

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8.2

„Vor dem Polstück II“- 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 21.07.2026

Projektnummer: 23-2936

Projektleitung: Wolf / Spory / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Verfahrensart und -stand	5
1.4 Regionalplanung	6
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	7
2. Verkehrliche Erschließung	8
3. Inhalt und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	8
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2 Eingriffsminimierende Maßnahmen	9
3.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs .1 Nr. 25b BauGB)	9
3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzung im Gewerbegebiet	9
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
5. Wasserrechtliche Festsetzung.....	10
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	11
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz in der Bauleitplanung	20
7.1 Hochwasserschutz.....	20
7.2 Wasserversorgung.....	20
7.3 Grundwasserschutz	21
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	22
7.5 Abwasserbeseitigung	22
7.6 Abflussregelung	23
8. Kampfmittel.....	25
9. Immissionsschutz	25
10. Denkmalschutz	25
11. Bodenordnung.....	25
12. Flächenbilanz.....	26

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung



Abbildung genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau hat am 15.08.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8.2 Gewerbegebiet „Vor dem Polstück II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Ortsteil Waldgirmes beschlossen.

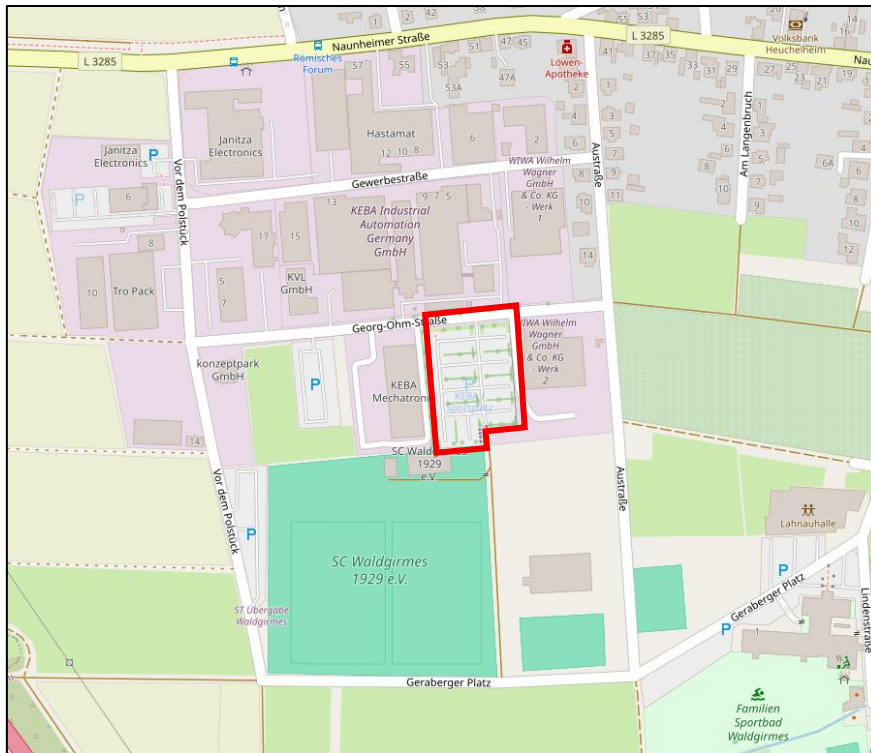
Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Optimierung der Höhenfestsetzung, um die Errichtung eines Parkhauses planungsrechtlich vorzubereiten. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen. Es erfolgt eine städtebauliche Nachverdichtung und Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die textlichen Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes Nr. 8.2, bzw. für den angestrebten Änderungsbereich, werden geprüft und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Der vorliegende Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut und wird als Parkplatzfläche genutzt. Diese sind jedoch zukünftig nicht mehr ausreichen, weshalb auf der Fläche die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen ist, sodass der Stellplatzbedarf des angrenzenden Gewerbebetriebes erfüllt werden kann. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen der Fläche im beplanten Innenbereich zu optimieren, sodass sie nun einer optimierten Nutzung zugeführt werden kann. Dies entspricht zudem dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II“ (1998) sowie die 2. Änderung (2007) setzen für den vorliegenden Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von 2,4 bei drei maximal zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 12 Metern fest.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll im Gewerbegebiet die Errichtung eines Parkhauses mit einer Optimierung bzgl. der Höhenfestsetzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Dazu wird die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse rausgenommen und die maximale Firsthöhe durch eine dem Vorhaben angepasste maximale Gebäudeoberkante ersetzt. Somit kann das Vorhaben städtebaulich verträglich an die umgebende Bestandsbebauung vorbereitet werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird hierbei von einer flächenintensiven Gestaltung als Parkplatz abgesehen und anstelle dessen ein flächensparendes Parkhaus errichtet.

Abb. 2: Lage des Plangebietes im Siedlungskontext



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Waldgirmes und ist südlich der *Georg-Ohm-Straße* zu verorten. Er ist der Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Waldgirmes in der Flur 20 die Flurstücke 254/4 tlw., 263/14, 263/16 sowie 263/18 tlw.

