

**Gemeinde Lohra  
Ortsteil Damm**

## **Bebauungsplan „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
und der Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Dezember 2025

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	2
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
2.1	Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	3
<b>3</b>	<b>Bodenschutz in der Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
3.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) .....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
4.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	8
4.4.1	Natura 2000 Gebiet „Waldgebiet östlich von Lohra“ .....	8
4.4.2	Pflege- und Entwicklungsflächen zum Artenschutz .....	9
4.4.3	Sonstiges .....	9
<b>5</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
5.1.1	Gewerbegebiet (GE) .....	9
5.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	11
5.2.2	Baumassenzahl (BMZ) und Höhe baulicher Anlagen .....	12
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
5.4	Verkehrerschließung .....	12
5.5	Baugestaltung .....	13
5.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	13
5.7	Grünordnung .....	13
5.8	Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	14
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen .....</b>	<b>15</b>
7.1	Brandschutz .....	15
7.2	Erdarbeiten, Grundwasserhaltung .....	16
7.3	Gebietsentwässerung .....	16
7.4	Trinkwasserversorgung .....	17
<b>8</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>17</b>

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis .....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet und Planungsrecht (HVBG-Daten) .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG-Daten) .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt .....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: RPM-Entwurf 2025 – Ausschnitt .....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: FNP – vor der Änderung .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 8: aktuelles Plangebiet und Ursprungsbebauungsplan .....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 9: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil .....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 10: RMV-Haltestellenkarte .....</i>	<i>12</i>

**Teil B:           Umweltbericht mit Anlagen**

**Teil C:           Textliche Festsetzungen**

**Teil D:           Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Planungsanlass

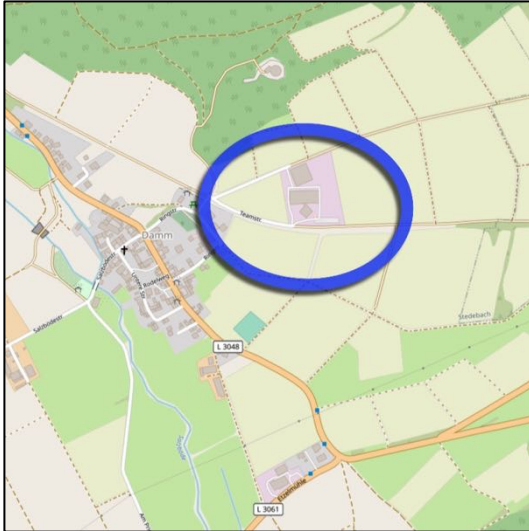


Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis

Die Fa. LATHER Kommunikation hat der Gemeinde Lohra gegenüber den Wunsch nach einer Vergrößerung des Betriebsgeländes zur mittel- bis langfristigen Standortsicherung mitgeteilt.

Bereits den Jahren 2001 – 2002 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hilgenacker“ das Planungsrecht für die damals geplante Verlagerung des Betriebs aus der bebauten Siedlungslage auf eine Freifläche nordöstlich der Siedlungslage von Damm, geschaffen.

Die aktuelle Entwicklung ist geprägt von extrem steigenden Rohstoffpreisen. Um diese Preissteigerungen bei den Rohstoffpreisen durch stärkere Bevorratung von Vormaterial über einen längeren Lieferzeitraum abzumildern ist eine Auswei-

terung der Lagerkapazitäten dringend erforderlich.

Die zwischenzeitlich geschaffene Notlösung über das Errichten von zwei Zelthallen kann die o.g. Situation nur in begrenztem Maße abpuffern, da in diesen Zelten keine sensiblen Materialien, vor allem für die Pharma-, Medizintechnik- oder die Elektronikindustrie aufgrund von Feuchtigkeit in Form von Tau- und Schweißwasserbildung gelagert werden können.

Das Be- und Entladen der Transportfahrzeuge geschieht derzeit unter freiem Himmel. Gerade bei schlechter Witterung (Regen, Schnee und Sturm) ist dies nicht ungefährlich für die beteiligten Personen und schädlich für die Ware.

Eine Erweiterung des Werksgeländes ist daher dringend erforderlich, um den Betrieb an aktuelle Entwicklungen anzupassen und für die Zukunft weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Hierzu wurden bereits die westlich an das aktuelle Werksgelände angrenzenden Flurstücke 24, 25, 27/1, 28 und 29 gekauft, mit der Absicht, diese in das Werksgelände einzubeziehen.

