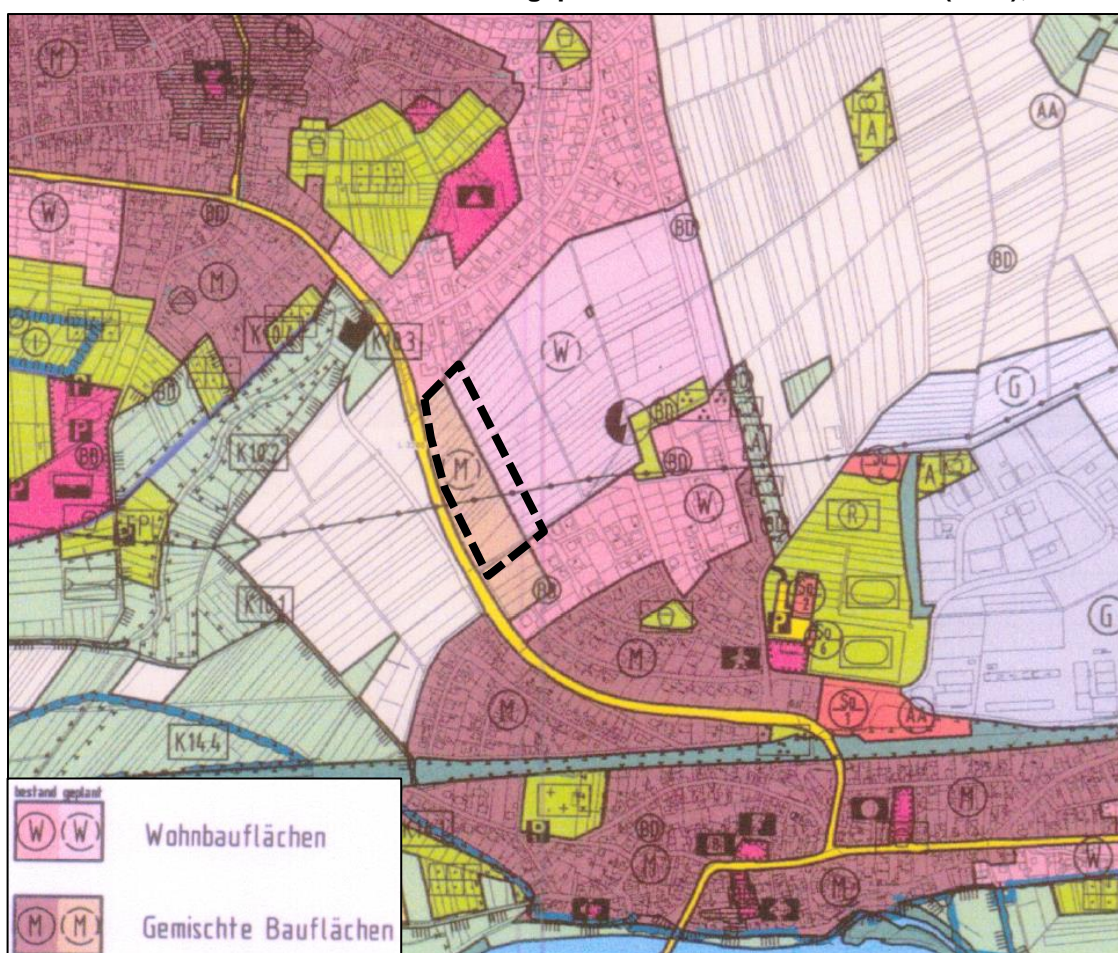
Genordet ohne Maßstab

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 eine Fläche 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. Das Regierungspräsidium Gießen teilt hierzu mit Schreiben vom 02.12.2020 mit, dass auch wenn die aktuelle Planung der Erweiterungsfläche von rd. 3,3 ha einen gegenüber der Abweichungsentscheidung geringfügigen größeren Geltungsbereich umfasst, aus raumordnerischer Sicht die Maßgabe a) der Abweichungsentscheidung als erfüllt betrachtet wird.

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) sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2003 und dessen 2. Änderung und Erweiterung von 2020, Nr. 11 „Gewerpark 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 (Gemeindestraße „Beim Eberacker“) wird auf Höhe des südöstlich vorhandenen Sportplatzgeländes vorliegend verbreitert, unter geringfügiger Zurücknahme der Baugrundstücke an der Stelle.

Ausschnitt Bebauungsplan „Eberacker“ (1992)



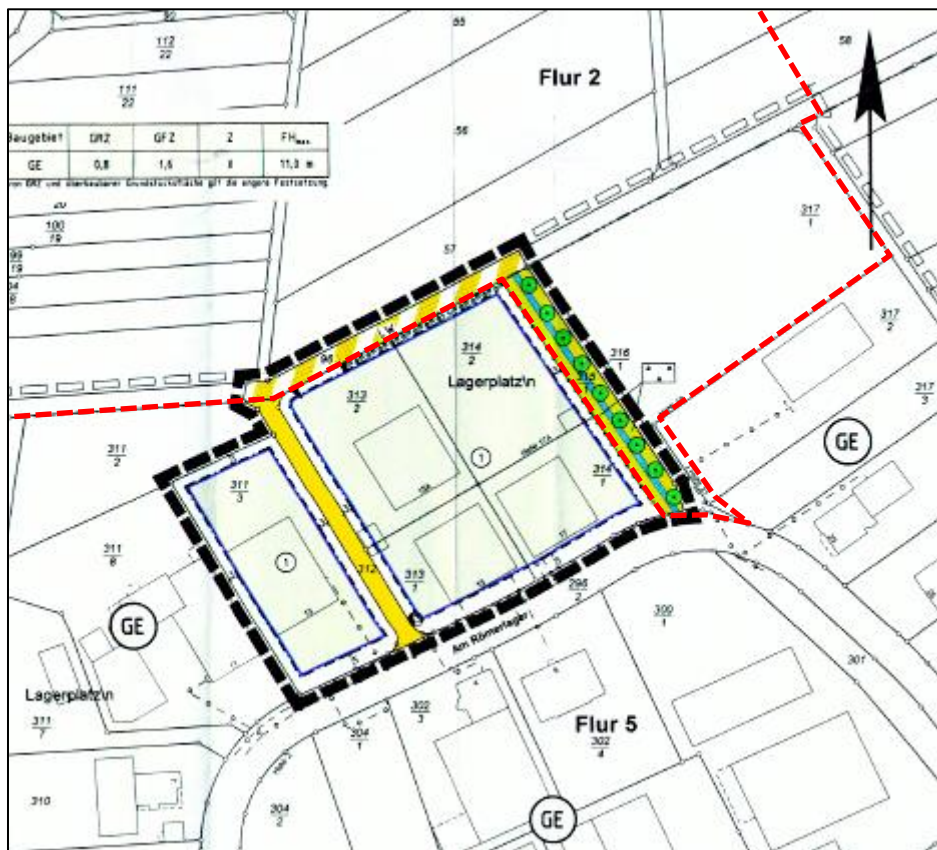
Genordet ohne Maßstab

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, in Richtung der Straße Am Römerlager, wird ein landwirtschaftlicher Weg als öffentliche Verkehrsstraße festgesetzt und die vorhandene Grabenparzelle gesichert. Im östlichen Bereich (Flst. 305) soll der bestehende Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Landwirtschaftlicher Weg und als Fußweg gesichert werden. Die Baum- und Gehölzstrukturen bzw. Grünflächen 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)