Das Plangebiet wird bisher bereit als Parkplatz genutzt. Nördlich angrenzend verläuft die *Georg-Ohm-Straße*. Daran anschließend sowie westlich angrenzend befinden sich Gebäude der *KEBA GmbH Automation*, östlich der Standort des Maschinenbauunternehmens *Wilhelm Wagner GmbH & Co.* Südwestlich grenzt das Vereinsheim sowie der Fußballplatz des SC Waldgirmes 1929 e.V. an. Südöstlich ist eine naturnah gestaltete Freifläche, an welche sich südlich der Reit- und Fahrverein Waldgirmes anschließt.

Abb. 3: Gehweg südlich der Georg-Ohm-Straße



Abb. 4: Plangebiet (Arbeitnehmerparkplatz)



1.3 Verfahrensart und -stand

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes entfallen die bisherigen Festsetzungen der Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Regelung der Firsthöhe wird folglich durch eine maximale Gebäudeoberkante ersetzt. Bisher war für den Ursprungsbebauungsplan sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Polstück II“ eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen. Diese Festsetzungen entfallen. Die Festsetzung der Firsthöhe von 12 m wird in der vorliegenden 3. Änderung durch eine maximale Gebäudeoberkante von 15 m ersetzt. Der untere Bezugspunkt liegt dabei im Straßenniveau der Georg-Ohm-Straße, welche im Bestand bereits errichtet ist (siehe Abb. 3).

Diese Änderungen der Festsetzungen betreffen vorliegend nicht die Grundzüge der Planung. Das Vorhaben wird angepasst an die umgebende Bestandsbebauung vorbereitet.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II“ – 2. Änderung von 2007 außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort. Diese gilt gleichermaßen für die Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sich die Änderungen zur Optimierung der Höhenfestsetzung in die planerischen Leitideen des ursprünglichen Bebauungsplanes einfügen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird hierbei von einer flächenintensiven Gestaltung als Parkplatz abgesehen und anstelle dessen ein flächensparendes Parkhaus errichtet.

Demnach erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Insgesamt bleibt so der planerische Leitgedanke des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2007 weiterhin erhalten, während die geplante Änderung noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.08.2025 Bekanntmachung: 23.07.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	27.07.2026 – 28.08.2026 Bekanntmachung: 23.07.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 23.07.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___. ___. 2026

Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Lahnau-Nachrichten* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lahnau.

1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* (5.3-1) aus. Überlagernd wird ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) dargestellt. (siehe Abb. 5)

Auch der Entwurf zum Regionalplan Mittelhessen 2025 weist das Plangebiet weiterhin als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* (5.2-1) aus. (siehe Abb. 6) Die Darstellung des *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* wurde zurückgenommen.

Folglich ist die vorliegende Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Abb. 5: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen-Entwurf 2025 mit Lage des Plangebietes

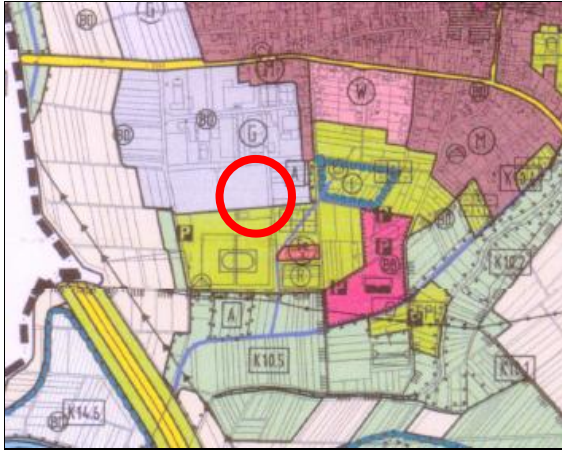


1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lahnau (2008) stellt das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Abb. 7: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau von 2008

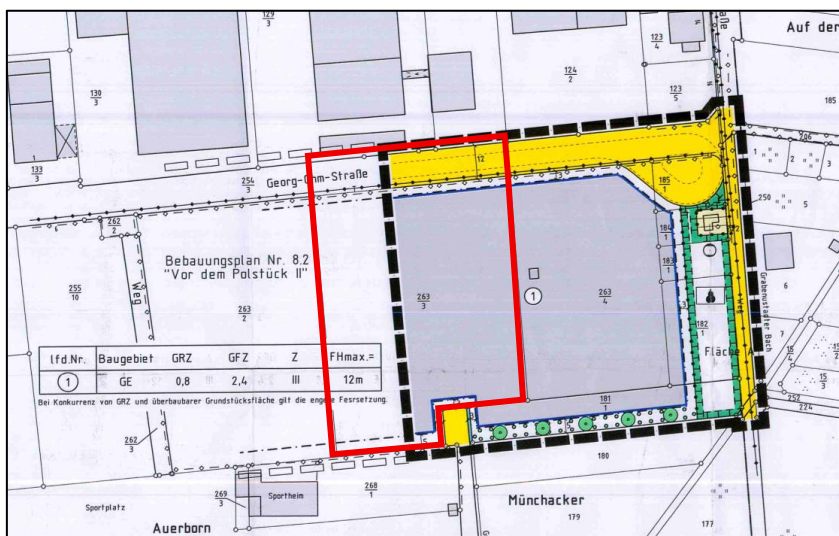


1.6 Verbindliche Bauleitplanung

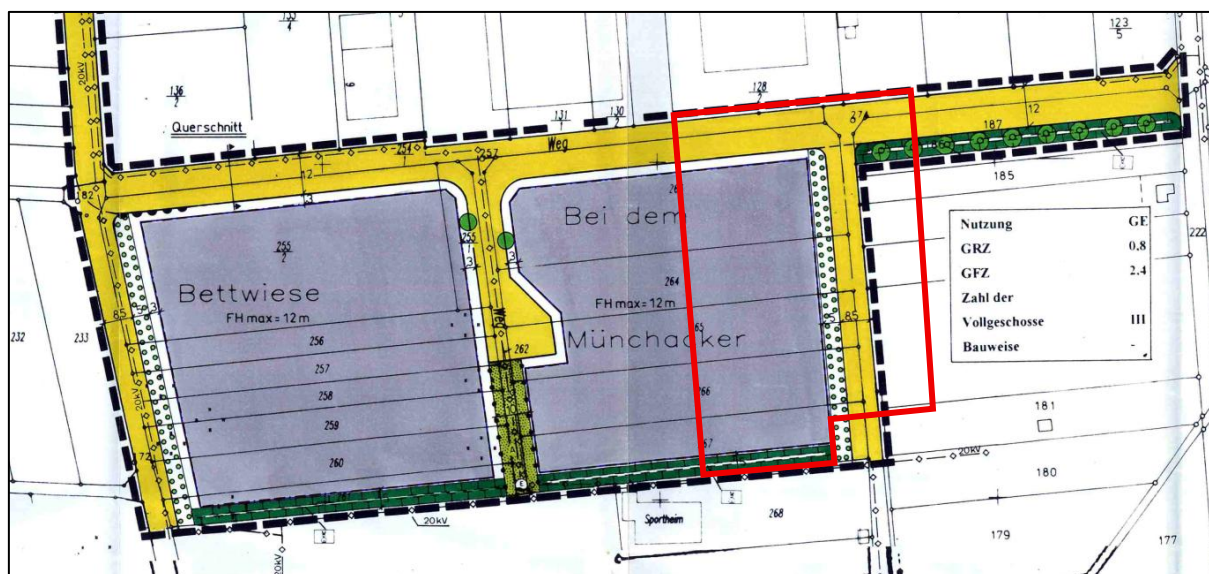
Der Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung bezieht sich auf die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II“ von 2007 (siehe Abb. 8).

Die Festsetzungen der 2. Änderung regelten das Maß der zulässigen baulichen Nutzung dahingehend, dass eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 und eine Firsthöhe von 12 Metern bei einer zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Dazu ist eine Erschließungs-Stichstraße von Süden her vorgesehen, welche im Bestand auch vorhanden ist.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II“ – 2. Änderung (2007)



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II“ (1998)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar über die Georg-Ohm-Straße im Bestand erschlossen. Von hieraus gelangt der Verkehr über die Straßen *Vor dem Polstück* und der *Austraße* zur *Naunheimer Straße* (L3285), die Hauptverkehrsstraße des Ortsteiles Waldgirmes.

Die Naunheimer Straße führt unmittelbar westlich zur Autobahn A 45, von wo aus das Gewerbegebiet an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen ist. Östlich führt die Naunheimer Straße in Richtung Dorlar und Atzbach. Die Erschließung ist somit im Bestand gesichert.

3. Inhalt und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes entfallen die bisherigen Festsetzungen der Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Vollgeschosse herausgenommen und die zulässige Firsthöhe durch eine maximal zulässige Gebäudeoberkante ersetzt. Bisher war für das Gewerbegebiet eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,4 zugelassen. Auch die bisher ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse = III wird zurückgenommen. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung war bisher eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt und zulässig.

Aus diesem Grund gilt für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes:

Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Vor dem Polstück II“ sowie dessen 1. und 2. Änderung werden durch die vorliegende 3. Änderung aufgehoben und ersetzt.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Traufhöhe wird durch die vorliegende 3. Änderung durch eine maximal zulässige Gebäudeoberkante = 15 m ersetzt. In der Plankarte der Bebauungsplanänderung werden zudem die Baugrenzen angepasst, um die Bebaubarkeit des Grundstücks zu flexibilisieren. Das städtebauliche Konzept des ursprünglichen Bebauungsplanes wird demnach nicht entgegenstehend berührt.

Modifizierung der Höhenfestsetzung:

Festsetzung bisher: FH max. = 12,0 Meter

➔ **Festsetzung neu: ersetzt durch OK Geb. = 15 m.**

Als unterer Bezugspunkt für die Steuerung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante wird das Straßenniveau der im Bestand vorhandenen Georg-Ohm-Straße festgesetzt.

3.2 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Gehwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

3.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs .1 Nr. 25b BauGB)

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzung im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten: LW“ tags = 60 dB(A), L W“ nachts = 45 dB(A) (tags = 06.00 bis 22.00 Uhr, nachts 22.00 bis 06.00 Uhr). Die Einhaltung dieser Vorgaben ist über ein Immissionsgutachten im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Übernahme aus einem rechtskräftigen Bebauungsplan, bei dessen Aufstellung ein Immissionsgutachten erstellt wurde und die Vorgabe als Ergebnis der Erhebungen in die Bauleitplanung eingegangen ist.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen und der Werbeanlagen sowie für Freiflächen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dachgestaltung

Zulässig sind im Plangebiet Dachneigungen von 2 bis 45°. Flachdächer unter 2 Grad können zugelassen werden, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden.

