



**Gemeinde Lohra
Ortsteil Damm**

Bebauungsplan „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Februar 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

1	Grundlagen und Erforderlichkeit	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP).....	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen.....	7
2.4.1	Natura 2000 Gebiet „Waldgebiet östlich von Lohra“.....	7
2.4.2	Pflege- und Entwicklungsflächen zum Artenschutz.....	8
2.4.3	Sonstiges.....	8
3	Festsetzungen	9
3.1.1	Gewerbegebiet (GE).....	9
3.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
3.2.2	Baumassenzahl (BMZ) und Höhe baulicher Anlagen.....	11
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.4	Verkehrerschließung.....	12
3.5	Baugestaltung.....	12
3.6	Niederschlagswasserbehandlung.....	12
3.7	Grünordnung.....	13
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
4	Flächenbilanz	14
5	Begriffsbestimmungen	15

Abbildungen

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

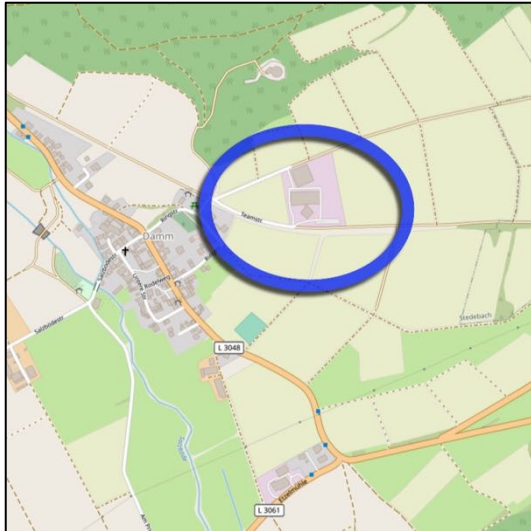


Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis

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

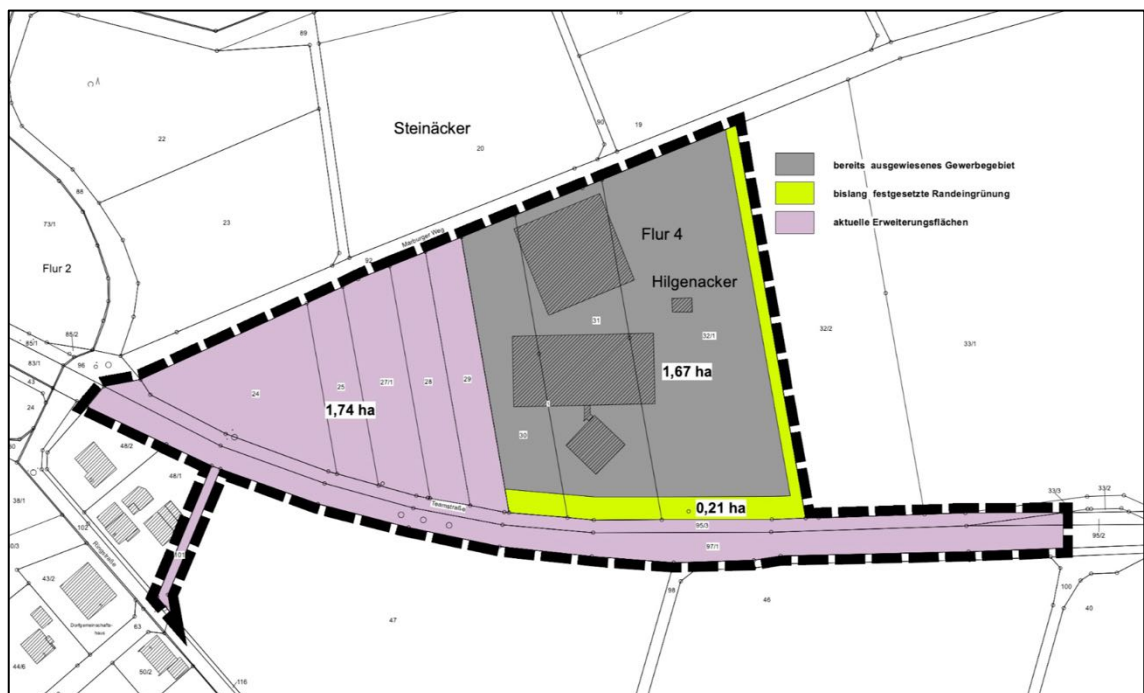


Abbildung 2: Plangebiet und Planungsrecht (HVBG-Daten)



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 1,74 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. 97/1 – 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 ca. 3,6 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.