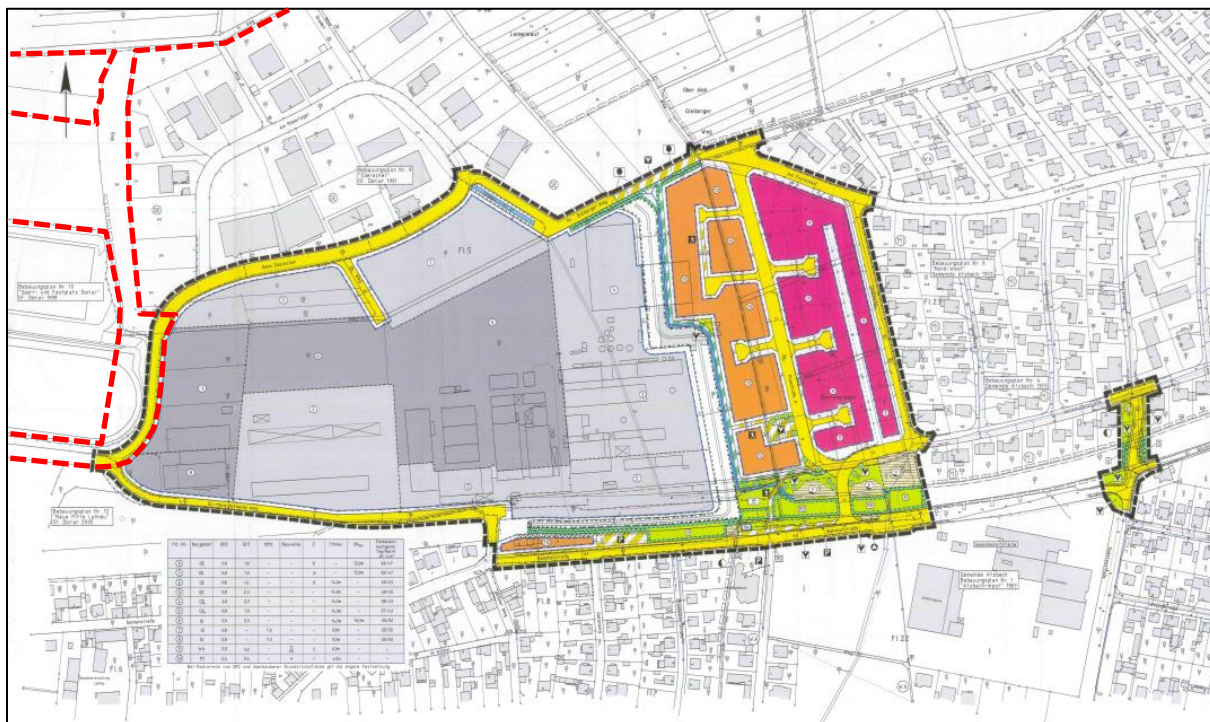


Genordet ohne Maßstab

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.

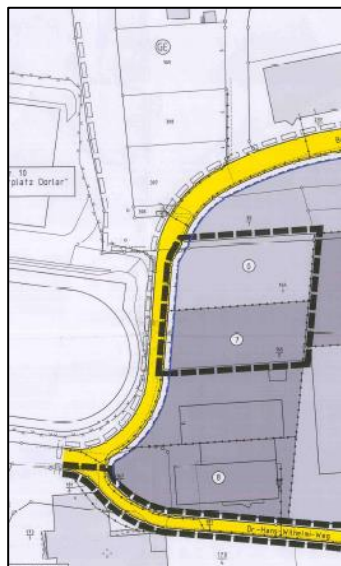
Der Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Kurvenbereich zwischen Sportplatz und der Fa. Weimer, der vorliegend in den Geltungsbereich der Gewerbegebietserweiterung aufgenommen wurde, soll aufgrund der bestehenden Verkehrsproblematik verbreitert werden, jedoch in Richtung des westlich angrenzenden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

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



Genordet ohne Maßstab

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lah nau“ 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

Für eine Vereinheitlichung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne rund um das Plangebiet wurde der Geltungsbereich hierum erweitert und nun zu einem gesamten Planwerk zusammengefasst, der auch den Bereich des Wertstoffhofes erfasst. Weiterhin werden daher auch Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Schießsportanlage und Vereinsheim sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA aufgenommen, die aus dem urspr. Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ resultieren. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Plans wurden für den vorliegende Planung übernommen. In diesen Bereichen selbst gibt es keine Änderungen in der Planzeichnung.

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 vorläufigen Einstellung des Interkommunalen Gewerbegebiets Naunheimer Straße, da dieses aufgrund der denkmalrechtlichen Konflikte 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 III und IV, zahlreicher Änderungen zur Optimierung der baulichen Ausnutzung in diesem Bereich, und dem „Gewerbegebiet Eberacker“ sowie durch die im Zuge von Bebauungsplanverfahren durchgeführten städtebaulichen Nachverdichtungen im Bereich des ehem. Betriebsgeländes der Fa. Wilhelmi 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 „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, 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 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 nördlich der *Naunheimer Straße* in Waldgirmes, die aber aufgrund denkmalrechtlicher Konflikte derzeit nicht entwickelt werden kann. 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 § 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: 21.10.2020 Frist 04.12.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.10.2022 – 18.11.2022 Bekanntmachung: 06.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 14.10.2022 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

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

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Planung bis auf die Hinzunahme der Ausgleichsflächen und der redaktionellen Ergänzung der angrenzenden Bebauungspläne in den Geltungsbereich nicht geändert. Die Komplexität der Planung (Neuausweisung der Gewerbeflächen) ist als mittel einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind auch keine Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

- die **Begründung (§ 2a BauGB)**
- der **Umweltbericht (§ 2a BauGB)**

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** sowie die Ergebnisse der **Verkehrsuntersuchung** liegen der vorliegenden Begründung als Anlage bei. Auf die Ergebnisse wird im Laufe der nachfolgenden Kapitel eingegangen.

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 Lahnu sind bereits vollständig bebaut. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnu 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. Weiterhin ergibt sich die Notwendigkeit der Planung aus dem bestehenden, enger werdenden Kurvenverlauf der Erschließungsstraße zwischen Sportplatz und der Fa. Weimer, der regelmäßig zu Verkehrsproblemen im Begegnungsverkehr innerhalb des Gewerbegebietes führt und mit der vorliegenden Bauleitplanung optimiert werden soll. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick auf die mit der Planung vorbereitende Erweiterung des Gewerbegebietes und mit dem zu erwartenden Mehrverkehr.

Das Plangebiet wird ausgehend vom Kreisverkehrsplatz zwischen *Taunusstraße* und *Steinsköppel* über die Gemeindefstraßen „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).

Zudem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Neuordnung sowie eine bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestandes auf den Flächen zwischen dem bestehenden Sportplatz und dem Wertstoffhof verfolgt. Die Flächen des Wertstoffhofs wurden zunächst vom Geltungsbereich ausgespart, da hierfür ein eigenständiges Bauleitplanverfahren verfolgt wurde. Für eine Vereinheitlichung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne (siehe Kapitel 1.5) rund um das Plangebiet wurde der Geltungsbereich hierum erweitert und nun zu einem gesamten Planwerk zusammengefasst, der auch den Bereich des Wertstoffhofes erfasst (der bisherige BPlan ist mittlerweile rechtskräftig). Weiterhin werden auch Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Schießsportanlage und Vereinsheim sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA aufgenommen, die aus dem urspr. Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ resultieren. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Plans wurden für den vorliegende Planung nachrichtlich übernommen.

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. Zudem wird durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen auf eine attraktive und ökologische Gestaltung der Freiflächen geachtet. Bereits bestehende Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan mit entsprechenden Symbolen bauplanungsrechtlich zum Erhalt gesichert.

Der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebietes bzw. seine sichtexponierte Lage erfordert ebenfalls 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. Um außerdem Wendemöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf den lw. Nutzflächen zu schaffen, wird die Anpflanzung mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Ganzen werden die landwirtschaftlichen Belange durch die ausreichende Festlegung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ im gesamten Plangebiet ausreichend berücksichtigt. Auch die Sicherung von Fußwegen findet im Plangebiet Berücksichtigung.

