



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.

Biotoperhalt

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

- Teich,
- Bahndamm und
- gehölzreiche Grundstücksflächen.

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.

Vorfluterschutz

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

Ausführungshinweise Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind mit Regiosaatgut mit mind. 30 % Blumen/ Kräuter einzusäen und durch ein unter Naturschutzgesichtspunkten angepasstes Mahdregime 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.

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.

Artenschutz Zauneidechse

Vor unabweisbaren gewerblichen Beanspruchungen der Fläche ist fachlich nachzuweisen, dass die vorrangigen Vernetzungs- und Artenschutzanforderungen funktional erhalten bleiben (vgl. Anlage 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 Wüchsigkeit sind zusätzliche Mulchungen in der Vegetationsperiode durchzuführen, aber nicht vor Johanni - 23.06.

Flur 2

Flur 4

Flur 9



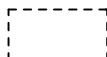
Legende Grünordnungsplanung

Baugebiete



Gewerbegebiet mit stadtoökologischen 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 Biotopausstattung:

- 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 Werksge-lände und der Nordseite des Bahndammes“, Groß & Hausmann, Weimar/ Lahn, März 2023) innerhalb der Flächen vollständig umzusetzen (vgl. a. Umweltbericht, Kap. "Eingriffs-Ausgleichs-plan 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 Biotopstruktur zu erhalten. Die Habitatfunktion für die Zauneidechse ist zu sichern.
(Ausführungsvorgaben: s. Anlage 1)

Außengebietsentwässerung



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

Nachrichtlich



Grenze des Geltungsbereich des Bebauungs-plans



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
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