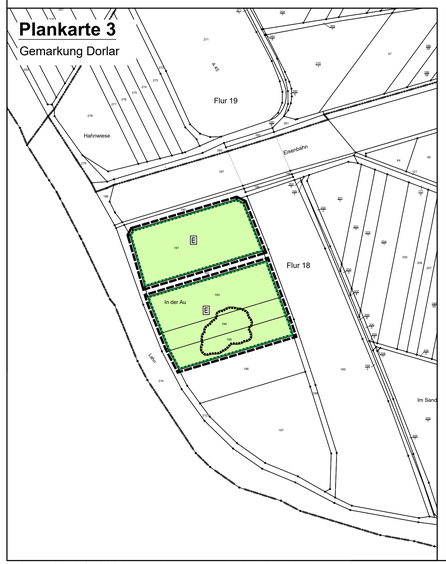
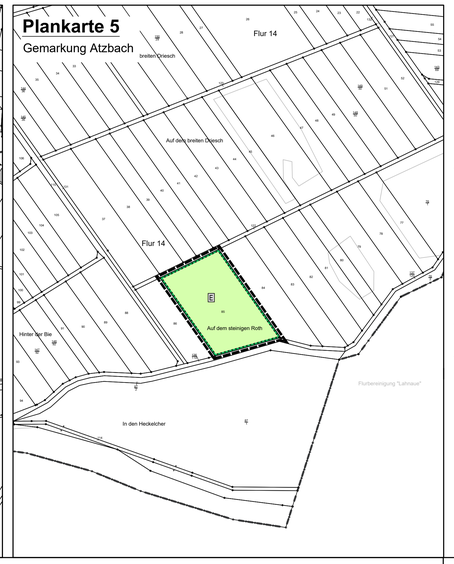
Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes

Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"





Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 11 — Flurnummer

51 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

BF — Entwicklungsziel: Blühfläche

MR+WG — Entwicklungsziel: Magerrasen und extensiv genutztes Weidegrünland

ESTO — Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese

E — Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Textliche Festsetzungen (BauGB)

Technischer Hinweis:

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Plankarten, dem Teilplan 1/2 (Planzeichnung Gewerbegebiet) und Teilplan 2/2 (Externer naturschutz-, biotopschutz- und artenschutzrechtlicher Ausgleich und nachrichtliche Übernahme anerkannter Ökopunktemaßnahmen).

1.1 Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Teilplan 2/2:

1.1.1 Entwicklungsziel: Blühfläche (CEF-Maßnahme)

Im Bereich der Plankarte 1 ist eine mehrjährige Blühfläche für die Feldlerche anzulegen. Umfang der Blühflächen insgesamt: Plankarte 1, Flst. 135 und 136 – 1.863 m².

Pflegehinweis: Die gesamte Blühfläche wird durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blühmischung aus Kulturarten und Wildkräutern in unterschiedlicher Zusammensetzung angelegt. Bodenvorbereitung, Aussaatzeitpunkt, Aussaatstärke und Pflege sind laut Herstellerangaben durchzuführen. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist ausgeschlossen.

1.1.2 Entwicklungsziel: Magerrasen und extensiv genutztes Weidegrünland

Die Flächen im Bereich der Plankarte 2 ist durch eine extensive Beweidung als Extensivgrünland und Magerrasen zu entwickeln. Bestehende Solitärgehölze und Gehölzinseln sind zu erhalten.

Pflegehinweis: Auf dem Schotterkörper selbst sind stellenweise aufkommende Gehölz- und Brombeerausschläge regelmäßig zu entfernen. Markante Solitäre und Gehölzinseln sind zu erhalten. Der nördlich der Trasse befindliche Graben mit Hang sowie angrenzende Flächen sind durch extensive Beweidung zu pflegen. Dort aufkommende Robinienaustriebe sind einer regelmäßigen Nachpflege nach der Beweidung zu unterziehen. Die nördlich angrenzende Ackerfläche ist mittels Einsaat einer Saatgutmischung aus zertifizierter regionaler Herkunft zu einer extensiv genutzten Weide zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Nähergehende Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.1.3 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Die Flächen im Bereich der Plankarten 3 und 5 sind durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Pflegehinweis: Sofern zur Herstellung des Extensivgrünlands keine Verwendung von Mahdgut oder Heudrusch erfolgt, ist die Einsaat einer Saatgutmischung aus zertifizierter regionaler Herkunft zulässig. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

1.1.4 Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese

Im Bereich der Plankarte 4 sind 14 regionaltypische Hochstammobstbäume jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 16–20 cm ergänzend fachgerecht anzupflanzen. Ein Mindestpflanzabstand von 10 m ist zwischen den Bäumen einzuhalten. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (vgl. Sortenauswahl). Die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bereits abgängige Obstgehölze sind hiervon ausgenommen.