Planungsrechtlich sind die Erweiterungsflächen aktuell als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zu bewerten. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra hat daher in ihrer Sitzung am 24.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung" sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Damm beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

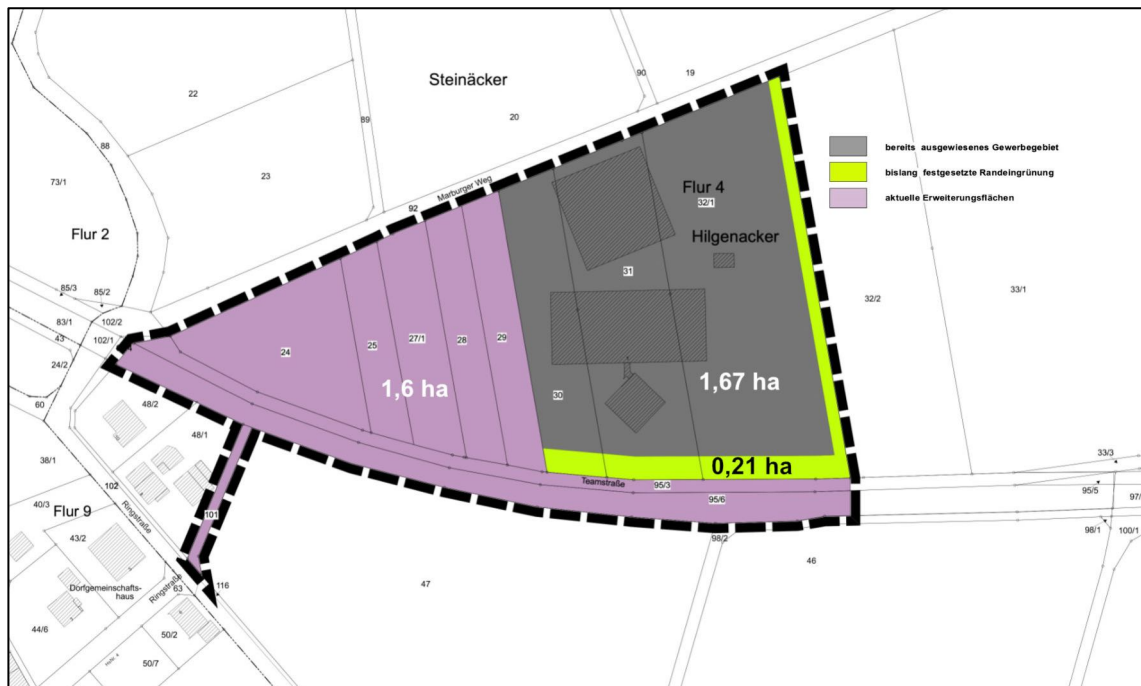


Abbildung 2: Plangebiet und Planungsrecht (HVBG-Daten)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG-Daten)

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Siedlungslage von Damm und umfasst das bestehende Betriebsgelände der Fa. Lather (Flurstücke 30, 31 und 32/1) sowie die südlich und westlich angrenzend geplanten Erweiterungsflächen im Umfang von 1,6 ha.

Hierbei handelt es sich um die westlich an das aktuelle Werksgelände angrenzenden Flurstücke 24, 25, 27/1, 28 und 29 sowie die im Süden angrenzende „Teamstraße“ (Flst. 95/3) sowie den daran anschließenden Teil der ehemaligen Salzbödebahntrasse (Flst.

95/6 – tw.) und einen in Verlängerung der Ringstraße verlaufenden Wirtschaftsweg (Flst. 101).

Die o.g. Abschnitte der Teamstraße sowie der angrenzenden ehemaligen Bahntrasse wurden durch die Gemeinde Lohra an die Fa. Lather verkauft, jedoch vertraglich verbunden mit einer Rückkaufoption für den Fall einer Reaktivierung der Salzbödebahnstrecke. Mit der Einbeziehung des Abschnittes der Teamstraße in das Betriebsgelände verbunden wurde vereinbart, dass durch die Fa. Lather eine neue Wegeverbindung als Privatweg hergestellt wird, der für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer zur Benutzung zur Verfügung gestellt wird.

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes in der Gemarkung Damm, Flur 4, besitzt eine Größe von insgesamt rd. 3,4 ha.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die parallel zur ehem. Salzbödetrasse verlaufende Teamstraße, die im Westen auf die Ringstraße mündet, über die dann der Anschluss an das klassifizierte überörtliche Straßennetz (Landesstraße 3048) gewährleistet ist.

## 2 Verfahren

Da das Plangebiet zur etwa der Hälfte als Außenbereich zu bewerten ist, liegen die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren nicht vor. Insofern ist das Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung) im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.03.2022
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 10.03.2025 bis 11.04.2025
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 10.03.2025 bis 11.04.2025
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.12.2025 bis 30.01.2026
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 22.12.2025 bis 30.01.2026
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—'—'—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—'—'—

### 2.1 Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Auf Grundlage der im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Entwurfsanpassungen vorgenommen:

- Entfernung des „fingerförmigen“ Abschnittes im Bereich des ehemaligen Bahndamms im Osten aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, da diese



fingerförmige Entwicklung einer sehr schmalen Gewerbefläche in die freie Landschaft aus grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen nicht erforderlich ist.