Im zentralen Teil des Plangebietes sind 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 (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung).

Weiterhin greift der vorliegende Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Belange aufgrund der Ausweisung der Schießsportanlage sowie der Sportanlage auf, die bereits im Ursprungsbebauungsplan in Form von Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen für die Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden (V1 – V3) vorgesehen wurden.

Zudem wurden Symbole für die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes im Norden sowie eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation sowie für einen Funkmast und einen Stromkasten aufgenommen, um die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu sichern. Zudem wurden bereits Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Norden des Plangebietes für die Verlegung von Leitungen aufgenommen (südlich des Gewerbegebietes). Für die Entwässerung des Gebietes wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens aufgenommen.

Zudem werden aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft externe Flächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich in die Plankarte 2 aufgenommen und entsprechende Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen festgehalten.

Allgemein lässt sich festhalten, dass die vorliegende städtebauliche Konzeption den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen.

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. Weimar 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.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro Heinz und Feier GmbH vom 16. November 2020 wurde die künftige Verkehrsbelastung untersucht und eine Leistungsfähigkeitsnachweis der betroffenen Knotenpunkte vorgenommen. Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Ausgangspunkt der Untersuchung ist hierbei die vorliegend geplante Erweiterung des

Gewerbegebietes und zugleich die perspektivische Entwicklung eines Wohngebietes zwischen den Ortsteilen Dorlar und Waldgirmes. Die Erschließung im Straßenverkehr soll für beide Gebiete über die Straße „Steinsköppel“ an die L 3285 (Waldgirmeser Straße) erfolgen. Hierzu wurden an vier Knotenpunkten die zukünftig in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag zu erwartenden Verkehrsbelastungen untersucht. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes in Richtung Waldgirmes und der Gewerbegebietserweiterung wird dazu räumlich verteilt. Die Fahrten des Gewerbegebietes nutzen wie im Bestand die Anbindung über die Straße „Am Eberacker“. Für alle zusätzlichen Fahrten erfolgt dann über die Knotenpunkte Waldgirmeser Straße / Steinsköppel / Dammweg bzw. Dorlarer Straße / Berliner Straße die Verknüpfung mit dem übergeordneten Straßennetz. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Knotenpunkt	Verkehrsregelung	Bestand		Prognose	
		V	N	V	N
Wetzlarer Str. / Atzbacher Str. / Waldgirmeser Str.	Kreisverkehr	A	A	B	B
Waldgirmeser Str. / Dammweg / Steinsköppel	Kreisverkehr	A	A	B	B
Steinsköppel / Taunusstraße / Am Eberacker	Kreisverkehr	A	A	A	A
Dorlarer Straße / Berliner Straße	Vorfahrt	B	B	D	D

Tabelle 6: Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse nach HBS 2015

Im Bestand wird an den drei untersuchten Kreisverkehren sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag als auch am Nachmittag die Qualitätsstufe A erreicht. Das Verkehrsaufkommen kann demnach problemlos und mit sehr geringen Wartezeiten abgewickelt werden. An der vorfahrtgeregelten Einmündung Dorlarer Straße / Berliner Straße wird in beiden Spitzenstunden die Qualitätsstufe B erreicht. Maßgebend ist hierbei der Linkseinbieger von der Berliner Straße in die Dorlarer Straße Richtung Dorlar mit einer mittleren Wartezeit von 18 s am Vormittag und 19,3 s am Nachmittag. Der Verkehrsablauf ist damit aber auch an diesem Knotenpunkt unkritisch.

In der Prognose unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme und der zusätzlichen Fahrten des Wohngebietes und der Gewerbegebietserweiterung verschlechtert sich die Qualität des Verkehrsablaufs an den beiden Kreisverkehren Wetzlarer Str. / Atzbacher Str. / Waldgirmeser Str. und Waldgirmeser Straße / Dammweg / Steinsköppel aufgrund leicht höherer mittlerer Wartezeiten in beiden Spitzenstunden von Stufe A auf Stufe B. Die Qualität des Verkehrsablaufs am Kreisverkehr Steinsköppel / Taunusstraße / Am Eberacker liegt auch in der Prognose in beiden Spitzenstunden unverändert bei Stufe A.

An der Einmündung Dorlarer Straße / Berliner Straße sinkt die Qualität des Verkehrsablaufs in der Prognose in beiden Spitzenstunden von Stufe B auf Stufe D. Die mittlere Wartezeit des Linkseinbiegers von der Berliner Straße in die Dorlarer Straße liegt dabei in der Spitzenstunde am Vormittag bei 37 Sekunden. Die Rückstaulänge dieses Stroms kann dabei bis zu 31 Meter betragen. Der Knotenpunkt ist damit auch in der Prognose noch als leistungsfähig einzustufen, erreicht aber seine

Kapazitätsgrenze. Um das Linkseinbiegen von der Berliner Straße in Richtung Dorlar zu erleichtern, könnte bei Errichtung des Wohngebietes die Umgestaltung der Einmündung in einen Kreisverkehr in Betracht gezogen werden.

Weitere Details zur Verkehrsuntersuchung sind dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Zudem sollen die Flächen für den Gemeinbedarf westlich über die Straße „Steinsköppel“ erschlossen werden, die bis zum bestehenden Wertstoffhof Lahnau-Dorlar bereits teilausgebaut 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 auf die Flächen gelangen, 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 (B 49, 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.

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

Gewerbegebiet

Es gelangt vorliegend ein **Gewerbegebiet (GE 1)** 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 Lahnu.

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 m² 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.

Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Ausweisung gelangt weiterhin, wie bereits angesprochen, eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (Gemeinbedarfsfläche 2) 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 auf der Fläche zugelassen werden können. Konkretere Überlegungen hierzu erfolgen im weiteren Planungsprozess.

Zusätzlich wurde eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung KITA (Gemeinbedarfsfläche 4) im Südwesten des Plangebietes aufgenommen, um den Bestand der derzeit vorhandenen KITA-Fläche weiterhin zu sichern. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ resultiert und bereits bauplanungsrechtlich gesichert wird. Um den Bereich an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben anzupassen, wird dieser mitaufgenommen.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof (SO_{WH})

Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof (SO_{WH}) (SO 3) im Sinne des § 11 Abs.2 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig sind:

- Wertstoffhof mit mobilen Containern und deren Abstellplätze
- Eingangsgebäude mit Büroraum für Aufsichtspersonal
- Lagerhallen für Außenlager des gemeindlichen Betriebshofes
- Nebenanlagen und Stellplätze

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes sowie die zugehörigen zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen resultieren aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz“ sowie der zugehörigen 2. Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 2020, der für die Neuordnung dieser Fläche aufgestellt wurde.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 5) mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage sind folgende Nutzungen zulässig:

- Vereinsheim
- Schießstände für Luftgewehr/ -pistole
- Schießstände für KK-Gewehr/ -pistole mit den erforderlichen Funktionseinrichtungen

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes sowie die zugehörigen zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen resultieren aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz“.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vereinsheim

Innerhalb des Sondergebietes (SO 6) mit der Zweckbestimmung Vereinsheim sind folgende Nutzungen zulässig:

- Vereinsheim mit zugehörigen Funktionseinrichtungen für den Sportbetrieb

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes sowie die zugehörigen zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen resultieren aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz“.

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 i.S.d. § 8 BauNVO** (GE 1) 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. Zudem orientiert sich der vorliegende Wert an dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Zudem wird auch im Bereich des **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Vereinsheim** (SO 6) die **GRZ=0,8** festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Übernahme aus dem Ursprungsplan.

Für die **Fläche für den Gemeinbedarf** (Gemeinbedarfsfläche 2) 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. Die **GRZ = 0,6** wird auch für den Bereich des **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof** (SO 3) festgelegt, um hier die Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich aufzugreifen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit

im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden (Kappungsgrenze).

Zudem wurden für die Fläche für den **Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KITA** (Gemeinbedarfsfläche 4) sowie für das **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage (SO 5)** die **GRZ** jeweils auf ein Maß von **0,5** festgelegt. Vorliegende handelt es sich ebenfalls um Vorgaben aus dem **Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“**.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,75** überschritten werden (Kappungsgrenze).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das **Gewerbegebiet (GE 1)** 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 Umfeld 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** (Gemeinbedarfsfläche 2) wird auf ein Maß von **GFZ = 1,2** festgesetzt. Damit soll eine verträglich dimensionierte Bebauung hinsichtlich der Hanglage und benachbart zum Sportplatz sichergestellt werden.

Weiterhin wird für das **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof (SO 3)** die **GFZ = 0,6** übernommen, die aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich resultiert.

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 (GE 1)** 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** (Gemeinbedarfsfläche 2) sowie des **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Vereinsheim** (SO 6) wird ein Maß von **Z = II** festgesetzt. Damit soll eine verträglich dimensionierte Bebauung hinsichtlich der Hanglage und benachbart zum Sportplatz sichergestellt werden.

Zudem wurden die festgesetzten Höhenangaben zu den Vollgeschossen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ sowie dessen 2. Änderung übernommen. Somit wurde für den Bereich der **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA** (Gemeinbedarfsfläche 4), des **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof** (SO 3) und **Schießsportanlage** (SO 5) jeweils die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf max. **Z = I** festgelegt.

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 im **Gewerbegebiet** (GE 1) die Gebäudeoberkante baulicher Anlagen 12 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden auf Höhe des geplanten Geländes 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.

Als weitere Höhenbegrenzung wird für den Bereich des **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof** (SO 3) die Vorgabe aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ - 2. Änderung übernommen und somit eine maximal zulässige Firsthöhe von **FH = 8,0 m**. Als Bezugspunkt gilt hierfür ebenfalls die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden auf Höhe des vorhandenen (Bestand) Niveaus des Betriebsgeländes.

Für die Bereiche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2, des Sondergebietes (SO 3) mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof, der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA (Gemeinbedarfsfläche 4), des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage (SO 5) und des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Vereinsheim (SO 6) wird zwar für die Bereiche keine Höhenangabe gewählt, um den Bezugspunkt jedoch genaustens zu definieren, gilt auch in diesen Bereich die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden auf Höhe des vorhandenen (Bestand) und künftigen (Planung) Niveaus des Betriebsgeländes. Innerhalb des Plangebietes kann somit hierdurch für alle Bereiche eine gleichwertige Flexibilität ermöglicht werden.

Das ländliche und naturnahe Ortsbild kann somit in seinem Erscheinungsbild und der künftigen Höhe trotz der Errichtung des Gewerbegebietes weitergeführt werden.

Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Zur Wahrung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches Bodeneingriffe tiefer als 0,80 m nicht zulässig sind. Sollte dies dennoch erforderlich werden, ist bauvorgreifend eine archäologische Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durchzuführen. Die Festsetzung dient dazu, dass im Plangebiet bestehende Bodendenkmal des augustinischen Römerlagers Dorlar zu schützen.

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Kapitel 12 verwiesen.

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.

Lediglich für den Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof sowie für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vereinsheim wird aus den rechtskräftigen Plänen für diese beiden Bereichen eine offene Bauweise übernommen. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

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.

Aus dem Ursprungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ wurden sowohl in der Plankarte als auch innerhalb der textlichen Festsetzungen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün aufgenommen. In diesem Bereich ist die Errichtung von Grundstückszufahrten zulässig.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das entstehende Gewerbegebiet entgegenzuwirken, sind vorliegend Vorgaben zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt worden.

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. wasser-durchlässiges 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: Gehölzpflanzung / Eingrünung (siehe Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof

Maßnahmen: Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern und Bäumen. Je 4 m² ist ein Strauch und im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen. An dieser Stelle wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 30 – 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz sowie auf die Empfehlungen der Artenliste verwiesen.

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.

Zudem wird festgesetzt, dass bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern ist. Die Baumscheiben sind ca. 6-8 m² groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Vorgabe aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan.

Weiterhin sind entlang der landwirtschaftlichen Wege westlich sowie südlich (bzw. nördlich) des Gewerbegebietes gem. der Baumsymbole in der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 10-12 cm und in einem Abstand von jeweils 12 m 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 3,5 m breiten geschlossenen und einreihigen Laubstrauchhecke bestimmt wird. An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass 0,5 m zur Grundstücksgrenze freizuhalten sind, um die landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und weiterhin ausreichende Wendemöglichkeiten zu ermöglichen.

Allgemein wird für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Zeichenerklärung wird bestimmt, dass je 4 m² ein Strauch sowie im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen ist. Die Artenliste in den textlichen Festsetzungen dient hierfür als Empfehlung.

Zudem wird in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen, dass Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen ist. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen ein Überfahren zu sichern. Zudem sind die Anpflanzungen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Für eine weitere Eingrünung im Bereich von Stellplätzen sowie für eine optische Aufwertung ist je 6 Stellplätze mind. 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür dient die Artenliste in den textlichen Festsetzungen als Empfehlung.

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.

Die o.g. Ausweisungen der Maßnahmenflächen bzw. Grünflächen würdigen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und sollen einer Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse (Kaltluftentstehung und -abfluss) entgegenwirken und die Attraktivität des Ortsbildes bewahren. Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt, der Minimierung der Beeinträchtigung des Orts und Landschaftsbildes, dem Lokalklima (z.B. Abkühlung, Beschattung) und dem Arten- und Insektenschutz. Darüber hinaus erfolgt eine vertiefende umweltfachliche Bewertung im Rahmen des Umweltberichts.

4.5 Schutz vor Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ sowie der 1. Änderung des Plans wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgrund des Sportplatzes und der Schießsportanlage die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie einer -wand für verschiedene Bereiche aufgenommen. Diese Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen werden für die Bestandssicherung weiterhin in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter anderem wird textlich bestimmt, dass im Bereich des Sondergebietes (SO 5) mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage die lärmintensiven Schießstände nur in schallgedämmten Räumen untergebracht werden dürfen. Die Wände und Decken dieser Räume sind so auszubilden, dass an deren Außenseiten kein höherer Schallpegel als 55 dB(A) entsteht.

Zudem wird auf der Plankarte der Bereich V1 (westlich des Schützenhauses) gekennzeichnet. Hier ist ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 6,0 m über der Oberkante des Großspielfeldes zu errichten. Dabei muss die Erdüberdeckung der Gebäudeteile im anteiligen Sondergebiet (SO 5) mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage mind. 0,40 m betragen.

Weiterhin ist der Bereich V2 (westlich des Parkplatzes im westlichen Plangebiet) mit einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante Parkplatz zu errichten. Im Bereich V3 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Oberkante Spielfeld Rasensportplatz zu erstellen.

4.6 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.

Zudem werden in der Plankarte zum Bebauungsplan, im Bereich des Gewerbegebietes (GE 1) Höhenpunkte eingetragen, um einen Abtrag des Oberbodens und den anschließenden Auftrag von Bodenmaterial mit der Mindeststärke nach der Verdichtung von 1 m vorzubereiten. Für die Anhebung des Geländes können somit mineralische Abfälle der Einbauklasse 1 eingebaut 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 hervorzurufen, 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. 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.

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 2 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. Zusätzlich wird mitaufgenommen, dass 50% der Dachflächen der Hauptdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten sind.

Zusätzlich sind im Bereich des Sondergebietes (SO 6) mit der Zweckbestimmung Vereinsheim Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° bis max. 45° zulässig. Die Festsetzung gilt auch hier für die Dachgestaltung der Hauptgebäude.