1.3 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	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

1.4 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 sein¹.

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

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden 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“*“.⁵

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen 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 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 notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet umfasst das bereits bestehende Betriebsgelände sowie die westlich angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

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

³ § 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.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„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 landwirtschaftlich 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 andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

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

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 Bodenviewer um Böden überwiegend geringer Wertigkeit, deren natürliche Bodenfunktionen im Bereich noch vorhandener Oberböden bereits durch die Nutzungsgeschichte zumindest deutlich überprägt sind⁶. Die im Osten an das bestehende Betriebsgelände anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind gem. Bodenviewer als höherwertig einzuschätzen.

Aufgrund der Lage des Betriebsstandortes, abgesetzt von der Siedlungslage von Damm scheidet die Suche nach Erweiterungsflächen durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang 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 geringer wertig einschätzende Flächen überplant.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

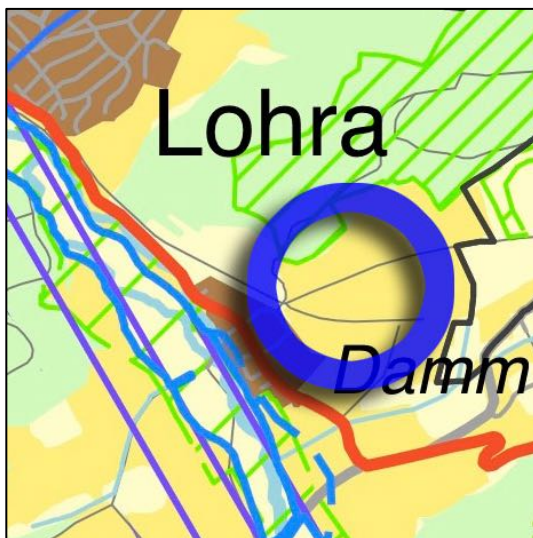


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

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.⁷

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 Standortssicherung 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 splinterhaften Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Bezüglich der geringen Flächengröße und der u.a. zur Minderung von vermeidbaren Eingriffen in Bodenfunktion und Landschaftsbild vorgesehene Entwicklung in Richtung der bebauten Siedlungslage und der lediglich örtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann

⁶ aus: Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 3.1.1.2

⁷ aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16.

von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁸ und *Raumbeeinflussend*⁹ nicht erfüllt sind.

Im Hinblick auf aktuell laufenden Diskussionen zur Reaktivierung der ehemaligen Salzbödebahnstrecke, die voraussichtlich auch im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen durch Aufnahme in die Zielkonzeption berücksichtigt wird, ist auf eine zwischen Gemeinde Lohra und Fa. Lather vertraglich vereinbarte Rückkaufoption des Trassenabschnittes hinzuweisen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