- Auf Anregung der oberen Landesplanungsbehörde erfolgte eine Rücknahme der Baugrenze bis an die südliche Grenze der Teamstraßen-Parzelle. Damit wird klargestellt, dass auf der Parzelle der ehemaligen Bahntrasse keine Hochbebauung erfolgt. Bzgl. der laufenden Diskussionen um eine Reaktivierung der ehem. Salzbödebahn und der dazu im aktuellen Entwurf des Regionalplans Mittelhessen enthaltenen Zielausweisung wurde eine Rückkaufoption zugunsten der Gemeinde Lohra vertraglich vereinbart, so dass eine Reaktivierung auf der alten Streckenführung erfolgen kann.
- Der bislang als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzte Wirtschaftsweg (Flst. 101) wurde in die Festsetzung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg“ geändert, da von Seiten der Anliegerschaft befürchtet wurde, dass dieser Abschnitt ausgebaut und damit beitragspflichtig wird. Ein Ausbau dieses Weges ist jedoch nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Dies soll mit der Umwidmung klargestellt werden.
- Aufnahme einer Festsetzung zur überwiegenden intensiven Dachbegrünung mit Regiosaatgut für neu zu errichtende Gebäude
- Aufnahme mehrerer Hinweise für die nachfolgende Ausführungsebene (z.B. Artenschutz, Brandschutz)
- Aufnahme einer bestehenden Trafostation mit Versorgungsleitung in die Planzeichnung.

### 3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz: Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>2</sup>*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>3</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>4</sup>) und erhöhen somit auch

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>3</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>4</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen-  
den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG  
Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der  
Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine  
„Abwägungsdirektive“.*<sup>5</sup>

### 3.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruch-  
nahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Ge-  
meinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnah-  
men zur Innenentwicklung genutzt sowie
  - Bodenversiegelungen
- auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwen-  
digen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die vorliegende Bauleit-  
planung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet umfasst das bereits bestehende  
Betriebsgelände sowie die westlich angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten  
Flächen (Flurstücke 24, 25, 27/1, 28 und 29, Flur 4, Gemarkung Damm), die sich bereits  
im Eigentum der Fa. Lather befinden.

Gem. Umweltbericht handelt sich in diesen Flächen nach Bodenviwer um Böden über-  
wiegend geringer Wertigkeit, deren natürliche Bodenfunktionen im Bereich noch vorhan-  
dener Oberböden bereits durch die Nutzungsgeschichte zumindest deutlich überprägt  
sind<sup>6</sup>. Die im Osten an das bestehende Betriebsgelände anschließenden landwirtschaft-  
lichen Flächen sind gem. Bodenviwer als höherwertig einzuschätzen.

Aufgrund der Lage des Betriebsstandortes, abgesetzt von der Siedlungslage von Damm  
scheidet die Suche nach Erweiterungsflächen durch Nachverdichtung im bebauten Sied-  
lungszusammenhang aus.

Mit der vorliegend verfolgten planerischen Inanspruchnahme der westlich angrenzenden  
Flächen für die künftige betriebliche Entwicklung wird perspektivisch die Lücke zwischen  
dem aktuellen Betriebsgelände und der Siedlungslage von Damm geschlossen und auch  
im Hinblick auf die landwirtschaftliche Bodenfunktion sowie den Flächenzuschnitt als ge-  
ringer wertig einschätzende Flächen überplant.

---

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen  
Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere  
durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen  
sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke  
genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung land-  
wirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der  
Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und an-  
dere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

