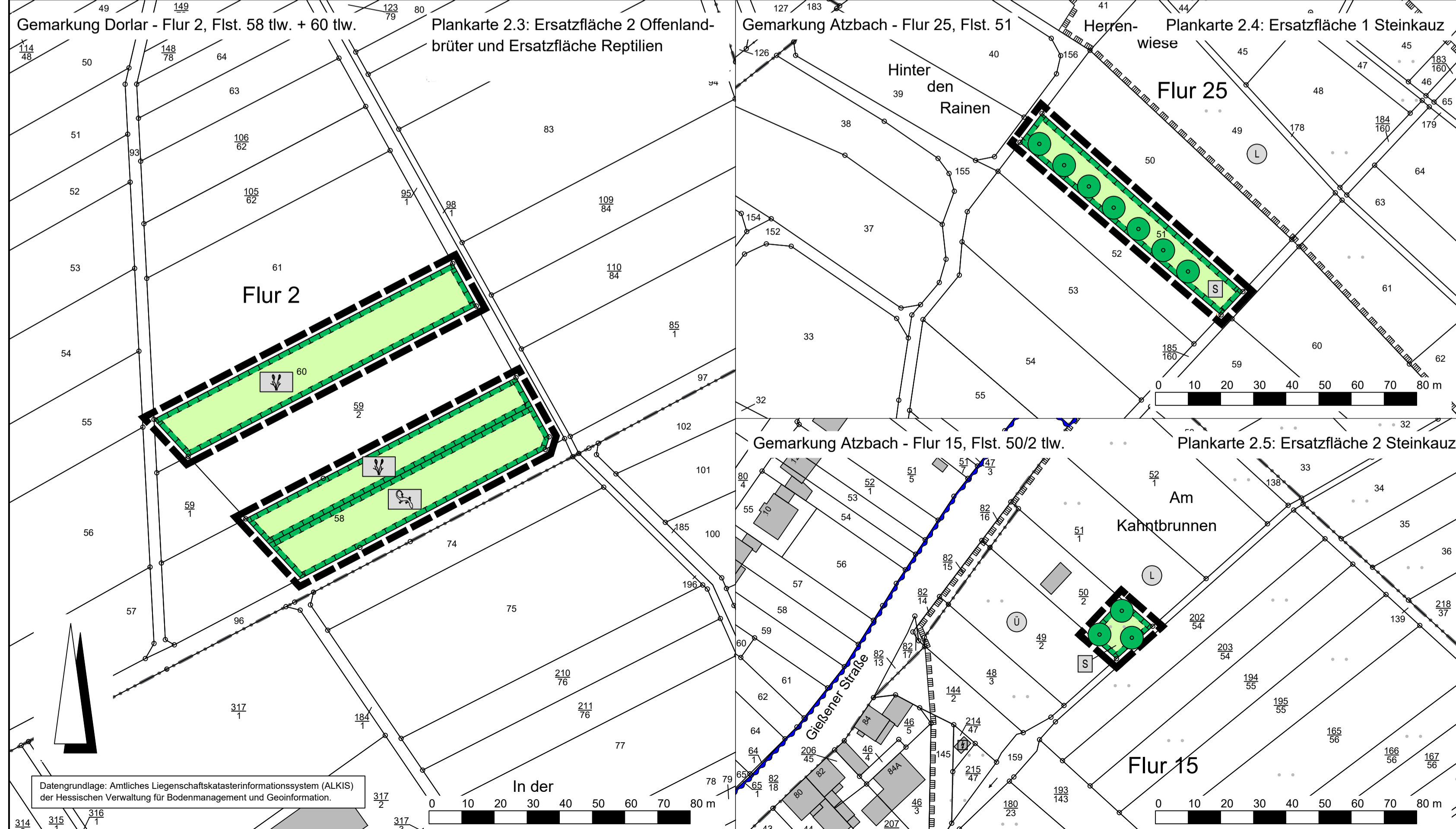


Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar

Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung

Beim Eberacker / Am Römerlager"

Plankarte 2



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen, hier: Fließgewässer Gänsbach
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Mehrjährige Blühfläche
- Entwicklungsziel: Reptiliensatzhabitat
- Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerlauf
- Entwicklungsziel: Streuobst
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet ("Auenverbund Lahn-Dill")

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 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:

1.1.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Mehrjährige Blühfläche (siehe Plankarte, Flst. 108, Flur 3, Gemarkung Waldgirmes; Flst. 109, Flur 3, Gemarkung Waldgirmes; Flst. 58 tw., Flur 2, Gemarkung Dorlar; Flst. 60 tw., Flur 2, Gemarkung Dorlar)

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen sind mehrjährige Blühstreifen auf Aufwertung der Flächen als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn anzulegen. Dabei beträgt die Mindestbreite der Blühstreifen 10 m. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist unzulässig.