Weiterhin wird im Bebauungsplan nochmals explizit festgesetzt, dass die Flächen im Sondergebiet (SO 5) mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage, die von dem Lärmschutzwall V1 überdeckt werden, als Wiese anzulegen sind. Dachflächen, die nicht vom Lärmschutzwall überdeckt werden, sind jedoch zu begrünen.

Vorliegend werden somit auch im Rahmen der Dachgestaltung ökologische Aspekte für den Schutz des Lokalklimas berücksichtigt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar (04.12.2020)

Im Zeichen der Energiewände sollten alle Dächer so gestaltet werden, dass Photovoltaik bzw. Solaranlagen darauf errichtet werden können. Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass zumindest auch Igel durchkommen.

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 aufgrund der erforderlichen Berücksichtigung klimaschützender Belange und des hohen Versiegelungsgrades ausdrücklich zulässig.

Für das Sondergebiet (SO 5) mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage und das Sondergebiet (SO 6) mit der Zweckbestimmung Vereinsheim sind die Gebäudefassaden mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz in hellen Farbtönen oder Holz, Schiefer oder Ziegel zu gestalten.

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 m² 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 Bundesstraße) 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 geplanter Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zum Sicherungsschutz festgesetzt. Dabei ist ein Bodenabstand von 0,15 m einzuhalten, wodurch die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet werden soll. 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.

Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Einfriedungen mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze erfolgen soll, damit die landwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden und weiterhin Wendemöglichkeiten erhalten bleiben.

Grundstücksfreiflächen

Für das Gewerbegebiet (GE 1) sind 100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünfläche (Rasen, Beete, etc.) anzulegen. Davon sind mind. 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m²). Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebiets und dem Klimaschutz sowie der Erhöhung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Gewerbegebietes.

Für das Sondergebiet (SO 5) mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage, das Sondergebiet (SO 6) mit der Zweckbestimmung Vereinsheim sowie für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind 50 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m² sowie ein Strauch je 2 m². Es handelt sich hierbei um eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

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 Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

Für das geplante Gewerbegebiet soll die Regenrückhaltung auf den Privatflächen erfolgen. Die zulässige Einleitmenge des Drosselabfluss beträgt 3 l/s/ha.

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.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes

Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung 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). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Die Anlage ist Teil der Begründung.

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. Daher wurden

entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit in die vorliegende Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

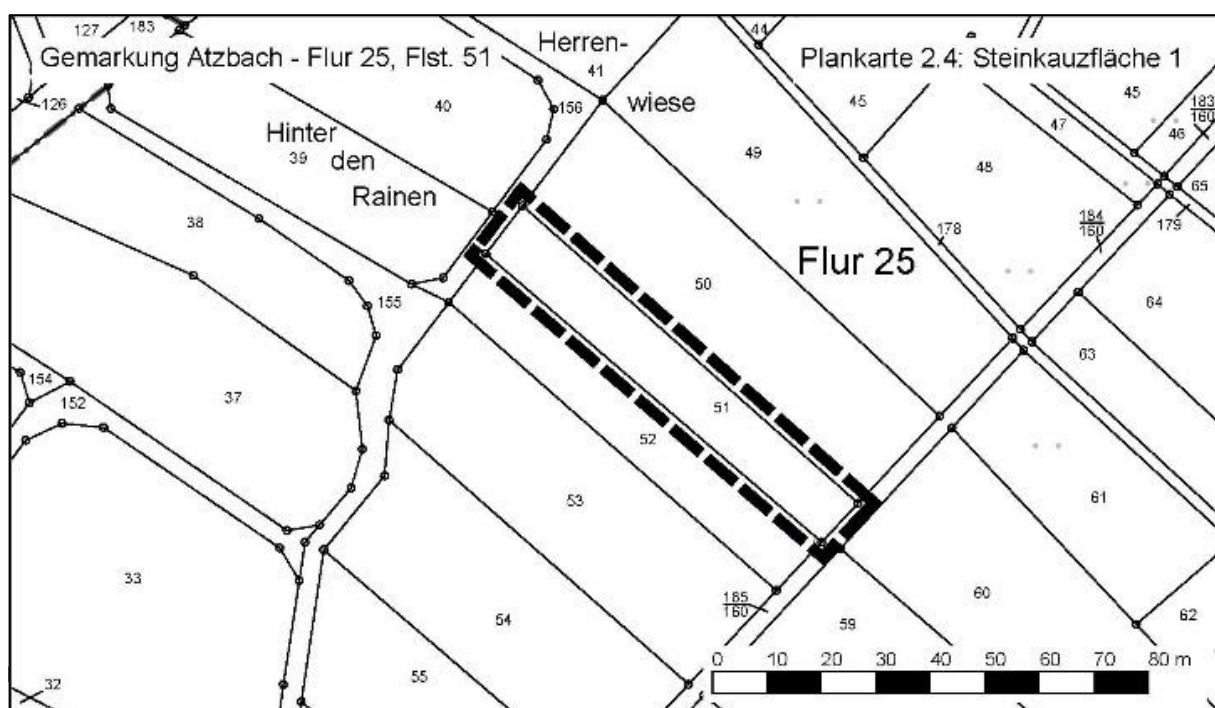
Die durch zuvor beschriebenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen generierte Gesamtsumme an Ökopunkten beläuft sich auf 547.873 Ökopunkte. Konkret setzt sich die Summe aus der Ersatzmaßnahme für Offenlandbrüder mit 26.631 Ökopunkten, der Ersatzmaßnahme für den Steinkauz mit 1.020 Ökopunkten sowie der Gewässerrenaturierung am Gänsbach mit 520.222 Ökopunkten zusammen. Das durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entstehende Defizit von 389.249 Ökopunkten kann vollumfänglich ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Zugewinn von 158.624 Ökopunkten. Es ist angedacht den Zugewinn in Höhe von 158.624 Ökopunkten dem Ökopunktekonto der Gemeinde Lahnu gutzuschreiben.

Zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB im Bebauungsplan festgelegt:

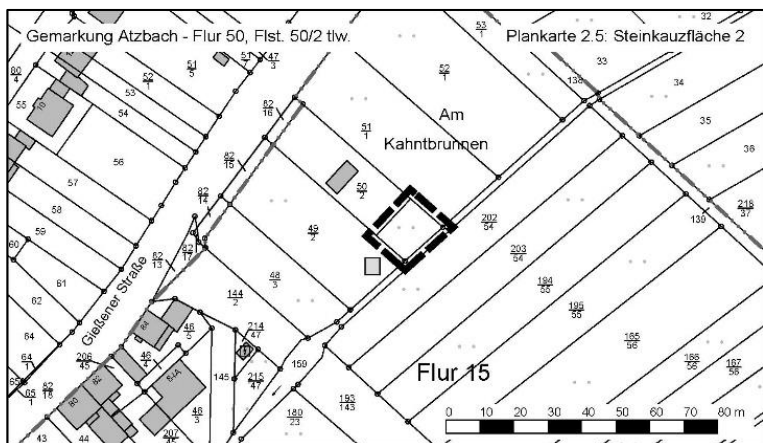
Als Ersatzmaßnahme für den Steinkauz werden zwei Flächen mit dem Entwicklungsziel: Streuobstreihe – (siehe Plankarte 2.4; Flst. 51, Flur 25, Gemarkung Atzbach; und Plankarte 2.5; Flst. 50/2 tlw., Flur 15, Gemarkung Atzbach) festgesetzt.

Als Maßnahme wird daher festgesetzt, dass innerhalb der Flächen je Baumsymbol ein regionaltypischer Hochstammobstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung der Baumsymbole in der Plankarte abweichen. Ein Mindestpflanzabstand von 10 m ist einzuhalten. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (vgl. Sortenauswahl). Die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Apfelbäume sollen mindestens 80 % der anzupflanzenden Obstbäume ausmachen. Die übrigen 20 % der Anpflanzungen können sich aus Kirschen, Birnen, Zwetschgen und Speierling zusammensetzen. Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Dünung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

Räumlicher Geltungsbereich zur Plankarte 2.4



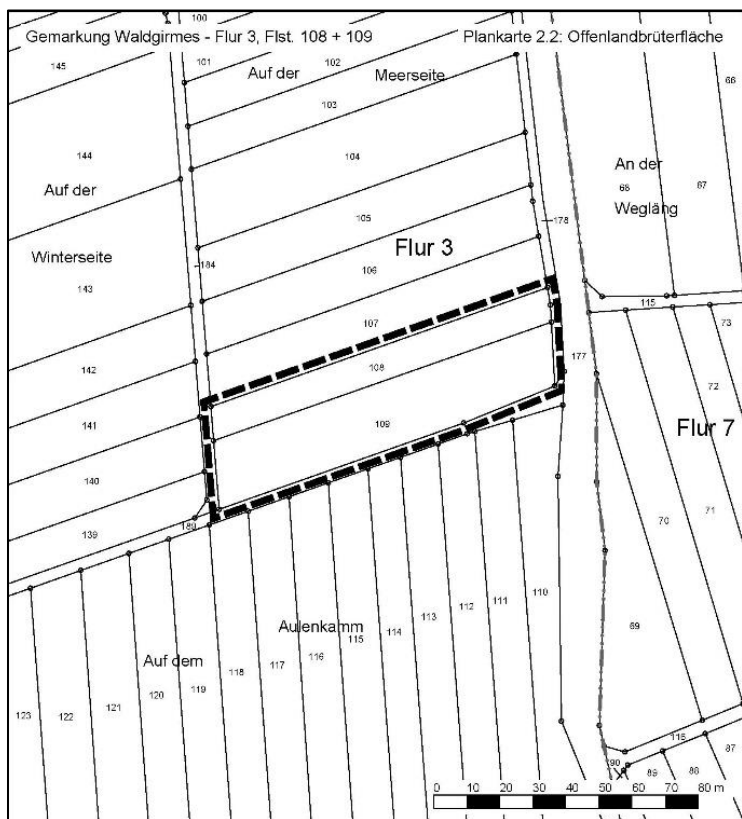
Räumlicher Geltungsbereich zur Plankarte 2.5



Weiterhin sind Ausgleichsflächen für Offenlandbrüter (Rebhuhn und Feldlerche) erforderlich. Hierfür wird eine Fläche als Mehrjährige Blühfläche – CEF-Maßnahme festgesetzt (siehe Plankarte 2.2; Flst. 108, Flur 3, Gemarkung Waldgirmes; Flst. 109, Flur 3, Gemarkung Waldgirmes; Flst. 58 tlw., Flur 2, Gemarkung Dorlar; Flst. 60 tlw., Flur 2, Gemarkung Dorlar).

Als Maßnahme wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 5.000 m² mehrjährige Blühstreifen/-flächen vorlaufend herzustellen sind. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten: Die Mindestbreite der Blühstreifen beträgt 10 m. Es ist ein Mindestabstand von 100 m zu größeren Vertikalkulissen einzuhalten (bzgl. Feldlerche). Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist unzulässig.

Räumlicher Geltungsbereich zur Plankarte 2.2



Aufgrund des Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse erfolgt die Aufnahme einer Ausgleichsfläche zur Schaffung des Entwicklungsziels: Reptilienhabitat für die Zauneidechse – CEF-Maßnahme (siehe Plankarte 2.3; Flst. 58 tlw., Flur 2, Gemarkung Dorlar)

Als Maßnahme wird daher bestimmt, dass innerhalb der Flächen auf einem Gesamtareal von mindestens 1.800 m² ein Reptilienhabitat herzustellen ist. Hierzu ist ein Steinriegelkomplex auf einer Gesamtfläche von ca. 600 m² zu erstellen. Es sind 2 Sandlinsen auf einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. Es sind 2 Totholzhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. Zusätzlich sind 2 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m² herzustellen. Die Restflächen des Gesamtareals ist außerhalb der Steinriegelkomplexe durch Einsaat einer Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft als extensiv genutztes Grünland anzulegen. Das Grünland ist durch eine zweimalige Mahd oder durch Schaf- oder Ziegenbeweidung zu pflegen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

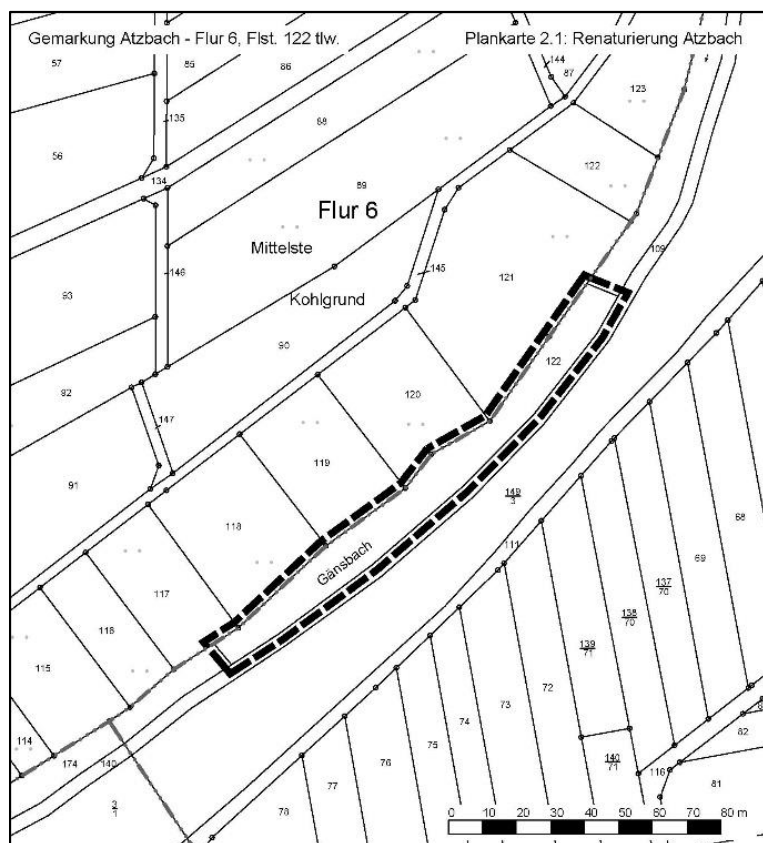
Räumlicher Geltungsbereich Plankarte 2.3



Weiterhin erfolgt die Aufnahme einer Ausgleichsfläche im Bereich des Gänsebachs mit dem Entwicklungsziel Strukturverbesserung Gewässerverlauf Gänsbach (siehe Plankarte 2.1; Flst. 122 tlw., Flur 5, Gemarkung Atzbach). Die Maßnahme wird als Aufwertungsmaßnahme aufgenommen und wirkt sich positiv auf den zu erbringenden Ausgleich aus.

Als Maßnahme wird daher in der Planzeichnung für den Gewässerverlauf des Gänsbachs festgesetzten Wasserflächen wird zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers sowie der Gewährleistung der linearen Durchgängigkeit als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass eine naturnahe Umgestaltung, unter anderem durch Abbruch der vorhandenen Querverbauungen (Absperrbauwerke) sowie der vorhandenen Holzhütte, Anlage von drei Sohlgleiten sowie der Entfernung der Treppenanlagen, Zaunanlage, Geländer, Gitterstege, Holzhütte und anderer baulicher Gegebenheiten durchzuführen ist. Nähere Einzelheiten bleiben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Räumlicher Geltungsbereich zur Plankarte 2.1



7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Feldlerche, Feldsperling, Haussperling, Klappergrasmücke, Rebhuhn, Steinkauz und Stieglitz hervorgegangen. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Im Rahmen der Erfassungen konnte im Untersuchungsraum zudem das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Die Zauneidechse stellt zudem eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie dar. Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stress-tolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

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).

