



Gemeinde Lohra
Ortsteil Damm

Umweltbericht zur Bauleitplanung
"Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung"

Anlage 2: Grünordnungsplan

Stand: 12/2025

bearb.: Blinn gez.: Schweinfest gepr.: Blinn

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.250

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Klima-/ Biotop-/ Landschaftsschutz

Umsetzung des erklärten Planungsziels eines unter ökologischen Gesichtspunkten optimierten Gewerbegebiets durch folgende Festsetzungen:

- 100 % begrünte Dachflächen bei Neubauten,
- Begrenzung der Höhenentwicklung und Staffelung,
- Sicherung des Gebietswasserhaushalts durch möglichst dezentrale Regenwasserversickerung,
- Festsetzung einer intensiven Gebietsdurchgrünung,
- landschaftliche Einbindung mit Großgehölzriegel.

Vorfluterschutz

Die Vorflutfunktion der im Gebiet und angrenzend vorhandenen Gräben ist bau- und anlagenbedingt jederzeit in ausreichendem Umfang sicherzustellen.

Flur 2

Flur 4

Flur 9

Biotopherhalt

Die im Plangebiet vorhandenen wertvoller Biotopstrukturen sollten soweit wie möglich dauerhaft erhalten werden:

- Teich,
- Bahndamm und
- gehölzreiche Grundstücksflächen.

Steinäcker

Boden-/ Grundwasserschutz

Sammlung und Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser, überschüssiges ist im möglichen Umfang zu versickern - sollte das nicht möglich sein, ist eine gesonderte Rückhaltung herzustellen.

19

20

Marburger Weg

gehölzreiche Grundstücksflächen

31

Hilgenacker

Ausführungshinweise Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind mit Regiosaatgut mit mind. 30 % Blumen/ Kräuter einzusäen und durch ein unter Naturschutzgesichtspunkten angepasstes Mähdregime zu pflegen:

- 2-schürige Heuwiesenpflege im jeweiligen Wiesenhochstand und
- Abtransport des Mähgutes.

Ausführungshinweise Dachbegrünung

Neu zu errichtende Gebäude sind mit einem Gründach auszustatten. Zur Steigerung der Retention sowie der Habitatvielfalt sind diese wie folgt auszugestalten:

- mind. 12 cm Pufferschicht,
- Einsaat mit zertifiziertem Kräuterrasen (Mischung zur Dachbegrünung, Kräuteranteil mind. 50 %, Regiosaatgut),
- Beigabe von 25 % Sedumsprossen.

33/1

Artenschutz Gehölzbrüter

Durch Beachtung der Brutzeiten, beispielsweise bei der Baufeldfreiräumung, Baumschnitt/-fällungen oder der Errichtung von Baustelleneinrichtungen, ist möglichen Artenschutzfolgen zu begegnen.

Gehölzbeseitigungen dürfen die Brutplatzkapazitäten im Gebiet nicht wesentlich vermindern.

Alle Gehölzbeseitigungen sind fachkundig zu dokumentieren.

33/2

95/7

98/1

100/1

Arterhaltungsmaßnahme i.R. der Flurwegeverlegung

Nach Genehmigungslage sind die Rohböden innerhalb der Maßnahmenfläche mit vielfältigem Kräuterrasen aus gebietsheimischer Herkunft einzusäen (Regiosaatgut) und alle 10 m durch Einbau von Eidechsen-Habitat-elementen aufzuwerten. Diese bestehen aus 1 qm großen, oberflächlich eingearbeiteten Grobsand-Bunkern und Krummholz-Reisighaufen.

Die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mulch-Mahd außerhalb der Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Winterhalbjahr) ohne Befahrung der Flächen und ohne Dünger- und Pestizideinsatz. Bei drohender Verbuschung und hoher Wuchsrigkeit sind zusätzliche Mulchungen in der Vegetationsperiode durchzuführen, aber nicht vor Johanni - 23.06.