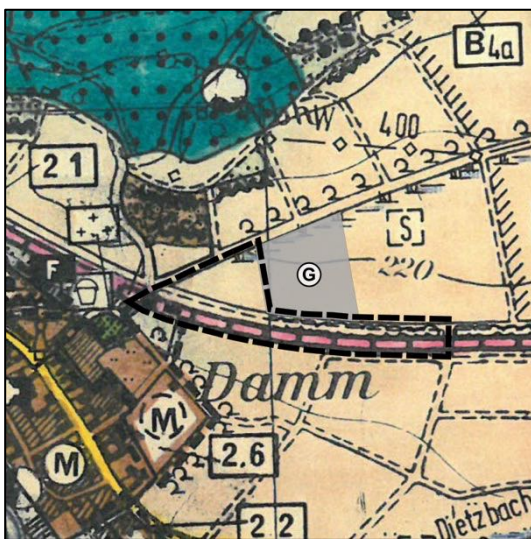


Abbildung 5: FNP – vor der Änderung

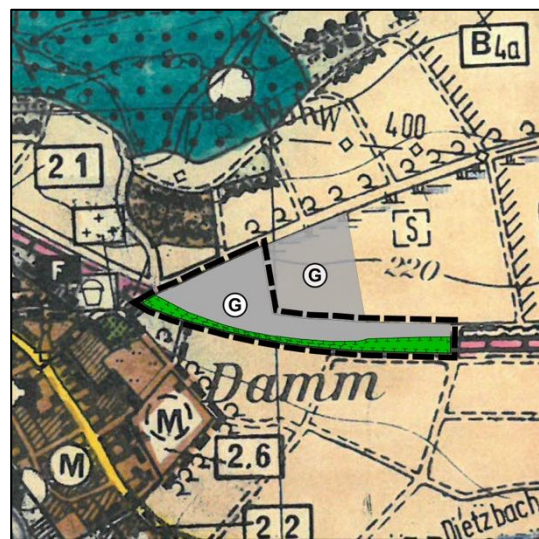


Abbildung 6: FNP - Änderungsentwurf

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

⁸ 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)

⁹ 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)

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.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

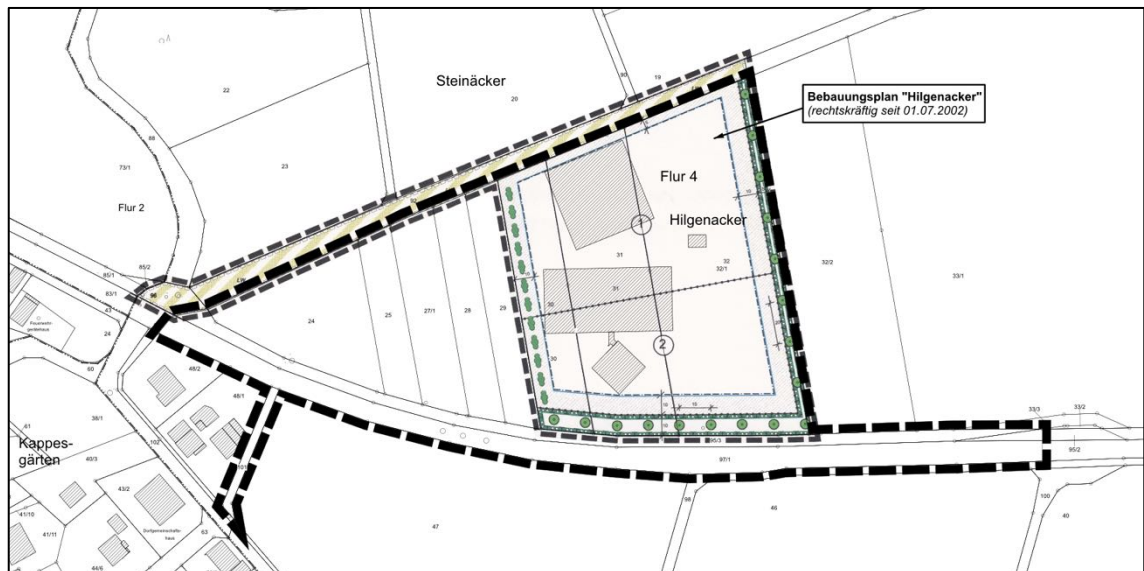


Abbildung 7: Plangebiet und Ursprungsbebauungsplan

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.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 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.*¹⁰

2.4.2 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.¹¹

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.

2.4.3 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-Viewer, Hochwasserrisikomanagement-Viewer*).