<sup>5</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

<sup>6</sup> aus: Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 3.1.1.2



## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

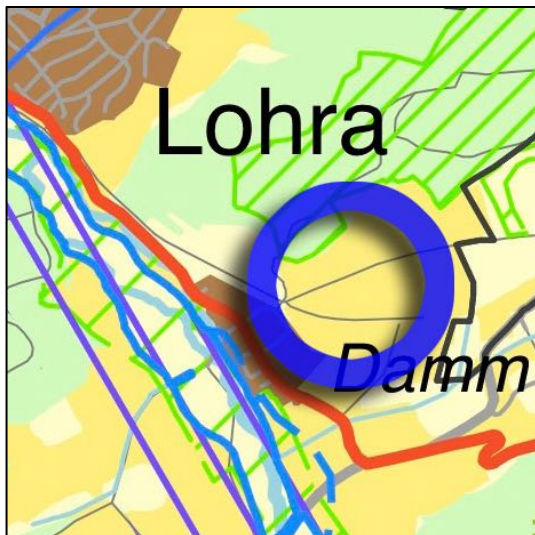


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

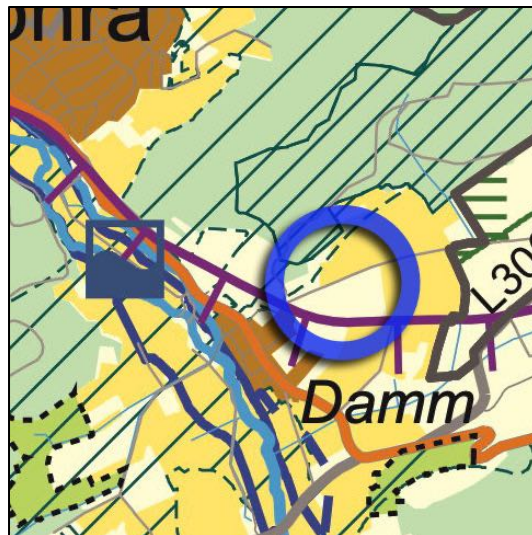


Abbildung 5: RPM-Entwurf 2025 – Ausschnitt

Die Gemeinde Lohra ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*ländlicher Raum*“ eingestuft. Dabei wird dem Ortsteil Lohra die Funktion als zentraler Ortsteil zugeordnet.<sup>7</sup>

Der RPM 2010 weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (6.3.-1(Z)) aus.

Die hier vorgesehene Umwidmung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfang von rd. 1 ha dient der mittel- bis langfristig ausgelegten Standortsicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, der im Wege der Bauleitplanung im Jahr 2002 aus der dicht bebauten Ortslage auf diesen Standort im Außenbereich verlagert wurde. Mit der vorliegend geplanten betrieblichen Entwicklung kann perspektivisch wieder die Lücke zwischen Betriebsstandort und der Siedlungslage von Damm geschlossen und dem bisher bestehenden Ansatz für das Entstehen einer splitterhaften Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Bezüglich der geringen Flächengröße und der u.a. zur Minderung von vermeidbaren Eingriffen in Bodenfunktion und Landschaftsbild vorgesehen Entwicklung in Richtung der bebauten Siedlungslage und der lediglich örtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*<sup>8</sup> und *Raumbeeinflussend*<sup>9</sup> nicht erfüllt sind.

Im aktuellen Entwurf des Regionalplans Mittelhessen (Stand: 2025) ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Demnach ist die hier vorgesehen

<sup>7</sup> aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16.

<sup>8</sup> Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

<sup>9</sup> Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

Schaffung von Entwicklungsspielräumen für einen bestehenden ortsansässigen Gewerbebetrieb am Rand der Ortslage innerhalb der regionalplanerisch definierten Handlungsspielräume<sup>10</sup>.

Im Hinblick auf aktuell laufenden Diskussionen zur Reaktivierung der ehemaligen Salzbödebahnstrecke und die dazu im Entwurf des Regionalplans enthaltenen Ausweisung einer „Trassensicherung stillgelegter Bahnstrecken“<sup>11</sup>, ist auf eine zwischen Gemeinde Lohra und Fa. Lather vertraglich vereinbarte Rückkaufoption des Trassenabschnittes hinzuweisen. Damit ist gewährleistet, dass im Falle einer Reaktivierung der Salzbödebahn, der hier betroffene Streckenabschnitt wieder für die Bahnnutzung zur Verfügung gestellt wird.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