Weiterhin wird auf die Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

8 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:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 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.

Der LDK weist zudem auf folgendes hin:

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich (§ 49 WHG).

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 ¹:

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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Grundwasser Umwelt, Natur und Wasser (30.11.2020)

Grundwasser: Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich (§ 49 WHG).

8.3 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.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließungsplanung wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft, erarbeitet und ist gesichert. Die Entwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem.

Der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers wird in das westliche Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet.

Für das Gewerbegebiet GE 1 wird zusätzlich festgesetzt, dass das überschüssige Niederschlagswasser auf den Privatflächen mit einem Drosselabfluss je ha von max. 3 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen ist, bevor es in das Regenrückhaltebecken geleitet wird.

Ein geringer Teil des Niederschlagswassers wird über ein Verteilbauwerk im Bereich der Zufahrt zur Gewerbegebietsfläche nach Süden in Richtung der Straße „Am Römerlager“ abgeleitet. Das Niederschlagswasser durchläuft eine Sedimentationsanlage und einen Stauraumkanal, bevor es gedrosselt in den Graben „Am Römerlager“ eingeleitet wird.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung wurden durch ein Ingenieurbüro geprüft und werden erfüllt (siehe oben). Die Details obliegen jedoch der nachfolgenden Planungsebene.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Eine Erschließungsplanung wurde durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und ist gesichert. Die Entwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem.

Der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers wird in das westliche Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet.

Ein geringer Teil des Niederschlagswassers wird über ein Verteilbauwerk im Bereich der Zufahrt zur Gewerbegebietsfläche nach Süden in Richtung der Straße „Am Römerlager“ abgeleitet. Das Niederschlagswasser durchläuft eine Sedimentationsanlage und einen Stauraumkanal, bevor es gedrosselt in den Graben „Am Römerlager“ eingeleitet wird.

Reduzierung der Abwassermenge

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung wurden von einem Ingenieurbüro geprüft, siehe oben.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem.

Der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers wird in das westliche Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet.

Ein geringer Teil des Niederschlagswassers wird über ein Verteilbauwerk im Bereich der Zufahrt zur Gewerbegebietsfläche nach Süden in Richtung der Straße „Am Römerlager“ abgeleitet. Das Niederschlagswasser durchläuft eine Sedimentationsanlage und einen Stauraumkanal, bevor es gedrosselt in den Graben „Am Römerlager“ eingeleitet wird.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (30.11.2020)

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die im Juli 2014 vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Eine Erschließungsplanung wurde durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und ist gesichert. Die Entwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem.

Der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers wird in das westliche Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet.

Ein geringer Teil des Niederschlagswassers wird über ein Verteilbauwerk im Bereich der Zufahrt zur Gewerbegebietsfläche nach Süden in Richtung der Straße „Am Römerlager“ abgeleitet. Das Niederschlagswasser durchläuft eine Sedimentationsanlage und einen Stauraumkanal, bevor es gedrosselt in den Graben „Am Römerlager“ eingeleitet wird.

Vorflutverhältnisse

Eine Erschließungsplanung wurde durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und ist gesichert. Die Entwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem.

Der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers wird in das westliche Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet.

Ein geringer Teil des Niederschlagswassers wird über ein Verteilbauwerk im Bereich der Zufahrt zur Gewerbegebietsfläche nach Süden in Richtung der Straße „Am Römerlager“ abgeleitet. Das Niederschlagswasser durchläuft eine Sedimentationsanlage und einen Stauraumkanal, bevor es gedrosselt in den Graben „Am Römerlager“ eingeleitet wird.

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 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (30.11.2020)

Der Gemeinde Lahнау liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Auch dem LDK liegen im Fachinformationssystem FIS AG keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Zusätzlich weist der LDK darauf hin, dass im o.g. System auf dem benachbarten Grundstück Flur 5, Flurstück 167/9 unter der ALTIS-Nummer 532.015.020-001.001 ein Altstandort eingetragen ist. Für weitergehende Informationen in diesem Zusammenhang ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezüglich Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Zudem weist das Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 02.12.2020 darauf hin, dass nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG die Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet sind, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Nach entsprechender Recherche des Regierungspräsidiums Gießen ist jedoch ebenfalls festzustellen, dass sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen befinden.

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 Häuslebauer

Weiterhin wird auf die Beachtung der im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hingewiesen. Siehe auch Ausführungen Umweltbericht.

10 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 23.1.2020 teilt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mit, dass eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.11.2020)

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11 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.

Aufgrund der Aufnahme des Bereiches rund um das Sondergebiet (SO 5) mit der Zweckbestimmung Schießsportanlage sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage und den hiermit erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange bereits zum Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ sowie zur 1. Änderung untersucht und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Zur weiteren Sicherung und Wahrung des Immissionsschutzes im vorliegenden Plangebiet werden die Maßnahmen in Form von zeichnerischen Darstellungen in der Plankarte (Fläche V1 – V3 – Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) sowie von entsprechenden textlichen Festsetzungen in die Planung mitaufgenommen und somit gesichert.

12 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 Untersuchung des planungsrelevanten Bereiches durch die Philipps-Universität Marburg statt. Im Frühjahr 2020 erfolgte eine weitere Prospektion des Geländes durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege. Am 06.07.2020 fand ein Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde Lahnu und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen statt. 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 erforderlich ist, erfolgt dieser bauvorgreifend unter facharchäologischer Aufsicht, ohne dabei archäologische Befunde zu beeinträchtigen. Das Planumsniveau ist anschließend archäologisch zu untersuchen und zu dokumentieren, mit einem Geovlies abzudecken und mindestens 1 m mächtig 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. Dahingehend wird auch Maßgabe b) der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen erfüllt, was mit Schreiben der Behörde vom 02.12.2020 bestätigt wird.

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

13 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. Zusätzlich wird auch auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

14 Sonstige Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

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 4,0 m 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.

Deutsche Telekom Technik GmbH (30.11.2020)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Diese sind dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Tk-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

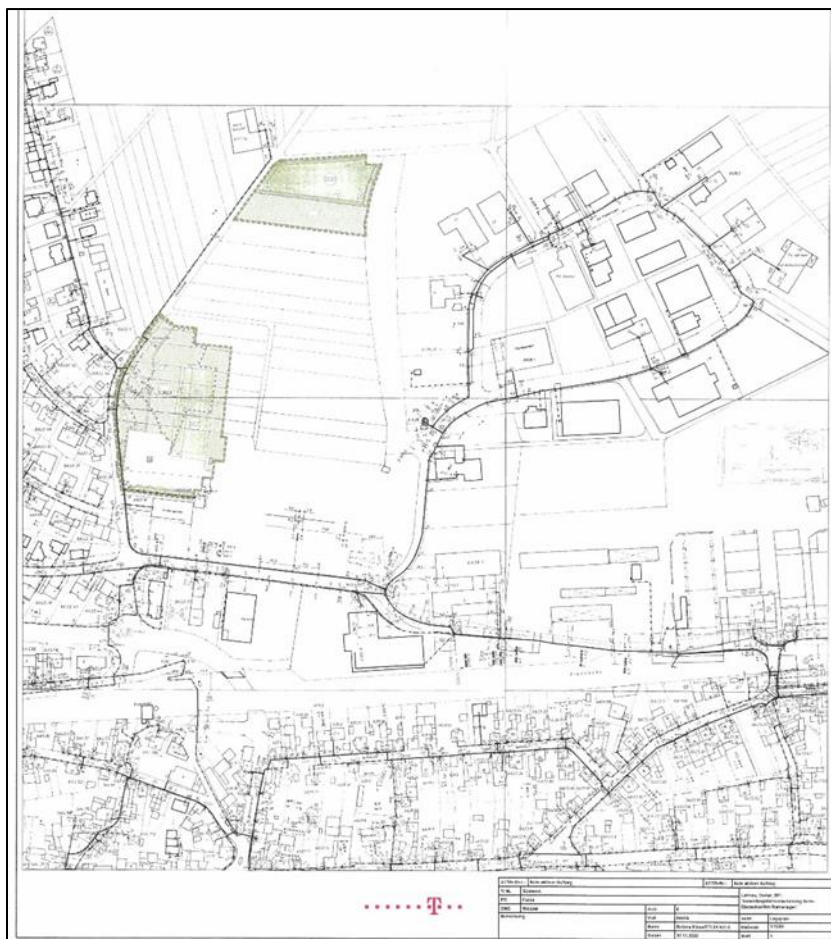
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seiner Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Insbesondere wird der Erschließungsträger gebeten, vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf die Telekom zuzukommen. Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über das Webportal einzugeben. Somit geht alles prozesskonform mit allen Daten bei der Telekom ein. www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden

Die Telekom erlaubt sich in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf das Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln bedarfsgerecht mitgekliegt werden.

Sobald die Vergabeentscheidung getroffen ist, wird gebeten, die Auftragnehmer der Telekom zu benennen, damit sie sich zwecks Vergabe ihrer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass - sollten die Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

Lageplan Leitungstrassen Deutsche Telekom



EAM Netz GmbH (03.11.2020)

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH (u.a. FM-, 20kV- und 1kV-Kabel), sowie Versorgungsanlagen (u.a. Trafostation Eberacker).

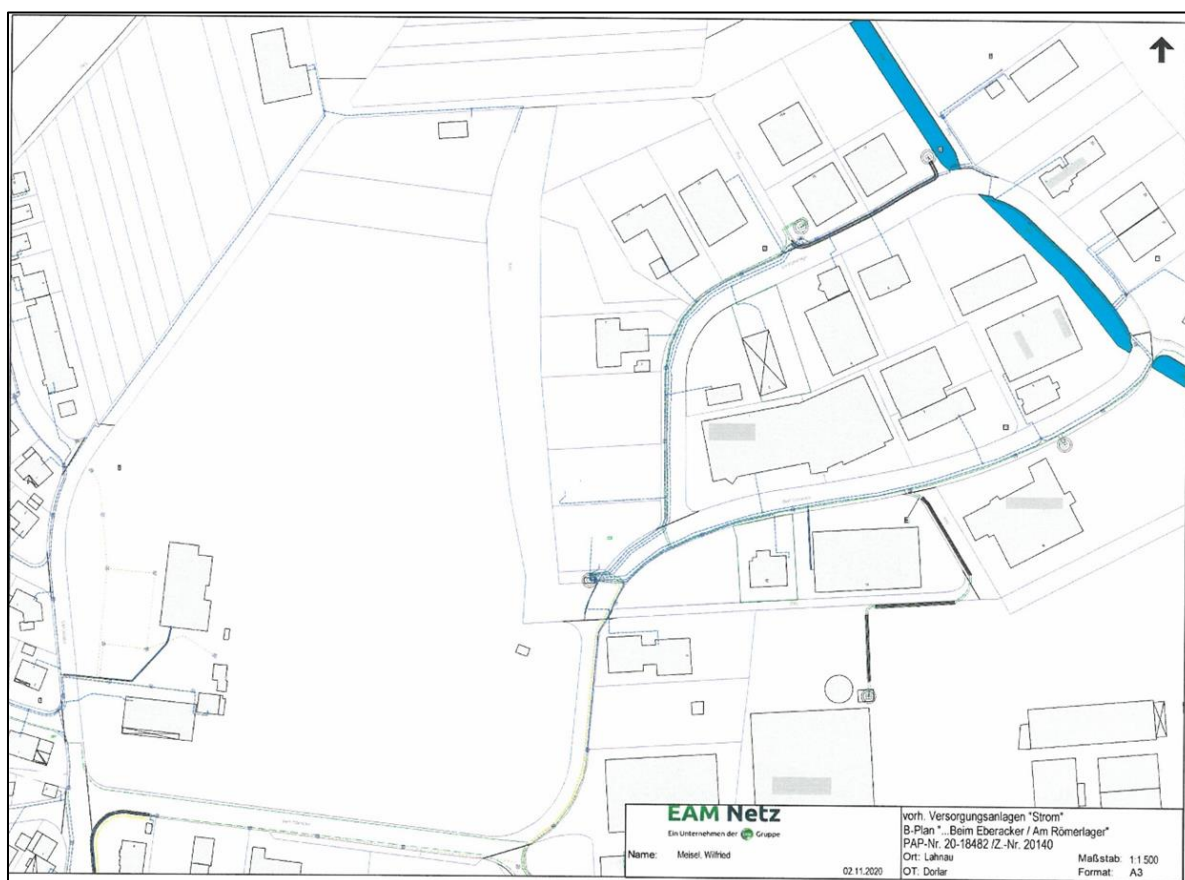
Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Außerdem sind bei eventuellen Baumpflanzungen unbedingt die

Standorte und Baumart mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

Durch die geplante Transformatorenstation und den vorgesehenen Kabelverlegungen kann im Plangebiet eine Grundversorgung (Stromversorgung) sichergestellt werden. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr, kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können. Um die Kosten für den Kunden so gering wie möglich zu halten, ist die rechtzeitige Angabe (möglichst vor Erschließungsbeginn) des elektrischen Leistungsbedarfs notwendig. Sollten ihnen bereits konkrete Angaben von zukünftigen Nutzern vorliegen, helfen diese ggf. die Verlegung von Mittelspannungskabeln und die Errichtung von kundeneigenen Trafostation frühzeitig zu planen und die Kosten für den Kunden zu reduzieren.

Lageplan Versorgungsanlagen EAM Netz GmbH



Mittelhessen Netz GmbH (03.11.2020)

Im Plangebiet befinden sich Gasversorgungsleitungen der Mittelhessen Netz GmbH. Bestandsauskunft ist im Internet unter www.swk-konzern.de erhältlich. Sollten vorhandene Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit Mittelhessen Netz GmbH einvernehmlich zu klären.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu berücksichtigen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (09.11.2020)

1. Öffentliche rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen.

Insbesondere die im Plan dargestellte Wendeschleife muss entsprechend Bild 60 (Flächenbedarf für eine Wendeschleife mit Lastzügen) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um auch Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

2. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen- sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ i.V.m. dem Arbeitsblatt W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilanlagen Teil 1“ auszuführen Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE)) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens **3200 Ltr. / Min.** (entspricht 192 m³ / h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).
4. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens **1600 Ltr./Min.** (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).
5. In der Gemeinde Lahnau steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen (§§ 14, 36 HBO).

15 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Das Regierungspräsidium Gießen teilt mit, dass im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Depozitien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG betroffen sind. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauplanerische Vorhaben.

Zudem sind bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.208) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Bergaufsicht

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, zwei erloschen). In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

16 Bodenordnung

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

17 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Plankarte 1	11,8 ha
Fläche des Gewerbegebietes	3,4 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,9 ha
Sonderbauflächen	8,8 ha
Straßenverkehrsflächen	0,9 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Wege und Fußwege)	0,7 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken, Elektrizität und Funkmast)	0,09 ha
Öffentliche Grünflächen	3,4 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,6 ha

18 Anlagen und Gutachten

- Entwurf Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand 08/2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand 08/2022
- Verkehrsuntersuchung, Heinz + Feier GmbH, Stand 16.11.2020

Planstand: 11.10.2022

Projektnummer: 149517

Projektleitung: Wolf / Buch / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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