¹⁰ vgl. Umweltbericht (Konzeptentwurf), Kapitel 2.3.2.1

¹¹ Nähere Beschreibung, siehe Umweltbericht (Konzeptentwurf), Kapitel 2.3.2.2

3 Festsetzungen

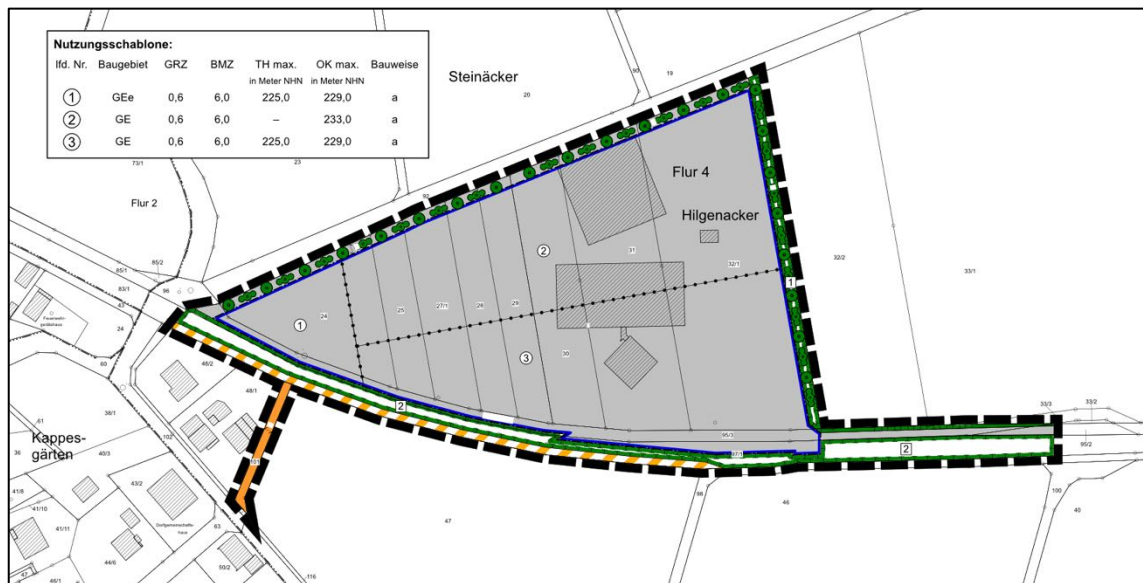


Abbildung 8: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

3.1.1 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.

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/Fieseler¹² sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden

¹² Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

„Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *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 Vergnügungsstätte“¹³:

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, Ur. 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 Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁴

3.1.2 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:

¹³ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁴ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

- 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 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 Ausnutzungsrade von max. 0,8 ermöglicht, der u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden dient.

3.2.2 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.

3.3 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.

3.4 Verkehrserschließung

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.

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 und als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, um Planungsrecht für einen späteren Ausbau sowie die entsprechende Nutzung zu sichern.

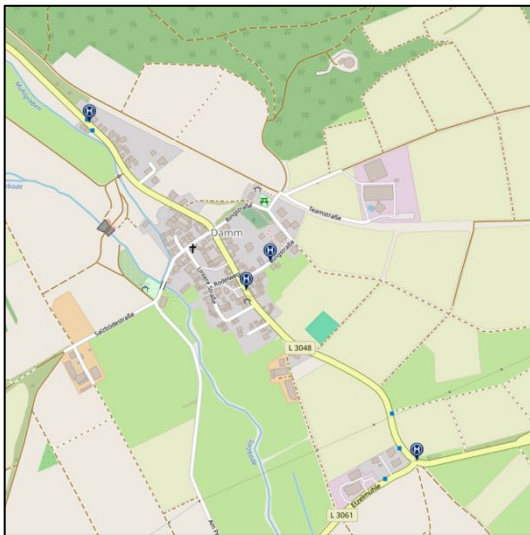


Abbildung 9: RMV-Haltestellenkarte

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

3.5 Baugestaltung

Gemäß § 81 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 ortsbilduntypische Werbeanlagen sowie die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen.

3.6 Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem 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.

3.7 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.

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 m², ein Strauch: 5 m².

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-Habitatenelementen 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 Verbuchung und hoher Wüchsigkeit sind zusätzliche Mulchungen in der Vegetationsperiode durchzuführen, aber nicht vor Johanni - 23.06.)

3.8 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 sollen¹⁵. 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 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,
- Beschränkung des Versiegelungsgrads sowie
- der Ausschluss von Schottergärten.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
GEE (Ziff. 1)	2.531 qm	7,0 %
GE (Ziff. 2)	14.812 qm	40,9 %
GE (Ziff. 3)	13.388 qm	36,9 %
Privatweg	948 qm	2,6 %
Straßenfläche	262 qm	0,7 %
Maßnahmenfläche 1	1.056 qm	2,9 %
Maßnahmenfläche 2	3.238 qm	8,9 %
GESAMT	36.236 qm	100,0 %

¹⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

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

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

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)