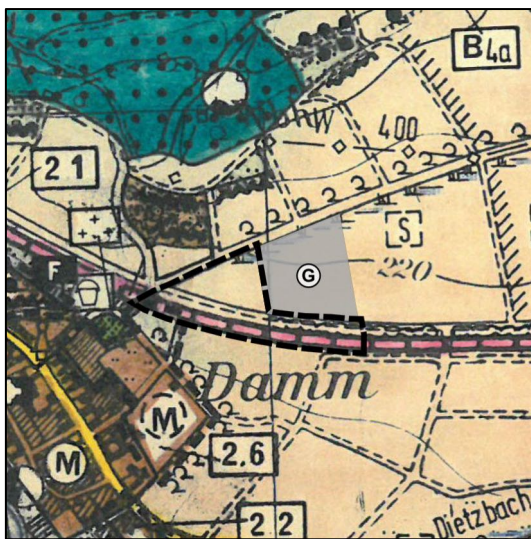


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

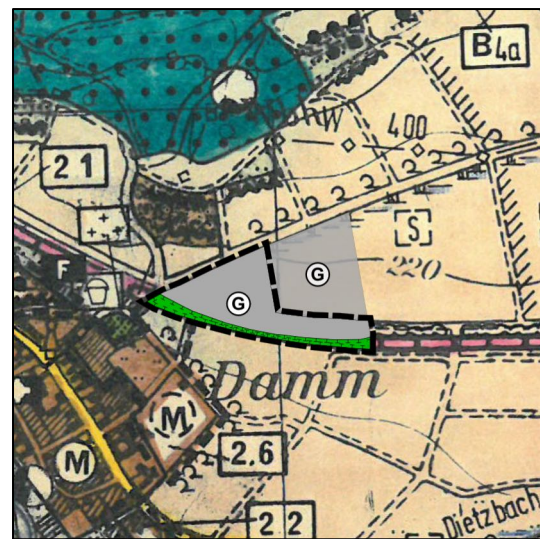


Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf

Das bestehende Betriebsgelände der Fa. Lather ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Die für die betriebliche Erweiterung vorgesehenen Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze als „Flächen für den öffentlichen Verkehr – Bahnanlage“ dargestellt.

Insofern ist, unter Berücksichtigung des sog. „Entwicklungsgebotes“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Erweiterungsflächen werden im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgenden Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ (G) geändert. Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung festgelegten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

<sup>10</sup> vgl. Neuaufstellung Regionalplan Mittelhessen – Textteil, Begründung/Erläuterung zu 6.7-2

<sup>11</sup> ebenda, Kap. 7.1.1-7 (Z)

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

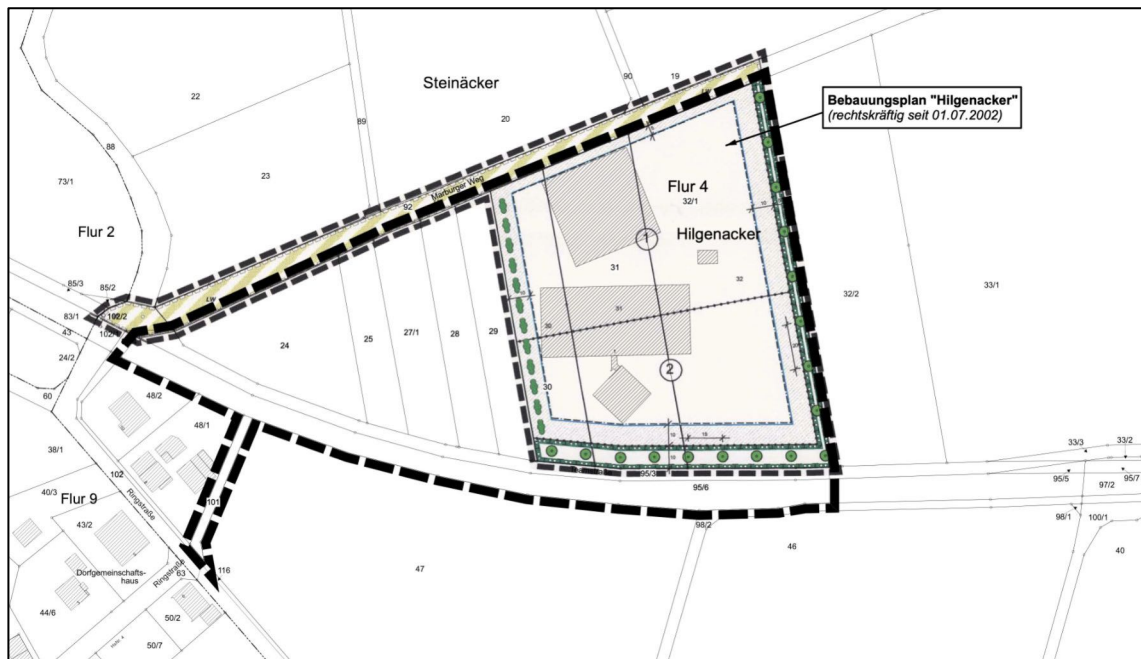


Abbildung 8: aktuelles Plangebiet und Ursprungsbebauungsplan

Der östliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 30, 31 und 32/1), der bereits als Betriebsgelände der Fa. Lather überwiegend bebaut ist, wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Hilgenacker“ (rechtskräftig seit 01.07.2002) als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Entlang der zur freien Landschaft exponierten Flanken wurden Eingrünungsmaßnahmen in unterschiedlichen Festsetzungsvarianten geregelt.

Der im Norden tangierende Wirtschaftsweg wurde als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - dem land- und forstwirtschaftlichen sowie nicht motorisierten Verkehr vorbehaltene Fläche“ festgesetzt. Ergänzend bzw. überlagernd dazu wurde eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers der o.g. Flurstücke 30, 31 und 32/1 [Betriebszufahrt], der zuständigen Ver-/Entsorger sowie der Gemeinde Lohra“ festgesetzt.