Pflegehinweis: Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

1.2 Anerkannte Flächen und Maßnahmen, die gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem Eingriff im Plangebiet zugeordnet werden.

1.2.1 Ein weiterer Teil der Kompensation des Eingriffs erfolgt über die Zuordnung von Ökopunkten aus geeigneten Ökokontomaßnahmen. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Ökopunkte und Maßnahmen zugeordnet:

- 14.850 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Rückbau eines Verrohrungsabschnitt am ‚Gänsbach', Umwandlung eines Lärchenbestandes" (AZ: 26/2001-UF-15-012 vom 22.02.2023) in der Gemarkung Atzbach, Flur 2, Flurstücke 1/1 und 42,
- 15.950 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Rücknahme eines Fichtenbestandes und Rückbau eines Verrohrungsabschnittes im Quellbereich des Gänsbaches" (AZ: 26/2001-UF-15-013 vom 12.08.2025) in der Gemarkung Atzbach, Flur 2, Flurstück 11,
- 66.600 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Rücknahme von Fichten, Pappeln und Lärchen an einem Gewässer südlich der Lahn" (AZ: 26/2001-UF-15-026 vom 12.08.2025) in der Gemarkung Dorlar, Flur 12. Flurstücke 3 und 4/1 „In der Wann",
- 59.360 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Rücknahme von Fichten und Lärchen am Oberlauf des ‚Lautzelochgrabens'" (AZ: 26/2001-UF-15-026.1 vom 12.08.2025) in der Gemarkung Atzbach, Flur 2, Flurstücke 18 und 19,
- 12.218 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Entfernung einer Grabenverrohrung" (AZ: 26.1/2016-NK-15-004 vom 08.02.2017) in der Gemarkung Waldgirmes, Flur 26, Flurstück 132,
- 21.902 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Strukturverbesserung am Schwalbenbach" (AZ: 23/2011-NK-15-004 vom 06.12.2012) in der Gemarkung Waldgirmes, Flur 1, Flurstück 69/73,
- 2.000 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Renaturierung einer Teichanlage" (AZ: 83/2000F15-51 vom25.06.2001) in der Gemarkung Dorlar, Flur 12, Flurstück 1/1 und
- 42.240 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Wiederaufnahme einer extensiven Wiesennutzung" (AZ: 26.1/2005-UD-15-002 vom 01.04.2014) in der Gemarkung Dorlar, Flur 14, Flurstücke 76 und 77.

Alle Ökokontomaßnahmen wurden gemäß den aufgeführten Aktenzeichen durch die Untere Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises anerkannt.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

2.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):
Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

* Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

2.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

2.2.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

2.2.2 Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig feinkrümelig umzubrechen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Anschließend ist im durchgängig laufenden Baubetrieb nicht mehr davon auszugehen, dass sich hier Bodenbrüter ansiedeln. Das Baufeld ist zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Feld- und Wegraine sind wöchentlich zu mähen.

2.2.3 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

2.2.4 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

2.2.5 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am ___.___._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lahnau, den ___.___.._____

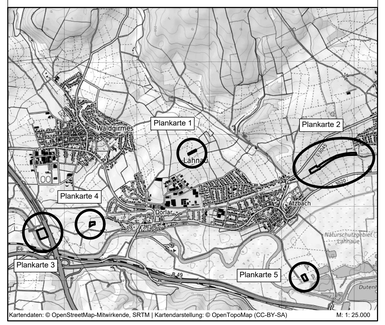
_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.._____

Lahnau, den ___.___.._____

_____
Bürgermeister

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan
"Vor dem Polstück IV"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Teilplan 2/2

Entwurf

Stand:	24.11.2025 10.02.2026
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 2.000
Projektnummer:	149617