Die o.g. Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie (PV-Anlagen) sind zulässig. Durch die vorliegenden Festsetzungen kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung aufgegriffen und harmonisch weitergeführt werden.

Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Die Festsetzung erfolgt, um ein harmonisches Einfügen in den gewerblichen städtebaulichen Kontext zu ermöglichen.

Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zzgl. Übersteigenschutz zulässig.

Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.

Hier werden ebenfalls die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Im Gewerbegebiet sind mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25,00 m², ein Strauch je 1,00 m² Grundstücksfreifläche (siehe Artenliste). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Die Festsetzungen dienen dem Lokalklima sowie der Eingriffsminimierung, um einen fließenden Übergang an die angrenzende Landschaft zu ermöglichen und somit eine städtebauliche Ordnung und das ländliche Landschaftsbild zu wahren. Die Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Gemäß textlicher Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser nicht-begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung, Löschwassernutzung, etc.), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Gewerbegebiet kann aufgrund der gewerblichen Flächen und Nutzungen von der Brauchwassernutzung abgesehen werden, da hier wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem entgegen-

stehen könnten. Hier muss im Zuge der Entwässerungsplanung auf Ebene des Bauantrages abschließend entschieden werden, inwieweit z.B. eine Brauchwassernutzung möglich ist. Die Nutzung des verschmutzten Niederschlagswassers kann jedoch zum Beispiel auch der Löschwasserversorgung dienen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

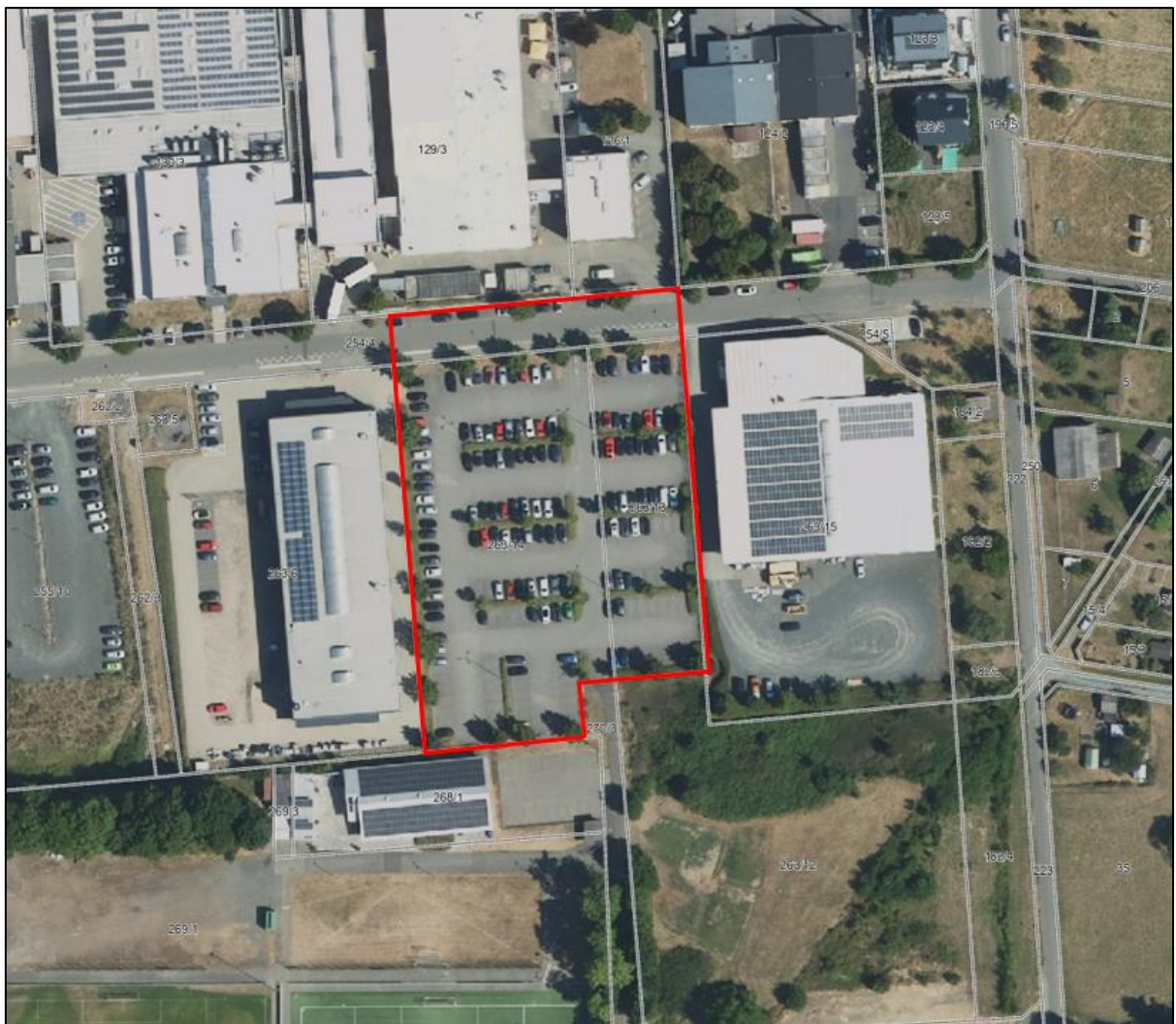


Abb. 10: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 07/2026, eigene Bearbeitung)

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im August 2025 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet besteht aus einer Parkplatzfläche inmitten eines Gewerbegebietes und ist von allen Seiten von bebauten Gewerbeflächen umschlossen. Im Südosten grenzt außerdem eine innerörtliche Grünfläche an. Der nördliche Rand des Plangebietes wird von der Georg-Ohm-Straße eingenommen.

Das Plangebiet ist überwiegend durch gepflasterte Flächen mit nur geringen Vegetationsanteilen geprägt. Zwischen den versiegelten Flächen befinden sich vereinzelt Grünflächen in Form von Vielschnittrasen sowie bodenbedeckenden Gehölzen und einzelne Laubbäume (Spitzahorn, *Acer platanoides*). Die bodenbedeckenden Gehölze bestehen überwiegend aus standortfremden Arten; vereinzelt tritt ebenfalls Spitz-Ahorn sowie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Rosengewächse (*Rosa spec.*) auf. Innerhalb des Vielschnittrases wurden folgende Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium fontanum</i> subsp. <i>vulgare</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium pusillum</i>	Kleiner Storchschnabel
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut (vereinzelt)
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lactuca spec.</i>	Lattich
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee (vereinzelt)
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Oxalis dillenii</i>	Dillens Sauerklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Polygonum arenastrum</i>	Gleichblättriger Vogel-Knöterich
<i>Portulaca oleracea</i>	Wilder Portulak
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Fetthenne

<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänse-distel
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Folgende Arten konnten auf den versiegelten Flächen (Pflaster) erfasst werden:

Art	Deutscher Name
<i>Herniaria glabra</i>	Kahles Bruchkraut
<i>Polygonum arenastrum</i>	Gleichblättriger Vogel-Knöterich
<i>Portulaca oleracea</i>	Wilder Portulak



Abb. 11: Umzäunter Parkplatz des Plangebiets, Blick in Richtung Süden (08/2025)



Abb. 12: Ansicht des umzäunten Parkplatzes innerhalb des Plangebiets, Blick in Richtung Süden (08/2025)



Abb. 13: Blick auf eine Hecke und einen Spitz-Ahorn (08/2025)



Abb. 14: Standortfremde Hecken und vereinzelt Spitz-Ahorn, Blick in Richtung Osten (08/2025)

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist größtenteils Biotoptypen geringer (versiegelte Fläche, Pflaster, Vielschnitttrassen, standortfremde Gehölze) sowie in geringem Umfang mittlerer (einzelne Laubbäume der Art *Acer platanoides*) ökologischer Wertigkeit auf. Bei Umsetzung der Planung gehen die vorhandenen Grünflächen und ein Großteil der Bäume verloren. Überwiegend werden jedoch bereits versiegelte Flächen überplant.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan insgesamt 20 Bäume im nördlichen, südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes zum Erhalt fest.

Artenschutz

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzu-sehen.
- Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) 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.
- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

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.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Fläche und Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 6.802 m² versiegelte und teilversiegelte Flächen (Pflaster) sowie in geringerem Umfang Grünstreifen mit Vielschnittgras, Ziergehölzen und Laubbäumen. Der BodenViewer des Landes Hessen enthält keine Informationen hinsichtlich der vorhandenen Bodentypen. Die erweiterten Angaben des BodenViewers geben für die unbebauten Böden südöstlich des Plangebietes Böden aus fluvialen Sedimenten (Bodeneinheit: Auengleye mit Naßgleyen und Pseudogley-Auengleyen) an. Die Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers enthält ebenfalls lediglich Informationen für die unbebauten Flächen südöstlich des Plangebietes. Die Bodenfunktionen besitzen in diesem Bereich einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Teil- bis Vollversiegelung) sind innerhalb des Plangebietes stark eingeschränkte bis keine Bodenfunktionen mehr anzunehmen. Für die unbebauten Teile der Grünstreifen mit Gehölzbeständen sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Nutzung in der Vergangenheit (Bodenverdichtung, Bodenauf- und abtrag) ebenfalls nur eingeschränkte Bodenfunktionen zu erwarten.

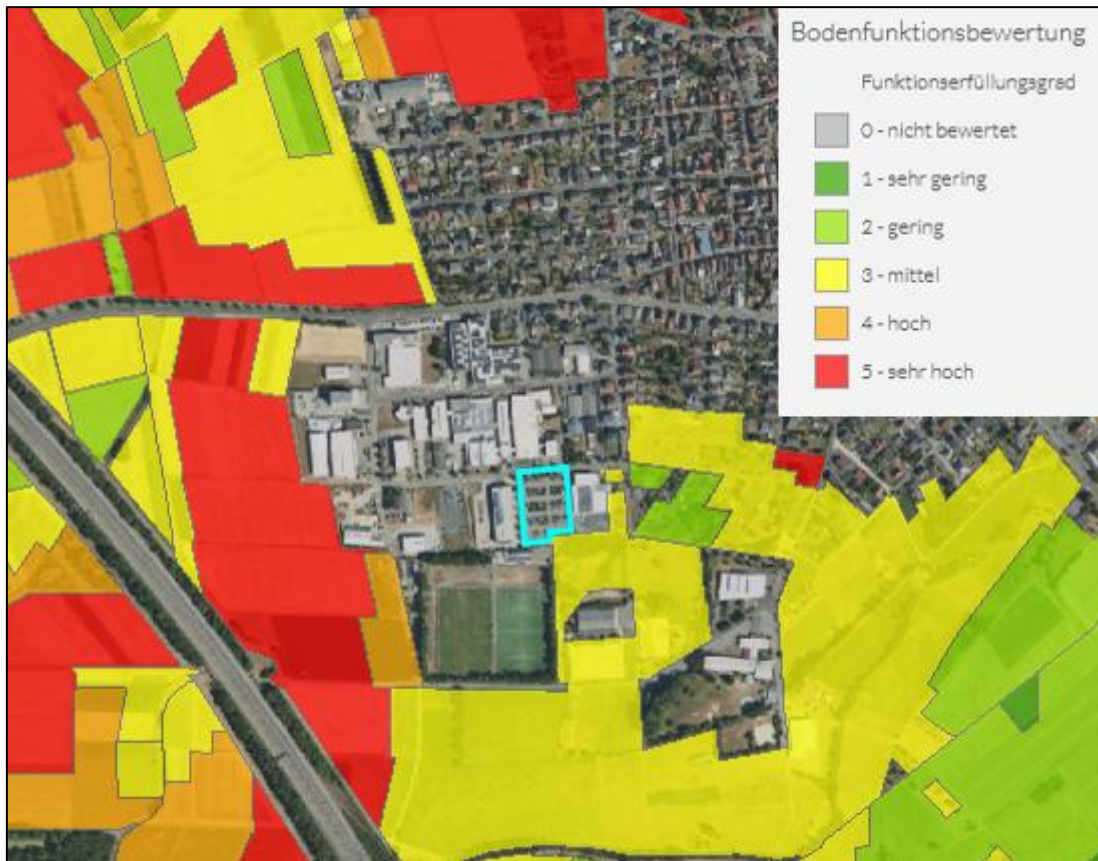


Abb. 15: Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Zugriffsdatum: 07/2026, eigene Bearbeitung.)

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die geringwertigen Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten.

Bei Durchführung der Planung kommt es für einen Teil des Plangebietes potenziell zu kleinflächigen Neuversiegelungen. Davon betroffen sind folgende Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da innerhalb des bestehenden Ortsgefüges eine bereits baulich genutzte Fläche beansprucht wird. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Innerhalb des Plangebietes sind nur geringe bis keine natürlichen Bodenfunktionen vorhanden. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ermöglicht eine Umnutzung der vorhandenen Bebauung. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der gegebenen Vorbelastung als gering zu bewerten.

Der Bebauungsplan enthält zudem eingriffsminimierende Maßnahmen, welche die nachteiligen Auswirkungen weiter reduzieren (s. Textliche Festsetzung 1.3).

Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Eingriffsbewertung

Eine potenzielle geringfügige Neuversiegelung des Bodens wird grundsätzlich geringe negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet mit sich bringen. Durch die bereits vorhandene stark anthropogene Überformung und Versiegelung des Plangebietes sind im Ganzen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Schutzgut Wasser zu erwarten.

Luft und Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und ist bereits überwiegend durch Bebauung geprägt. Die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Plangebietes besitzen lediglich beschränkte Funktionen für das Kleinklima und die Lufthygiene in Form von Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang. Die vorhandenen Grünflächen besitzen ebenfalls eine zu geringe Größe, als dass sie einen erheblichen Einfluss auf das Lokalklima in der Umgebung haben könnten.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) weist eine mittlere Starkregen-gefährdung sowie eine nicht erhöhte Vulnerabilität für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein.

Eingriffsbewertung

Durch den möglichen Wegfall der vorhandenen Bäume und Gehölze im Bereich des Parkplatzes sind nachteilige Auswirkungen auf Luft und Klima innerhalb des Plangebietes möglich. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades sind diese Auswirkungen jedoch als eher gering zu bewerten. Die Auswirkungen werden sich voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung der beschriebenen Auswirkungen ist eine großzügige Bepflanzung mit Bäumen bzw. der Erhalt der aktuellen Baum- und Gehölzbestände im Bereich des Parkplatzes zu empfehlen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang den Erhalt von 20 Laubbäumen in den nördlichen, südlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes fest.

Landschaft

Bestandsbeschreibung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer Fläche, die bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt ist. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn-, Verkehrs- sowie gewerbliche Flächen geprägt.

Eingriffsbewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich bzw. eine Umnutzung des vorhandenen Parkplatzes zu einem Parkhaus handelt, wird sich die geplante Bebauung weitestgehend in die durch Gewerbebauten geprägte Umgebung einfügen. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

Zusätzlich trägt der im Bebauungsplan festgesetzte Erhalt von 20 Laubbäumen entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen wesentlich zur Eingriffsminderung bei.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) sowie sonstigen Schutzgebieten

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Natura 2000-Gebiet und auch nicht im Einwirkungsbereich eines solchen.

Sonstige Schutzgebiete

Rd. 190 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Lahn-Dill“. Zwischen dem Plangebiet und dem LSG liegt eine Sportanlage mit mehreren Fußballplätzen.