HeNr. 4

50/7

50/2

44/6

43/2

40/3

40/2

30/2

20/2

10/2

0/2

0/3

47

Am Säackerweg

46

98/2

98/3

95/6

Bahndamm

95/7

95/2

95/4

24

Stromkabel

25

27/1

28

29

30

Teich

31

32/1

32/2

33/1

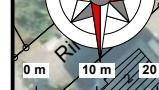
33/2

95/1

98/1

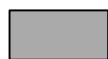
100/1

Kie



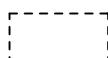
Legende Grünordnungsplanung

Baugebiete



Gewerbegebiet mit stadtökologischen Grünfestsetzungen:

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als artenreiche Grünflächen mit mind. 30 % standortgerechtem Laubgehölzanteil und extensiven Pflegevorgaben,
- wasserdurchlässige Befestigung von Fuß- und Erschließungswegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätzen sowie funktionsbedingten Nebenflächen,
- neu zu errichtende Gebäude sind mit einer Dachbegrünung auszustatten (mind. 12 cm Pufferschicht),
- Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig, welche für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein müssen (mind. 15 cm Bodenabstand),
- Niederschlagswasser von Dächern ist in Zisternen als Brauchwasser zu sammeln und an eine Versickerungsanlage mit Rückhaltewirkung anzuschließen
- Ausschluss von Schottergärten,
- Beschränkung von Werbeanlagen,
- Beachtung der Hinweise (vgl. textliche Festsetzungen, Kap. 4)
 - zu Bodendenkmäler
 - zu Altlasten/ Bodenkontaminationen,
 - zum vorsorgenden Bodenschutz,
 - zu Leuchtmitteln/ Lichtemissionen,
 - zum Versorgungsleitungsschutz



Erhaltenswerte Biotopeausstattung:

- Bauzeitig zu schützen,
- in die Randeingrünung/ Grundstücksgestaltung zu integrieren bzw. im möglichen Umfang dauerhaft zu erhalten.

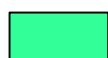
Verkehrliche Erschließung



Wirtschaftswege:

Maximal wasserdurchlässige Befestigung.

Flächen für Natur und Landschaft



Arterhaltungsmaßnahmen i.R. der Flurwegeverlegung: Pflege- u. Entwicklungsfläche "Zauneidechse":

Gemäß naturschutzrechtlicher Genehmigung "Errichtung einer privaten Straße" (Az.: N/13.01/2023-0212 vom 7.8.2023) sind die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Eingriffs-Ausgleichsplan („Herstellung eines Flurweges incl. Auffüllung des Bodenaushubes zwischen dem Werksgelände und der Nordseite des Bahndamms“, Groß & Hausmann, Weimar/ Lahn, März 2023) innerhalb der Flächen vollständig umzusetzen (vgl. a. Umweltbericht, Kap. "Eingriffs-Ausgleichsplan zur Flurwegeverlegung").

Das entstandene Ausgleichsdefizit von - 28.905 Biotopwertpunkte wird i.R. des vorliegenden Bebauungsplan abgeleistet (vgl. Umweltbericht, Kap. "Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich").



Randeingrünung:

Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und durch Anpflanzung weiterer standortheimischer Laubbäume und -sträucher zu ergänzen, so dass die Einbettung der großen Hallen durch niedrigwüchsige Gehölze erhalten bzw. zukünftige Bauflächen gleichsinnig eingebunden werden.

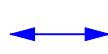


Gewerbefreifläche auf dem ehem. Bahndamm im Süden:

Die eingeschlossene Fläche des Bahndamms ist vorrangig als Vernetzungs- und Biotopestruktur zu erhalten. Die Habitatfunktion für die Zauneidechse ist zu sichern.

(Ausführungs vorgaben: s. Anlage 1)

Außengebietsentwässerung



Teilweise verrohrte Bahn- und Wegseitengräben:
Die Vorflutfunktion ist im erforderlichen Umfang jederzeit sicherzustellen.

Nachrichtlich



Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans



FFH-Gebiet "Waldgebiet östlich von Lohra"



Gemeinde Lohra Ortsteil Damm



Umweltbericht zur Bauleitplanung "Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung"

Legende zum Grünordnungsplan

Stand: 12/2025

bearb.: Blinn

gez.: Schweinfest

gepr.: Blinn

Groß & Hausmann
Umweltpolitik und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.250

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen