



Gemeinde Lohra
Ortsteil Lohra

Bebauungsplan **„Auf den Langen Strichen, 9. Änderung –** **Am Lindenstruthsweg“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

Stand: 29. Juli 2026

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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
1.2	Räumliche Lage und Nutzung innerhalb des Plangebiets	2
2	Verfahren	3
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensschritte	4
2.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	5
2.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.4.1	Natura 2000-Schutzgebiete	8
3.4.2	Schutzgebiete / Schutzobjekte (Naturschutzrecht)	8
3.4.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
3.4.4	Wasserschutzgebiete.....	8
3.4.5	Oberflächengewässer	8
3.4.6	Boden.....	8
3.4.7	Starkregen.....	9
3.4.8	Boden.....	9
3.4.9	FNP.....	9
3.4.10	Störfallverordnung.....	10
3.5.1	Verkehr.....	10
3.5.2	Energie / Telekommunikation	10
3.5.3	Abwasserentsorgung	10
3.5.4	Wasserversorgung.....	10
4	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1	Gewerbegebiet (GE)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	12
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse (Z)	12
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	13
4.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.3.2	Bauweise.....	13
4.4	Baugestaltung – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	13
4.4.2	Fassadengestaltung.....	14
4.4.3	Werbeanlagen.....	14
4.4.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	14
4.5	Verkehrsflächen	14
4.6	Ver- und Entsorgung	14
4.7	Niederschlagswasser.....	15
4.8	Grünordnung.....	15
4.8.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
4.8.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	18
4.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	18

INHALTSVERZEICHNIS

5	Flächenbilanz	19
6	Bodenordnung	19
7	Begriffsbestimmungen	20

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OSM).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: B-Plan „Auf den Langen Strichen“ - Ausschnitt.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet Liegenschaftskataster (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Plangebiet DOP (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 5: Ausschnitt RPM 2010.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: RPM-E 2025.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 7: Flächennutzungsplan – Ausschnitt (eigene Darstellung)</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 8: B-Plan „Auf den Langen Strichen“ - Ausschnitt.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 9: Fließpfadkarte (Starkregenvierwer Hessen).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 11: Höhe baulicher Anlagen (Schema)</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 12: Schemaskizze - Regenwassernutzung</i>	<i>15</i>

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

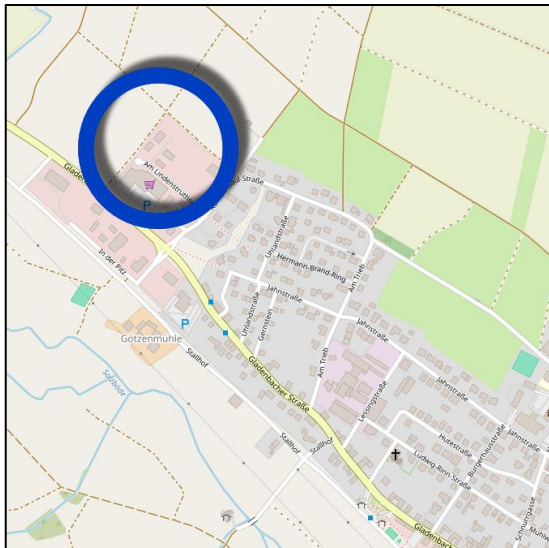


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OSM)

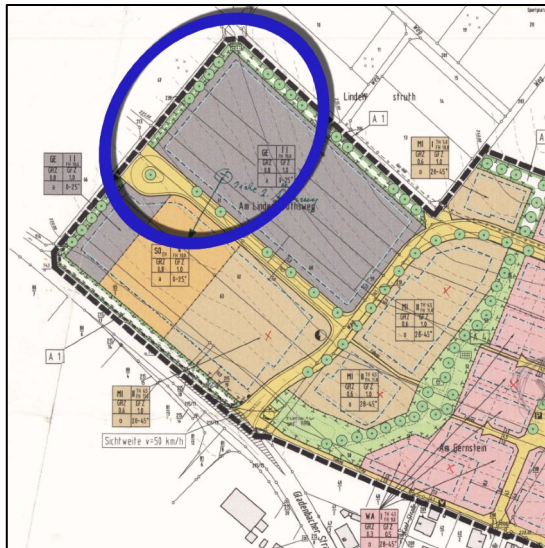


Abbildung 2: B-Plan „Auf den langen Strichen“ - Ausschnitt

Für die Gemeinde Lohra stellt der Bebauungsplan „Auf den langen Strichen“ – der ab Ende der 1990er Jahren entwickelt wurde – die planungsrechtliche Grundlage für die Siedlungsentwicklung im zentralen Ortsteil Lohra dar. Nach einer mehrjährigen Planungsphase wurde er in 2001 zur Rechtskraft geführt.

Zwischenzeitlich sind wesentliche Bereiche des Plangebiets erschlossen und bebaut. Auch am nordwestlichen Siedlungsrand im Bereich der Erschließungsstraße „Am Lindenstruthsweg“ wurden zwischenzeitlich die dort projektierten Gewerbegebietsgrundstücke veräußert und weitgehend bebaut. Entgegen des ursprünglichen Erschließungskonzepts des Bebauungsplans wurde jedoch aufgrund der erforderlichen kleinteiligeren Grundstücksteilung ein zusätzlicher „Erschließungsstrang“ für leitungsgebundene Medien und eine Verkehrsfläche in diesem Bereich erforderlich. Diese Grundstücksflächen wurden entsprechend als Stichweg „herausparzelliert“.

Der Bebauungsplan „Auf den langen Strichen“ soll nunmehr durch eine 9. *Änderung* an die aktuellen Anforderungen bzw. die örtlichen Gegebenheiten, die sich aus der Grundstücksteilung und Erschließung ergeben haben, angepasst werden. Das bedeutet konkret, dass die zusätzliche Verkehrserschließung in dem *Gewerbegebiet* im Bereich „Am Lindenstruthsweg“ planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden soll. Wesentliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu gestalterischen Festsetzungen sowie zur grünordnerischen Struktur in diesem Teilbereich sollen weitestgehend unverändert bleiben. Lediglich Anpassungen, die sich durch veränderte rechtliche Rahmenbedingungen ergeben und redaktionelle Änderungen werden vorgenommen. Zusätzlich sollen Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen – sofern erforderlich – in die Planung übernommen bzw. ergänzt und angepasst werden.

Die Bauleiplanung dient insbesondere der lokalen Wirtschaft und somit auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Planung ist daher im *öffentlichen*

Interesse. Die Planung dient der Schaffung des Planungsrechts für die erforderlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet und ist deshalb i.S.d. BauGB *erforderlich*.

Die Planung dient gem. § 13a BauGB *anderen Maßnahmen der Innenentwicklung* und wird daher als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra hat daher in ihrer Sitzung am 18.06.2026 den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Nutzung innerhalb des Plangebiets

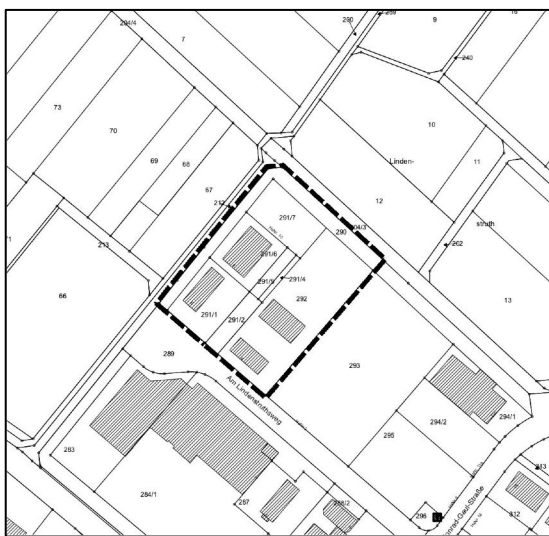


Abbildung 3: Plangebiet Liegenschaftskataster (HVBG)



Abbildung 4: Plangebiet DOP (HVBG)

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine mit Größe von rd. 0,7 ha und umschließt die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Lohra:

Flur 23: 290 (tw.), 291/1, 291/2, 291/4, 291/5, 291/6, 291/7, 292.

Lage

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Auf den langen Strichen“ befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteils Lohra. Das Plangebiet stellt den nordwestlichen Rand des gemeindlichen Entwicklungsgebiets „Auf den langen Strichen“ dar, das in den vergangenen Dekaden geplant und entwickelt und in weiten Teilen bebaut wurde.

Das Plangebiet der 9. Änderung wird im Nordosten und Nordwesten durch die angrenzenden Wegeparzellen (Flst. 212 und Flst. 204/3) landwirtschaftlicher Wirtschaftswege begrenzt. Im Anschluss an das Plangebiet beginnt die freie Feldflur, die durch landwirtschaftliche Flächen charakterisiert wird. Die südöstliche Plangebietsgrenze wird durch die Flurstücksgrenze des derzeit noch unbebauten Gewerbegrundstücks (Flst. 293) markiert. Im Südwesten stellt die Straßenparzelle der angrenzenden Erschließungsstraße „Am Lindenstruthsweg“ die Begrenzung des Geltungsbereichs dar.

Nutzung

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Gewerbebauten bebaut. Lediglich auf der Grundstücksparzelle „Am Lindenstruthsweg 10“ wurde noch kein Gebäude errichtet. Die im Bebauungsplan als Randeingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Randeingrünung wurde bereits weitestgehend umgesetzt.

2 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsbereich dient, wird dieses Änderungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

² ebenda

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Baugebiete	Fläche in m²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m²
Gewerbegebiet	4.612	0,8	3.690
GESAMT	4.612		3.690

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.⁴

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

2.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.06.2026
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___.___._____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.___._____

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

⁴ Auch bei einer kumulativen Betrachtungsweise in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem berg vor der Struth und die Koitgeswiese“ wird der untere Schwellenwert von 20.000 qm nicht erreicht.

2.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“⁵

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden.

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“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) 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 Ur. 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“.⁸

⁵Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

⁶ § 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.“

⁷ § 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.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

2.3.1 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.

Beurteilung:

Das Plangebiet umfasst Flächen im Siedlungszusammenhang, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt sind.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

Die vorliegende Planung, die der zusätzlichen Schaffung von notwendiger Verkehrsinfrastruktur im Gewerbegebiet und somit einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient, entspricht dem o.g. Vorrang der Innenentwicklung.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

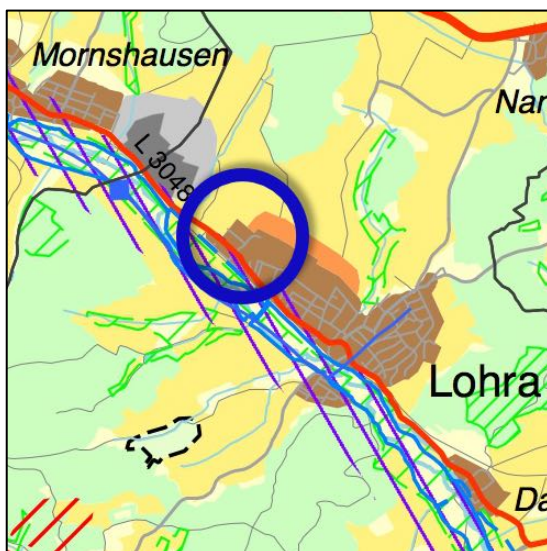


Abbildung 5: Ausschnitt RPM 2010

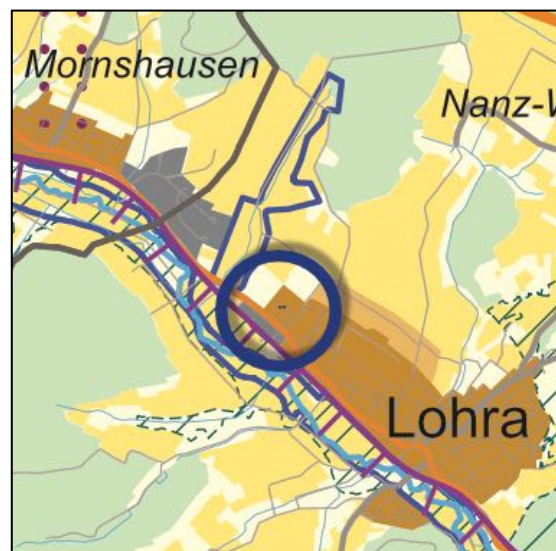


Abbildung 6: RPM-E 2025

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage des Ortsteils Lohra und wurde im Regionalplan Mittelhessen 2010 als auch im Regionalplan Mittelhessen 2025 (RPM-E 2025) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 7: Flächennutzungsplan – Ausschnitt (eigene Darstellung)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als *gewerbliche Baufläche (W)* dargestellt. Die Planung entspricht daher dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

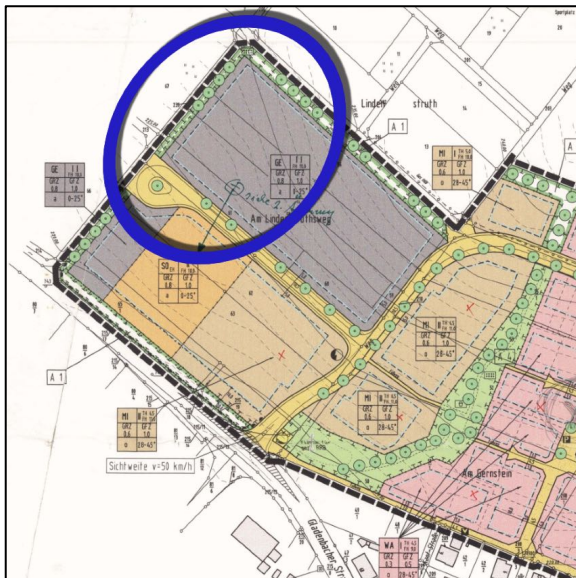


Abbildung 8: B-Plan „Auf den langen Strichen“ - Ausschnitt

Der Bebauungsplan „Auf den langen Strichen“, der seine Rechtskraft im Jahr 2001 erhielt, setzt im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) fest. Das Baugelände wird im Nordosten und Nordwesten durch eine gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Randeingrünung gegenüber der sich anschließenden freien Feldflur abgesichert. Hierdurch wird eine verträgliche Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Im Plangebiet sind zwei Vollgeschosse (Z: II) zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen nutzen das gesamte Plangebiet aus,

wobei ein umlaufender Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen gewählt wurde. Zur Dachgestaltung wurde eine Dachneigung von mindestens 0°-25° festgelegt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Begrenzung der Firsthöhe

auf 10,0 Meter begrenzt. Weiterhin wurde aufgrund der oftmals großvolumigen Kubaturen von Gewerbebauten eine abweichende Bauweise (a) im Plangebiet festgesetzt.

3.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

3.4.1 Natura 2000-Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (Flächen gemäß den Bestimmungen der Richtlinien 79/409 EWG - Vogelschutzrichtlinie und 92/43 EWG - FFH-Richtlinie) werden nicht überplant. Es sind keine Wechselwirkungen mit derartigen Schutzgebieten bekannt. (*Quelle: NaturegViewer*)

3.4.2 Schutzgebiete / Schutzobjekte (Naturschutzrecht)

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Naturschutzgebiete bzw. Landschaftsschutzgebiete vorhanden bzw. von der Planung betroffen.

Im Übrigen wurden in den einschlägigen Fachinformationsviewern keine Schutzobjekte nach Fachplanungsrecht (z.B. gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmäler) für das Plangebiet festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

3.4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem Umfeld sind keine unter Denkmalschutz stehenden Kulturdenkmäler oder Objekte bekannt. (*Quelle: DenkXweb*)

Zur Berücksichtigung bodendenkmalpflegerischer Belange wurden Planungshinweise als *Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen* in die Planunterlagen aufgenommen.

3.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (HQSG) noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets (WSG). Im Umfeld des Plangebiets sind ebenfalls keine HQSG und WSG vorhanden (*Quelle: ELWAS-WEB*)

3.4.5 Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld befinden sich weder Fließgewässer noch Sonstige Gewässerflächen. (*Quelle: NaturegViewer*)

3.4.6 Boden

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altablagerungen oder Altlasten vor.

3.4.7 Starkregen

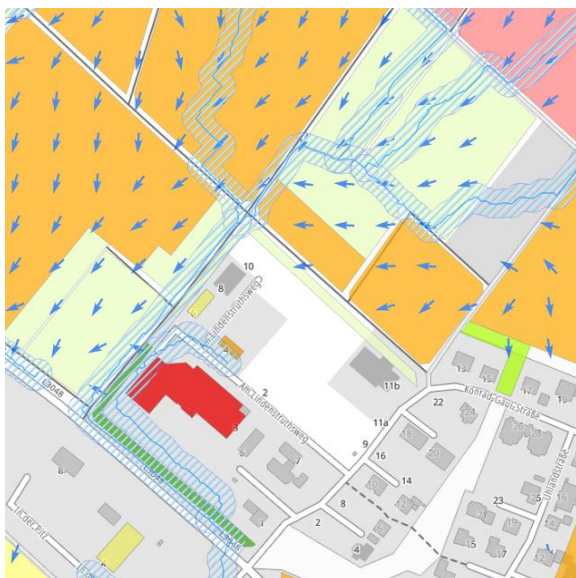


Abbildung 9: Fließpfadkarte (Starkregenviewer Hessen)

Wie die Fließpfadkarte des *Starkregenviewers Hessen* zeigt, kann im Planbereich im Starkregenfall ein Fließpfad verlaufen. Der dabei ermittelte „Puffer“ tangiert dabei Bereiche der Straße „Am Lindenstruthsweg“ und der östlichen Randeingrünung.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die

höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

*Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.*⁹

Eine Neuüberbauung des Fließpfades wird planerisch nicht vorbereitet. Ein Fließpfad befindet sich im Bereich der Randeingrünung, hier kann Oberflächenwasser relativ schadlos abgeführt werden und verursacht keinen Schaden an Baulichkeiten. Im Bereich der Pufferzone „Am Lindenstruthsweg“ können geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutung auf der Ausführungsebene getroffen werden.

3.4.8 Boden

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altablagerungen oder Altlasten vor.

3.4.9 FNP

Darüber hinaus finden sich im *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Lohra keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen, die über die o.g. Anforderungen hinausgehen.

⁹ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

3.4.10 Störfallverordnung

Es ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten, dass ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen gem. § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Störfallverordnung (12. BImSchV) und die Seveso-III-Richtlinie definieren angemessene Abstände zwischen Betrieben, in denen relevante gefährliche Stoffe verwendet werden und schutzwürdigen Gebieten.

Im vorliegenden Fall sind keine relevanten Störfallbetriebe im Planungsumfeld bekannt.

3.5 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Lindenstruthsweg“ erschlossen. Der südlich des Plangebiets gelegene Straßenabschnitt ist noch nicht „endausgebaut“ und stellt sich aktuell als „unstrukturierte“ Baustraße dar. Im Rahmen des Endausbaus soll eine Separierung zwischen Fahrbahn und Gehweg erfolgen. Straßenbegleitend werden öffentliche Pkw-Stellplätze angelegt. Ein separater Radweg soll nicht errichtet werden. Aufgrund der rel. geringen Frequentierung des Straßenabschnittes ist ein Radweg auch nicht erforderlich. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn „mitgeführt“.

Von der Straße „Am Lindenstruthsweg“ führt die „zusätzliche“ Straße als Stichweg in das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans „Auf den langen Strichen“. Die hierfür erforderlichen Grundstückflächen wurden bereits in der Vergangenheit ausparzelliert. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde (Flst. 291/2, 291/4 und 291/5). Die erforderlichen leitungsgebundenen Medien wurden in die o.g. Grundstücke verlegt und eine Flächenbefestigung (Baustraße) wurde vorgenommen. Die Wegeparzelle besitzt eine Breite von 8,00 Meter. Künftig soll auch hier eine Separierung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg erfolgen.

3.5.2 Energie / Telekommunikation

Die Stromversorgung ist gesichert. Im Plangebiet befinden sich die erforderlichen Versorgungsleitungen.

Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Versorgungsleitungen für Erdgas befinden sich im Bereich der Straße „Am Lindenstruthsweg“.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die erforderlichen Kanalleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

3.5.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über eine hinreichende Trinkwasserversorgung. Die vorliegende Planung verursacht keinen zusätzlichen Trinkwasserbedarf.

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Plangebiet ist vorhanden.

4 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

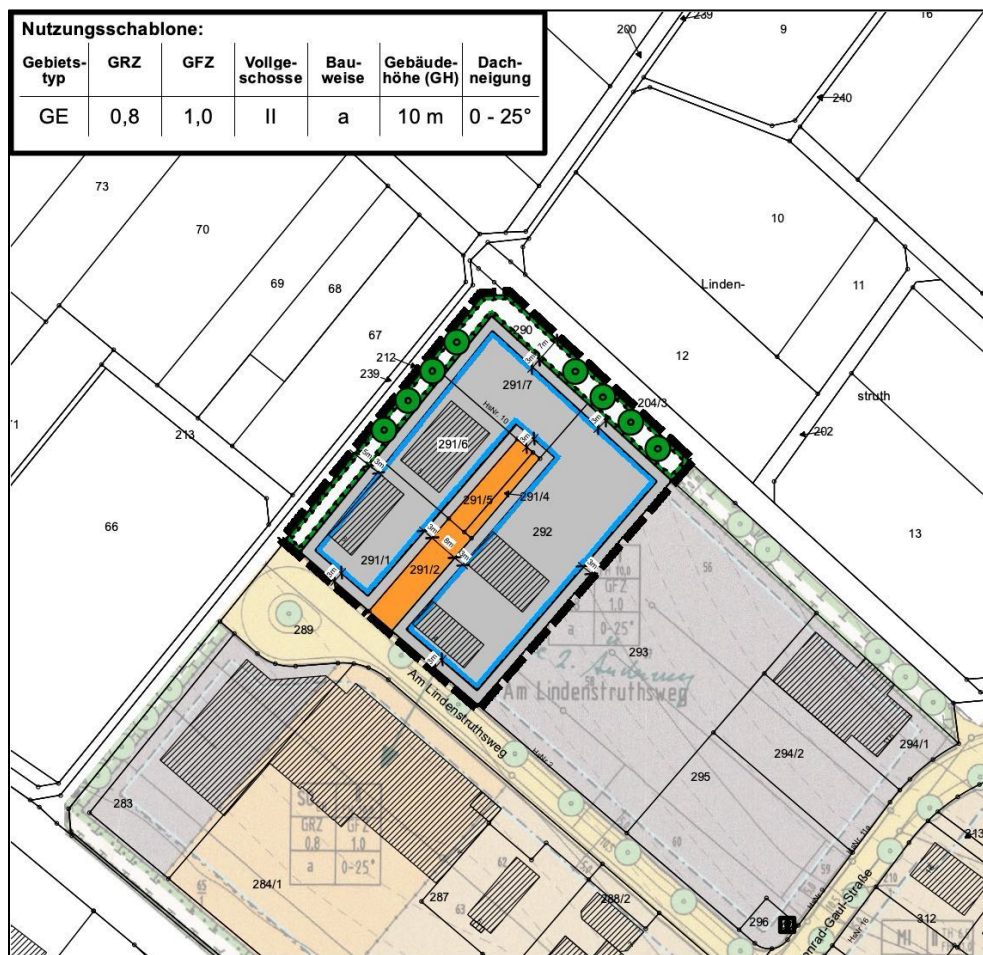


Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Die für gewerbliche Nutzungen benötigten Flächen werden gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nach regionalplanerischen Vorgaben wird bestimmt, dass gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Diese Festsetzungen entsprechen der Regelung des „Ursprungs-Bebauungsplans“.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Gewerbegebiet (GE) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Dies entspricht der Festsetzung des „Ursprungs-Bebauungsplans“.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse (Z)

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen (Z: II) festgelegt, sie orientiert sich am städtebaulichen Umfeld. und entspricht der Festsetzung des „Ursprungs-Bebauungsplans“.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Geschossflächenzahl nutzt die Obergrenze der Orientierungswerte (2,4) für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO nicht aus. Aufgrund der Beschränkung der Geschosszahl ist dies auch nicht möglich. Ungeachtet dessen wird eine verdichtete Bauweise mit hoher Ausnutzung ermöglicht, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Festsetzungen entsprechen der Regelung des „Ursprungs-Bebauungsplans“.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

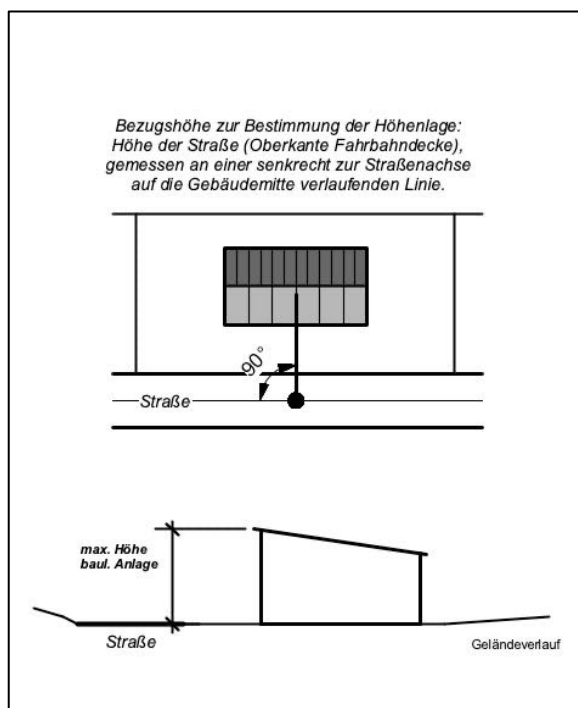


Abbildung 11: Höhe baulicher Anlagen (Schema)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH) von 10,0 m im GE entspricht einerseits den zweckmäßigen Anforderungen von modernen Gewerbebetrieben, gleichzeitig werden aber auch zu große Gebäudehöhen, welche das Landschaftsbild stören, verhindert.

Unterer Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhe der angrenzend verlaufenden Straße (Oberkante Fahrbahndecke), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) gilt bei Gebäuden mit geneigten Dächern als oberer Abschluss der Dachfirst und bei Flachdächern (Dachneigung bis 5°) der obere Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

Die Maximalhöhen sollen, ergänzend zur GRZ und Geschosshöhe eine angemessene Höhenentwicklung gewährleisten.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung um bis zu 2,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich jeweils an den Baugebietsgrenzen des im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiets. Im Plangebiet verlaufen die Baugrenzen im Abstand von 3,0 m entlang der Baugebietsränder. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität in der Positionierung baulicher Anlagen auf den Gewerbegrundstücken ermöglicht.

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. Garagen und Carports sind mit 5 Meter Abstand an öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

4.3.2 Bauweise

Im Plangebiet erfolgt eine Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a). In Gewerbegebieten soll grundsätzlich die Errichtung großvolumiger Gebäude ermöglicht werden. In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind jedoch einzuhalten.

4.4 Baugestaltung – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen ergänzen die Vorschriften nach Landesbaurecht und dienen der Verhinderung von Werbeanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

4.4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Vorschriften zur Dachgestaltung ergänzen die Regelungen zur Gebäudehöhe und stellen sicher, dass die prägenden Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten im aktuellen Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden. Dabei wird vorliegend die zulässige Dachneigung mit 0°-25° festgelegt. Flach- und flachgeneigte Dä-

cher sind zu begrünen. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Dacheindeckungen geneigter Dächer ($> 10^\circ$) in gedeckten Farbtönen auszuführen. Dabei sind stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Hierdurch sollen vor allem negative Auswirkungen auf das bauliche Umfeld und dem angrenzenden Freiraum vermieden werden.

4.4.2 Fassadengestaltung

Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Fassadenbegrünung bei fensterlosen, großen Fassadenbereichen soll eine gestalterischen Strukturierung und „Auflockerung“ großvolumiger Gewerbegebäude erzielt werden.

4.4.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen. Weiterhin wird die Größe von Werbeanlagen auf Fassaden und deren Ansichtsfläche näher definiert, um überdimensionierte Werbung zu vermeiden.

Die Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen ergänzen die Vorschriften nach Landesbaurecht und dienen der Verhinderung von Werbeanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

4.4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch die öffentlich einsehbaren Bereiche der Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind können negative Auswirkungen entfalten.

Daher werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen und Abfalleinrichtungen formuliert. Diese stellen generelle Gestaltungsansprüche der Gemeinde Lohra dar.

Danach sind Grundstückseinfriedungen im rückwärtigen Bereich einzugrünen.

Abfall- und Wertstoffbehälter sollen aus gestalterischen Gesichtspunkten in Gebäude integriert oder sofern sie in den Freiflächen liegen, optisch abgeschirmt werden.

Zur Gewährleistung von Wanderungsbewegungen von Kleintieren ist bei künstlichen Einfriedungen ein Mindest-Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.

4.5 Verkehrsflächen

Die zusätzliche Verkehrserschließung innerhalb des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche besitzt eine Breite von 8,0 Meter.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straßenverkehrsfläche bereits vorhanden.

4.7 Niederschlagswasser

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Schonung des Trinkwasservorkommens wird daher das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen.

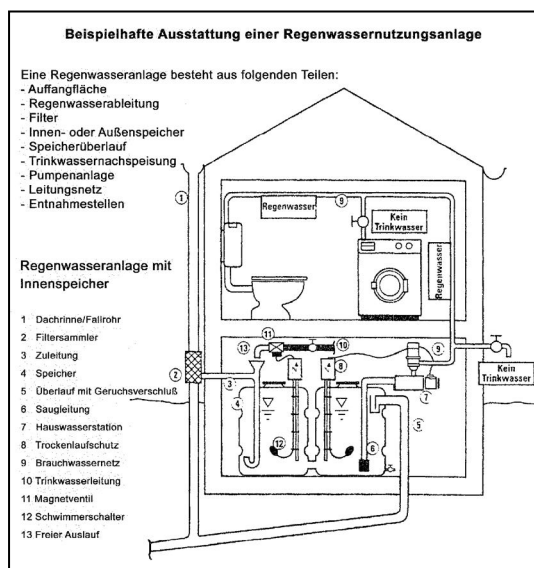


Abbildung 12: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Hierzu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Für die mit einem Flachdach ausgestatteten baulichen Anlagen wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die eine Rückhaltung von Regenwasser gewährleistet.

Konkret werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dach-

fläche zu berechnen, wobei das Zisternenvolumen innerhalb des Gewerbegebiets (GE) auf max. 10 m³ begrenzt werden kann. Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist der Überlauf der Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder andernfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die entsprechenden Festsetzungen wurden aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ übernommen.

4.8 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient *anderen Maßnahmen der Innenentwicklung* und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

4.8.1 Grünordnerische Festsetzungen

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 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.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur Gestaltung des Ortsbilds sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen 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 Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen.

Randeingrünung des Baugebiets

Zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft wird eine Randeingrünung aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt. Zur Eingrünung sind heimische Bäume und Sträucher gem. gemäß der beispielhaften Pflanzliste (vgl. E. *Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher*) abschnittsweise in Gruppen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher beträgt dabei ca. 1,0 m, der Bäume 10,0-14,0 m. Die Gehölze sind in Abschnitten von ca. 20,0-30,0 m zu pflanzen. Die offenen, dazwischen liegenden Abschnitte von ca. 15,0-20,0 m sind der Sukzession zu überlassen. Die Heckenabschnitte sind in regelmäßigen Abständen (alle 15-20 Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Diese können der beispielhaften Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind mind. zu 50% zu

begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen.

Erhaltung des Ortsbildes

Die Bauhöhen sollen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die Lage zum benachbarten Freiraum in Verbindung mit der Randeingrünung des Siedlungskörpers zum agrarisch geprägten Landschaftsraum.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken *unterkriechbar* zu gestalten.

Boden- und Gewässerschutz

Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels und zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate sind im Baugebiet Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist. Anfallendes Oberflächenwasser sollte innerhalb der Fläche versickert oder verwendet werden.

Darüberhinausgehende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Artenschutzhinweise

Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote gültig. Bei Veränderungen im Gehölzbestand sind daher die jeweils gültigen artenschutzrechtlichen Gebote zu beachten. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Im Falle einer beabsichtigten Rodung von Bäumen, kann daher eine vorherige Inaugenscheinnahme durch einen Fachgutachter im Hinblick auf vorhandene besonders oder streng geschützte Tierarten oder deren Spuren erforderlich sein.

Zur Förderung der heimischen, siedlungsaufsuchenden Tierwelt sollten angemessene Dachüberstände, Nischen, Nistkästen oder Fledermausziegel in die Bauplanung mit einbezogen werden

Es sollen ausschließlich umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen eingesetzt werden. Zu empfehlen sind LED-Lampen, die so installiert werden, dass nur geringe Fernwirkungseffekte möglich sind.

4.8.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Im Ursprungsbebauungsplan „Auf den langen Strichen“ erfolgte eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffe unterschieden in Eingriffe in öffentlichen und in privaten Flächen.

Aufgrund der marginalen Veränderung dieser Flächenzuordnungen (rd. 500 qm) im Zusammenhang mit der 9. Änderung des Bebauungsplans „Auf den langen Strichen“ erfolgt keine Anpassung der Zuordnungsregelung aus dem § 9 Abs. 1a BauGB.

4.9 **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 sollen¹⁰. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus 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.

Die vorgenommene Planänderung ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen. Sie kann jedoch auch nicht durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen signifikant spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Die im Plangebiet vorbereitete Nutzung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Begrünung von Fassadenflächen,

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern,
- zur Anlage einer Randeingrünung,
- zur Pflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen sowie
- zur Nutzung des Niederschlagswasser im Plangebiet

minimiert.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Siedlungskörper von Lohra ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Größere Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet (GE)	4.612 qm	77 %
Straßenverkehrsfläche	484 qm	8 %
Randeingrünung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	893 qm	15 %
GESAMT	6.896 qm	100 %

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen und Verfahren werden zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7 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, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 1,2 = 1.200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.200 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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)

Abweichende Bauweise – a

Im Bebauungsplan kann eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)