Rd. 650 m südwestlich des Plangebietes jenseits der Autobahn 45 befindet sich zudem das Naturschutzgebiet (NSG) „Kiessee am Oberwasen bei Naunheim“.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den jeweiligen Schutzgebieten sowie der zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten existierenden Nutzung (Sportanlage bzw. Autobahn) können nachteilige Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des LSGs und NSGs ausgeschlossen werden.

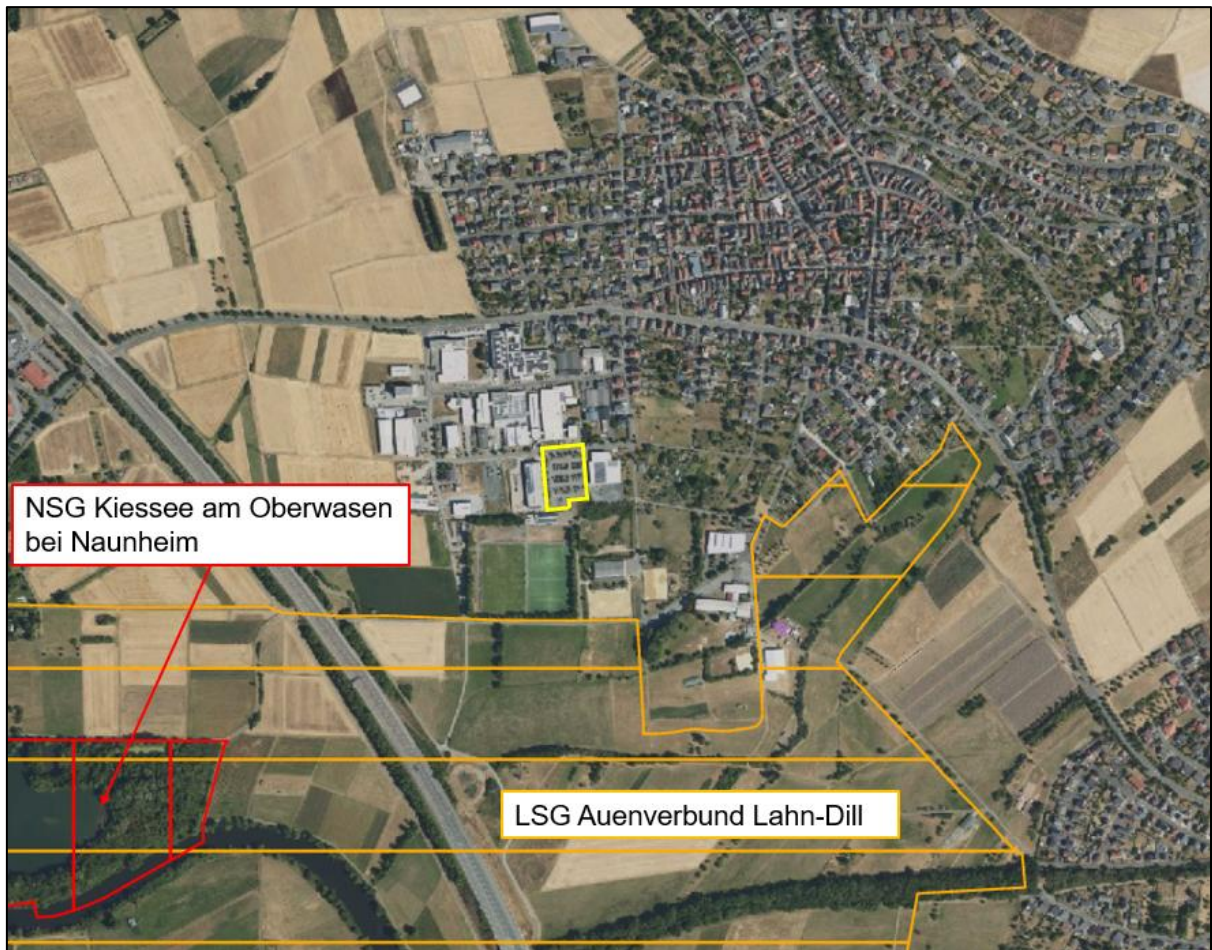


Abb. 16: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zu den umliegenden Schutzgebieten. (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 07/2026, eigene Bearbeitung).

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet umfasst Gewerbeflächen und Parkplätze mit Grünstreifen. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz in der Bauleitplanung

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Gebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) mit niedriger, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine gewisse Anzahl gewerblicher Bauten. Die abschließende Anzahl der Gewerbebetriebe und baulicher Anlagen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Auch die Art der Betriebe, die Zahl der Angestellten und der Bedarf der Betriebe (Brauchwasser, Wasser für die Produktion, etc.) stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend fest. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird der Bedarf ermittelt und abgeschätzt. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Es erfolgen entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den bereits bestehenden gewerblichen Schwerpunktstandort Waldgirmes geht die Gemeinde Lahnau davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Dies wird auch durch das Ingenieurbüro bestätigt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen ggf. neu verlegt werden (Leitung und Gebäudeanschlüsse).