1.1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Reptiliensatzhabitat (siehe Plankarte; Flst. 58 tw., Flur 2, Gemarkung Dorlar)

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche ist auf einem Gesamtareal von mindestens 1.800 m² ein Reptiliensatzhabitat herzustellen. Hierzu ist ein Steinriegelkomplex auf einer Gesamtfläche von ca. 800 m² zu erstellen. Es sind 2 Sandlinien auf einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. Es sind 2 Totholzhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. Zusätzliche sind 2 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m² herzustellen. Die Restflächen des Gesamtareals ist außerhalb der Steinriegelkomplexe durch Einsatz einer Saatgutmischung aus gebiets eigener 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.

1.1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerlauf (siehe Plankarte; Flst. 122 tw., Flur 5, Gemarkung Atzbach)

Maßnahmen: Innerhalb der in der Planzeichnung für den Gewässerlauf 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 Entfernung vorhandener baulicher Anlagen und Versiegelungen (Holzhütte, Treppen, Zaun) und der Anlage von drei Dreihöhlen.

1.1.4 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:

Entwicklungsziel: Streuobst (siehe Plankarte; Flst. 51, Flur 25, Gemarkung Atzbach; Flst. 50/2 tw., Flur 15, Gemarkung Atzbach)

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen ist als Ersatzmaßnahme für den Steinkauz je Baumtyp ein regional-typischer Hochstammobstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung der Baumtypen in der Plankarte abweichen. Ein Mindestpflanzabstand von 10 m ist einzuhalten. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (vgl. Sortenauswahl unter 2.1). Die neu anzupflanzenden Bäume sind flächengerecht 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 Speierlingen zusammensetzen. 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.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

- Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyracantha – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

2.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

2.2.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

2.2.2 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche und des Rebhuhns sind bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Die Vergrämuungsmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Innerhalb der unter dem Punkt 1.1.1 aufgeführten Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen: Eine Aussaat kann ab Herbst bis spätestens 15.04. eines jeden Jahres erfolgen. Im 1. und 2. Jahr nach der Aussaat erfolgt keine Bearbeitung. Im 3. Jahr erfolgt eine sachte Bearbeitung mit Egge / Grubber im Herbst, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Zudem erfolgt im 3. Jahr ein Umbruch und erneute Aussaat im Herbst. Im 4. und 5. Jahr erfolgt keine Bearbeitung. Im 6. Jahr erfolgt eine sachte Bearbeitung mit Egge / Grubber im Herbst, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Zudem erfolgt im 6. Jahr ein Umbruch und erneute Aussaat im Herbst. Die Aussaatstärke beträgt 0,7 g/m² (7 kg/ha). Eine Bestandskontrolle der Maßnahmen (Monitoring) hat über mindestens 5 Jahre zu erfolgen. Als Saatgut ist eine Rebhuhn- und Feldlerchenmischung z.B. von Saatlen-Zeller (oder vergleichbarem) zu verwenden. Die Maßnahmenumsetzung erfolgt vorlaufend (CEF-Maßnahme).

2.2.3 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sind folgende Maßnahmen zu beachten: Eine Umsiedlung ist günstigsterweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Tiebararbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überlebensfähige Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun). Die Maßnahmenumsetzung (Herstellung des Reptiliensatzhabitates) erfolgt vorlaufend (CEF-Maßnahme).

Eine Teilung des 600 m² großen Steinriegelkomplexes in mehrere Abschnitte ist möglich. Form und Ausgestaltung sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei der Anlage der Sandlinien ist vorhanden Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbareren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Die Freiflächen des Areals sollen mit einem Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) bewirtschaftet werden (Reduzierung Tötungsdelikt). Die Ersatzfläche ist während der Bau- und Umsiedlungsarbeiten temporär mittels eines überlebensfähigeren Reptilienzauns zu sichern.

2.2.4 Nähere Einzelheiten zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerlaufs im Bereich des Gänsbachs unter 1.1.3 sind der wasserrechtlichen Genehmigung (Aktenzeichen: IV/Wz- 41.2 - 79 /08/02/005)-L vom 27.05.2005) zu entnehmen.