### 4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

#### 4.4.1 Natura 2000 Gebiet „Waldgebiet östlich von Lohra“

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Natura 2000-Flora-Fauna-Habitatgebiet Nr. 5217-301 „Waldgebiet östlich von Lohra“ auf der Süd- und Südostabdachung einer bewaldeten Erhebung, nördlich einer sonst von Grünland- und Ackerbewirtschaftung geprägten Agrarflur im Salzbödetal. Das Schutzgebiet überdeckt eine Fläche von 82,19 ha.

Die im Rahmen des Umweltberichts erfolgte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass *Auswirkungen, die die Erhaltungszustände oder die einzelnen Erhaltungsziele beeinträchtigen könnten, nicht erkennbar sind.*<sup>12</sup>

<sup>12</sup> vgl. Umweltbericht (Konzeptentwurf), Kapitel 2.3.2.1



#### 4.4.2 Pflege- und Entwicklungsflächen zum Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem bereits beschriebenen Neubau einer Wegeverbindung als Ersatz für den Entfall der Teamstraße im Bereich des Bebauungsplans, wurden, aufgrund eines Zauneidechsenvorkommens bauvorbereitende und -begleitende Maßnahmen festgelegt, mit denen gewährleistet wird, dass Artenschutzfolgen vermieden werden.<sup>13</sup>

Der Bebauungsplan sichert die Pflege- und Entwicklungsflächen für die Zauneidechsen durch entsprechende Festsetzungen und das dazu bilanzierte Eingriffs-Ausgleichsdefizit wird i.R. des Bebauungsplans ausgeglichen.

#### 4.4.3 Sonstiges

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet darüber hinaus keine weiteren übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt (Online-Fachinformationssysteme des HLNUG: *Gruschu-Hessen*, *Natureg-Viwer*, *Hochwasserrisikomanagement-Viewer*).

## 5 Festsetzungen

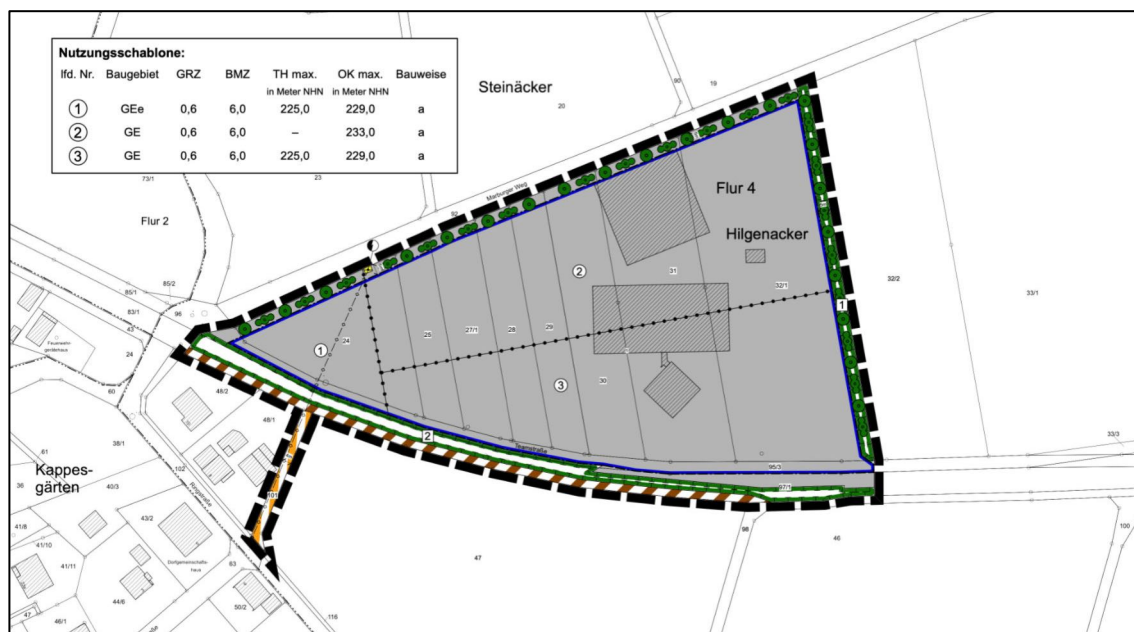


Abbildung 9: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

#### 5.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der beabsichtigten und umgebenden Nutzung wird das Plangebiet überwiegend gem. § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

<sup>13</sup> Nähere Beschreibung, siehe Umweltbericht (Konzeptentwurf), Kapitel 2.3.2.2

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden: 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, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf und ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus „Vergnügungsstätten“ im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

*Begriffsdefinitionen:*

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler<sup>14</sup> sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Nachlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheiken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätten“<sup>15</sup>:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu

<sup>14</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

<sup>15</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>16</sup>

#### 5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders der geplanten gewerblichen Flächen und der Siedlungsrandbebauung im Bereich der Ringstraße werden die daran angrenzend geplanten gewerblichen Flächen als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt.

Diese Maßnahme dient dem Vorsorgeprinzip und folgt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, demzufolge *"... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden."*

Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf *"das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe"*. Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI) – mit dem Unterschied, dass das Wohnen auch im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEe) nicht grundsätzlich erlaubt ist.

Darüber hinaus gelten für das "eingeschränkte Gewerbegebiet" (GEe) die gleichen Festsetzungen wie für das "Gewerbegebiet" (GE) im Osten:

- Ausnahmsweise können auch innerhalb des "eingeschränkten Gewerbegebiets" (GEe) zugelassen werden: 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, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.
- In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf und ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.
- Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus „Vergnügungsstätten“ im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Gewerbegebieten GE und GEe bleibt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO nicht voll aus. In Verbindung mit der Regel-Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird dennoch eine Ausnutzungsrad von max. 0,8 ermöglicht, der u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden dient.

---

<sup>16</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

### 5.2.2 Baumassenzahl (BMZ) und Höhe baulicher Anlagen

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird gem. § 21 BauNVO hier eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

In Verbindung mit der Festsetzung zu der zulässigen Gebäudehöhen, die eine Bebauung mit max. 10m Höhe über dem anstehenden natürlichen Gelände ermöglicht, wird die bereits vorhandene Bebauungsstruktur und -dichte für die Erweiterungsflächen fortgeschrieben.

### 5.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am äußeren Verlauf der festgesetzten Gewerbeflächen, so dass eine max. Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen gewährleistet wird.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5.4 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die parallel zur ehem. Salzbödetrasse verlaufende Teamstraße, die im Westen auf die Ringstraße mündet, über die dann der Anschluss an das klassifizierte überörtliche Straßennetz (Landesstraße 3048) gewährleistet ist.

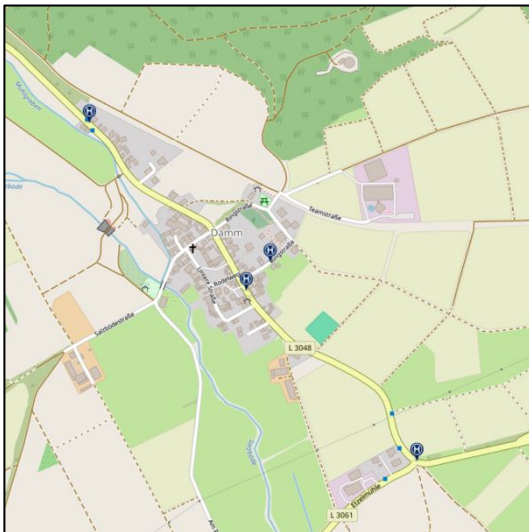


Abbildung 10: RMV-Haltestellenkarte

Perspektivisch ist die Zufahrt über einen Wirtschaftswegeabschnitt, der in Verlängerung des südlichen Abschnittes der Ringstraße im geraden Verlauf auf das Plangebiet trifft. Damit kann künftig die Befahrung der Wegeschleife im nördlichen Bereich der Ringstraße eingespart werden. Der o.g. Wirtschaftswegeabschnitt wird daher bereits jetzt vorsorglich in die Plankonzeption aufgenommen. Ein Ausbau als Ortsstraße ist nicht vorgesehen. Der Wegeabschnitt soll weiterhin als landwirtschaftlicher Weg genutzt werden und perspektivisch in dieser Form auch als Betriebszufahrt genutzt werden können. Daher erfolgt eine Festsetzung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg“.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist über die fußläufig erreichbare RMV Haltestelle im Bereich der Ringstraße gewährleistet.



## **5.5 Baugestaltung**

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen werden ortsbildungstypische Werbeanlagen sowie die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen.

## **5.6 Niederschlagswasserbehandlung**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **5.7 Grünordnung**

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume auch in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub- und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Biotop-, Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Fußwegen und Stellplatzflächen.