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Eine gezielte Versickerung ist zunächst über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, kann aber durch die späteren Grundstückseigentümer bei der zuständigen Behörde beantragt werden. Die o.g. Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Mitteilungen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System in der *Georg-Ohm-Straße* entsorgt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Gewerbegebietes sowie der bereits im Plangebiet bestehenden Anschlüsse geht die Gemeinde Lahnau von einer gesicherten Erschließung aus. Die Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes. Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich das Maß baulicher Nutzung aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Leitungssystem in der Georg-Ohm-Straße.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Ein Gewässer wird durch die Planung nicht tangiert.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

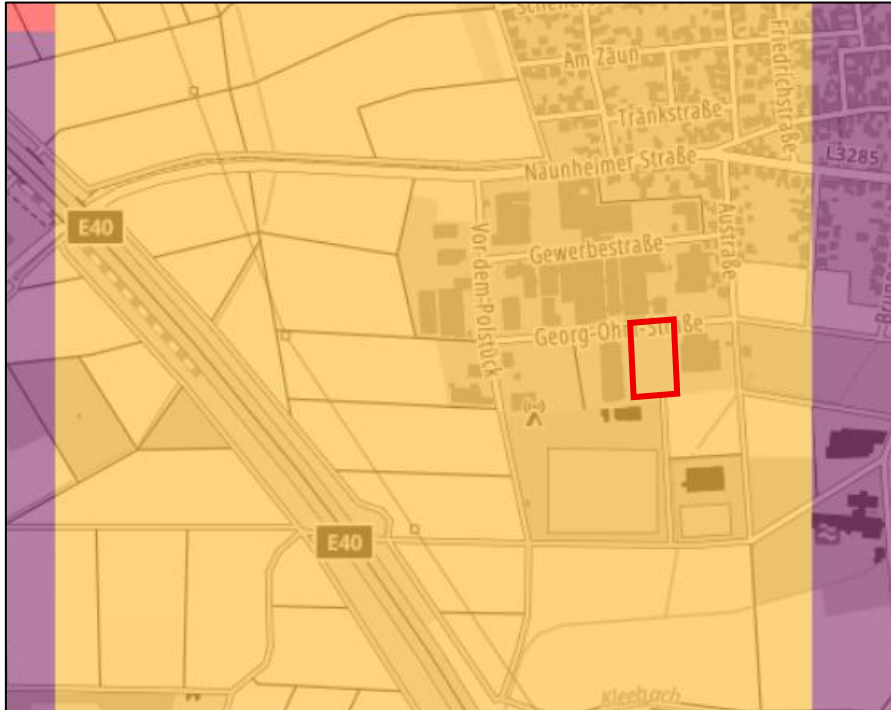
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

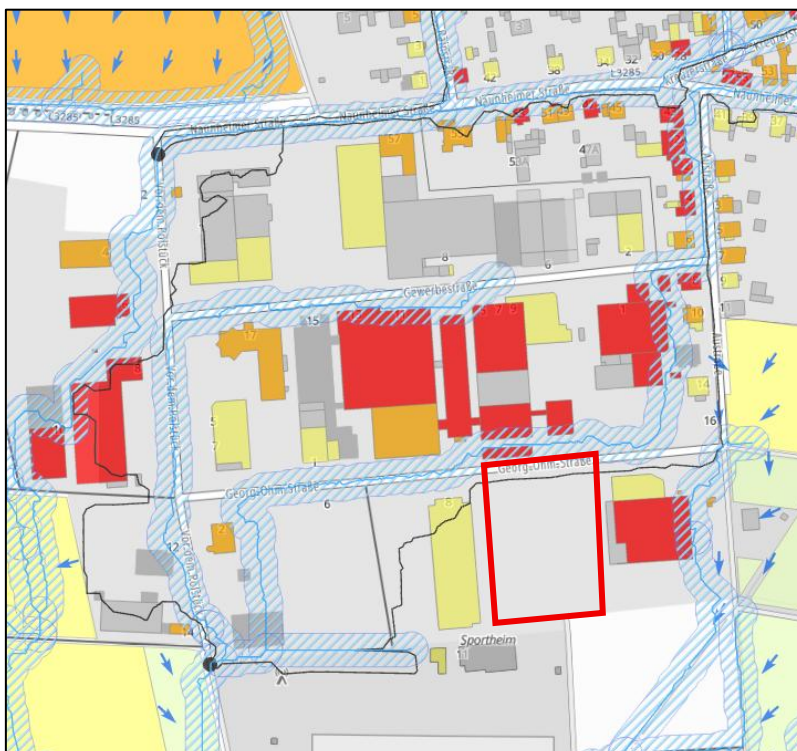
Abb. 8: Karte zum Starkregenhinweis-Index



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 07/2026)

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden im Straßenraum der *Georg-Ohm-Straße* tangiert.

Abb. 9: Fließpfadkarte (Geltungsbereich rot markiert)



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 07/2026)

8. Kampfmittel

Der Gemeinde Lahnau liegen nachfolgende Informationen über Kampfmittelbelastungen im Plangebiet vor:

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Änderung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO hinsichtlich der Optimierung der Bebaubarkeit kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG aufgrund des gewerblich vorgeprägten städtebaulichen Kontextes in der Ortslage von Waldgirmes entsprochen werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, zumal keine Nutzungskonflikte mit Nutzungen (z.B. Wohn- oder Mischgebieten etc.) vorliegen.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6.802 m²
Gewerbegebiet (GE)	5.975 m ²
Straßenverkehrsfläche	827 m ²

Planstand: 21.07.2026

Projektnummer: 23-2936

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner AKH/SRL

Nicola Spory, M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Lennart Lindner, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de