2.2.5 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Steinkauzes sind insgesamt zwei Steinkauz-Nisthöhlen an Obstbäumen an geeigneten Standorten anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Es ist darauf zu achten, dass die Bäume über ausreichend starke Äste verfügen, um dem Gewicht der Rotke Nistkästen zu standhalten, und dass zuvor keine weitere Steinkauz-Nisthöhle im Umfeld angebracht wurde. Die erforderlichen Nistkästen können an bereits vorhandenen Obstgehölzen angebracht werden. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lahnau, den _____

Bürgermeisterin _____

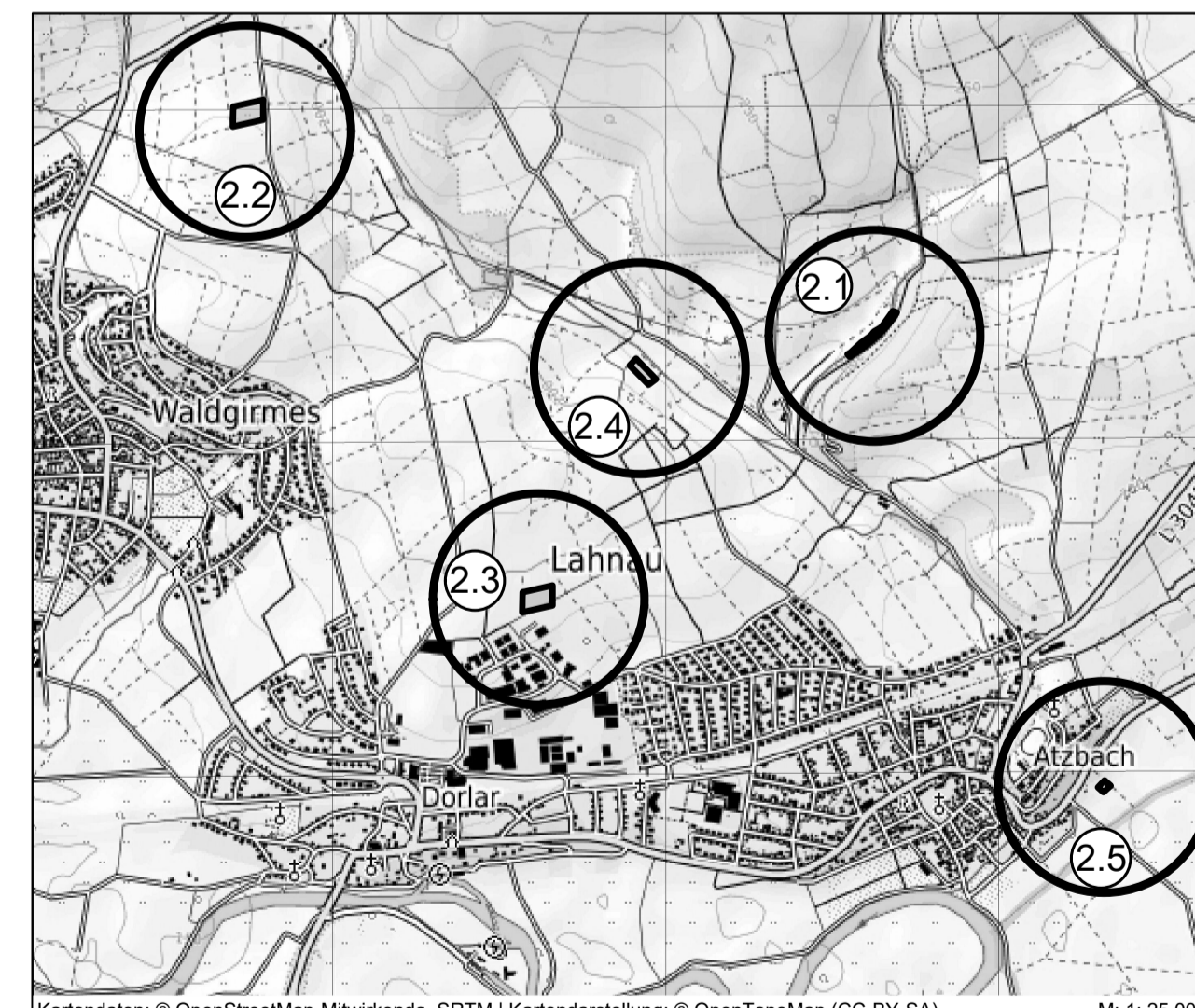
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Lahnau, den _____

Bürgermeisterin _____



Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Plankarte 2 von 2	Stand:	26.09.2022 11.10.2022
Entwurf	Projektleitung:	Staaßen / Düber
	CAD:	Andermann / Beil
	Maßstab:	1 : 1.000
	Projektnummer:	149517