### Gehölzstrukturen

Aufgrund ihrer Wertigkeit im Naturhaushalt und ihrer Funktion als landschaftliche Einbindung sind die gehölzbestandenen Randbereiche zu erhalten und im Bereich der Erweiterungsflächen im Westen zu ergänzen.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

### Dachbegrünung

Die Dächer neu zu errichtender Gebäude sind zu mindestens 70% intensiv zu begrünen. Ausführungshinweise: mind. 12 cm Pufferschicht und Einsaat mit zertifizierter Kräuterrasenmischung (Regiosaatgut) - Mischung zur Dachbegrünung mit mind. 50 % Kräuteranteil, zusätzliche Beimischung von mind. 25 % Sedumsprossen

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern dient:

- der Reduzierung von Aufheizungseffekten und damit zur Verbesserung des Kleinklimas
- der Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser
- der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen

### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu mindestens 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum: 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch: 5 m<sup>2</sup>.

### Entwicklung eines Zauneidechsen-Habitats

Innerhalb der, im Bereich der ehemaligen Bahntrasse nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche, sind die Rohböden mit vielfältigem Kräuterrasen aus gebietsheimischer Herkunft einzusäen (Regiosaatgut) und alle 10 m durch Einbau von Eidechsen-Habitatelementen aufzuwerten.

(Ausführungshinweise: 1 qm große, oberflächlich eingearbeitete Grobsand-Bunker und Krummholz-Reisighaufen, Herstellung bis April)

Die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mulch-Mahd außerhalb der Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Winterhalbjahr) ohne Befahrung der Flächen.

(Ausführungshinweise: Pflege ohne Dünger- und Pestizideinsatz. Bei drohender Verbuschung und hoher Wüchsigkeit sind zusätzliche Mulchungen in der Vegetationsperiode durchzuführen, aber nicht vor Johanni - 23.06.)

## **5.8 Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Bezüglich des naturschutzfachlichen EingriffsAusgleichs sowie den Umgang mit artenschutzfachlichen Belangen wird auf die Umweltprüfung inkl. der Anlage 1 „Erhebung und Folgenbeurteilung zur biologischen Vielfalt“ sowie die dazugehörigen Karten verwiesen.

## **5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>17</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung

<sup>17</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets,
- Auflagen zur intensiven Dachbegrünung
- Beschränkung des Versiegelungsgrads sowie
- der Ausschluss von Schottergärten.

## 6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
GEE-Ziff. 1	2.531 qm	7,4 %
GE-Ziff. 2	14.804 qm	43,0 %
GE-Ziff. 3	12.982 qm	37,7 %
Trafostation	9 qm	0,0 %
Privatweg	948 qm	2,8 %
Wirtschaftsweg	262 qm	0,8 %
Maßnahmenfläche 1	862 qm	2,5 %
Maßnahmenfläche 2	2.011 qm	5,8 %
<b>GESAMT</b>	<b>34.408 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## 7 Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sind folgende Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen eingegangen:

### 7.1 Brandschutz

Der Fachbereich Gefahrenabwehr der Kreisverwaltung Marburg-Biedenkopf wies in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung auf folgendes hin:

*Die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf sowie dem Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) abzustimmen.*

*In der Gemeinde Lohra und für den Ortsteil Damm steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden*

(§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

## **7.2 Erdarbeiten, Grundwasserhaltung**

Das Dezernat 41.1 des Regierungspräsidiums Gießen weist auf folgendes hin:

*Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.*

*Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 11 WHG zu beachten.*

*Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.*

*Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.*

## **7.3 Gebietsentwässerung**

Das Dezernat 41.3 des Regierungspräsidiums Gießen weist auf folgendes hin:

*Zur Erschließung des Plangebietes sind ggf. neue Einleitungen in Gewässer oder Änderungen bestehender Einleitungen erforderlich. Für Einleitungen in Gewässer ist nach § 8 Abs. 1, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.*

*Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 soll eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien vermieden werden. Niedrig und mäßig belastetes Niederschlagswasser soll nach ggf. erforderlicher Behandlung versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser soll hingegen an einen Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet werden.*

*Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. der DWA-A 102-1, DWA-A 102-4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.*

*Sollte der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Kanalisation erfolgen, so kann sich auf das Entlastungsverhalten der vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen auswirken. Die Einhaltung des Stands der Technik ist nachzuweisen. Der*

*emissionsbezogene Nachweis über die Entlastungsfracht ist mit einem Schmutzfrachtsimulationsmodell (i. d. R. SMUSI) zu erbringen. Eine Änderung der der wasserrechtlichen Erlaubnis der unterhalb liegenden Mischwasserentlastungsanlage kann erforderlich sein.*

## **7.4 Trinkwasserversorgung**

Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke Gießen weist auf folgendes hin:

*Für eine eventuelle Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.*

*Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.*

## **8 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} \cdot 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Baumassenzahl (BMZ) – 6,0 (Beispiel)**

*„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} \cdot 6,0 = 6.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 6.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

## **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

Gemeinde Lohra

Dezember 2025