



Gemeinde Lohra

**1. Erweiterung des Bebauungsplans
„Auf dem Stettenloh“**

Ortsteil Rollshausen

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem

UMWELTBERICHT

Vorentwurf

10. Juni 2025

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

Inhaltsverzeichnis

Teil A

	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	3
3. Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen	4
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	7
4.4 Informelle Planung.....	9
4.5 Schutzgebiete	9
4.6 Denkmalschutz	9
4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	9
4.8 Immissionsschutz.....	10
5. Planverfahren.....	10
5.1 Verfahrensstand.....	11
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	11
7. Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
8. Erschließung	16
8.1 Verkehr	16
8.2 Ver- und Entsorgung.....	16
9. Flächenbilanz	18

Teil B: Umweltbericht

Der Umweltbericht wird noch erarbeitet und liegt zum Vorentwurf noch nicht vor.



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Rollshausen. Er wird im Südosten von der Lohraer Straße (Kreisstraße 52) und im Südwesten von dem bestehenden Firmengelände der Firma Michel begrenzt. Östlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, auf den nördlich ein kleines Wäldchen folgt, in dem sich eine Tennisanlage befindet.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rollshausen in der Flur 2 die Flurstücke Nr. 17, 18, 19, 20, 21 und 36., sowie in der Flur 7 die Flurstücke Nr. 3/4, 38/1, 38/2, 39 und 40/13. Die Größe des Eingriffs-Geltungsbereiches beträgt ca. 40.232 m².

Hinzu kommen noch externe Ausgleichsflächen. Diese befinden sich ... *(wird noch ergänzt)*.

2. Bestand

Die Flächen befinden sich im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände des Fuhrunternehmens Gebr. Michel GmbH und der Firma Michel Bau GbR und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des Gewerbegebiets befindet sich ein Gehölzsaum. Weitere Bäume und Hecken befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs in der Straßenparzelle der K 52 (Lohraer Straße).

3. Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ ist erforderlich, um eine Ausweitung des Betriebsgeländes der Firma Michel zu ermöglichen. Dadurch soll der Firmenstandort in Rollshausen gesichert und Arbeitsplätze erhalten und neu geschaffen werden. Hierzu ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig.

Die Firma Gebr. Michel GmbH wurde 1984 von Heinz Hermann und Georg Michel als Transportunternehmen mit Sitz im Bellweg 9 in Rollshausen gegründet. Das Unternehmen startete mit zwei LKW. Schon 1986 wurde die Firma um den Bereich Erdarbeiten erweitert. 2009 erfolgte der Umzug mit bereits 12 LKW und 15 Mitarbeitern in das Gewerbegebiet „Auf dem Stettenloh“. 2012 kam die Firma Gebr. Michel Bau GBR dazu, die den Bereich Tiefbauarbeiten im Ver- und Entsorgungsbereich abdeckt. Zurzeit hat die Firma 31 LKW und 33 gewerbliche Mitarbeiter. Um Arbeitsspitzen sicher abdecken zu können, sind weitere 10 -12 LKW als Nachunternehmer regelmäßig im Einsatz. Diese LKW könnten aktuell nicht auf dem Betriebsgelände stationiert werden. Die Bau GBR wird regelmäßig von Subunternehmen im Bereich der Pflaster- und Tiefbauarbeiten unterstützt.

Auf dem Firmengelände befinden sich z. Zt. ein Büro- und Sozialgebäude, eine Maschinenhalle mit Werkstatt, ein Waschplatz, eine Tankstelle, ein Rundholzlagerplatz für die Herstellung von Holzhackschnitzel, eine entsprechende Holzhackschnitzellagerhalle für die zentrale Holzhackschnitzelheizungsanlagen, verschiedene Garagen, LKW- und PKW-Stellplätze. Mit dem Bau der genehmigten Baustoffrecyclinganlage wurde begonnen und damit wird die letzte noch vorhandene gewerbliche Baufläche im Bereich des aktuellen Bebauungsplanes zugebaut. Ebenfalls befinden sich am bestehenden Standort noch eine Betonmischanlage und eine Produktionsstätte zur Herstellung von Beton-Legosteinen.

Auf den Erweiterungsflächen ist nach Angaben der Firma Michel im Einzelnen Folgendes geplant:

- **Lagerflächen für Bauschuttmaterial und Lagerflächen für RC-Baustoffe.** Um den wirtschaftlichen Betrieb der Baustoffrecyclinganlage zu sichern und sich gleichzeitig den Herausforderungen der seit 2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu stellen, werden weitere Lagerflächen benötigt. In der Genehmigung der Baustoffrecyclinganlage wurde der Fa. Michel der Betrieb der Anlage im Zeitraum 14. Februar bis 15. Juli nicht erlaubt. Im Zeitraum 16. Juli bis 30. September ist er nur eingeschränkt erlaubt und lediglich vom 01. Oktober bis 14. Februar ist er uneingeschränkt erlaubt. Das bedeutet, dass die Fa. Michel entsprechende Zwischenlagerflächen benötigt, um in den eingeschränkten Betriebszeiten immer ausreichend Material zum Recyclen vorrätig zu haben. Desgleichen benötigt der Betrieb auch entsprechende Flächen für die Zwischenlagerung der erzeugten Ersatzbaustoffe. Nur so kann ein wirtschaftlicher Betrieb dauerhaft sichergestellt werden.
- **Flächen für ein neues Sozialgebäude für bis zu 50 Mitarbeiter:** Das bestehende Sozialgebäude ist an seinen Grenzen. Hier sollen nach dem Neubau die freiwerdenden Kapazitäten für weitere Büroräume genutzt werden. Das neue Sozialgebäude soll auch einen für Fremdunternehmer nutzbaren Teil bekommen.
- **Flächen für 60 PKW-Stellplätze.** Diese sollen möglichst überdacht und mit einer PV-Anlage versehen werden.
- **Flächen für 50 LKW-Stellplätze.** Somit soll in einem ersten Bauabschnitt sichergestellt werden, dass alle LKW auf dem Betriebsgelände untergestellt werden können.
- **Flächen für eine weitere Maschinenhalle.** Diese soll die Kapazität der bestehenden Halle und der Werkstatt vergrößern.
- **Flächen für ein kleines Baustofflabor.**
- **Lagerplatz für das Trocknen und Lagern von Langholz**
- **Lagerplatz für Tiefbau-Baustoffe (Schächte, Rohre, Steine, Pflaster etc.)**

Die Zufahrt soll über die bestehende Anbindung an die Kreisstraße erfolgen.

Da die Flächenerweiterung aus betrieblichen Gründen im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände erfolgen muss, zudem eine gewisse Größe und ausreichende verkehrliche Erschließung erforderlich sind sowie Immissionsprobleme vermieden werden sollen, können alternative Standorte in Rollshausen ausgeschlossen werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (RP Gießen, 2010) wird das Plangebiet teilweise als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

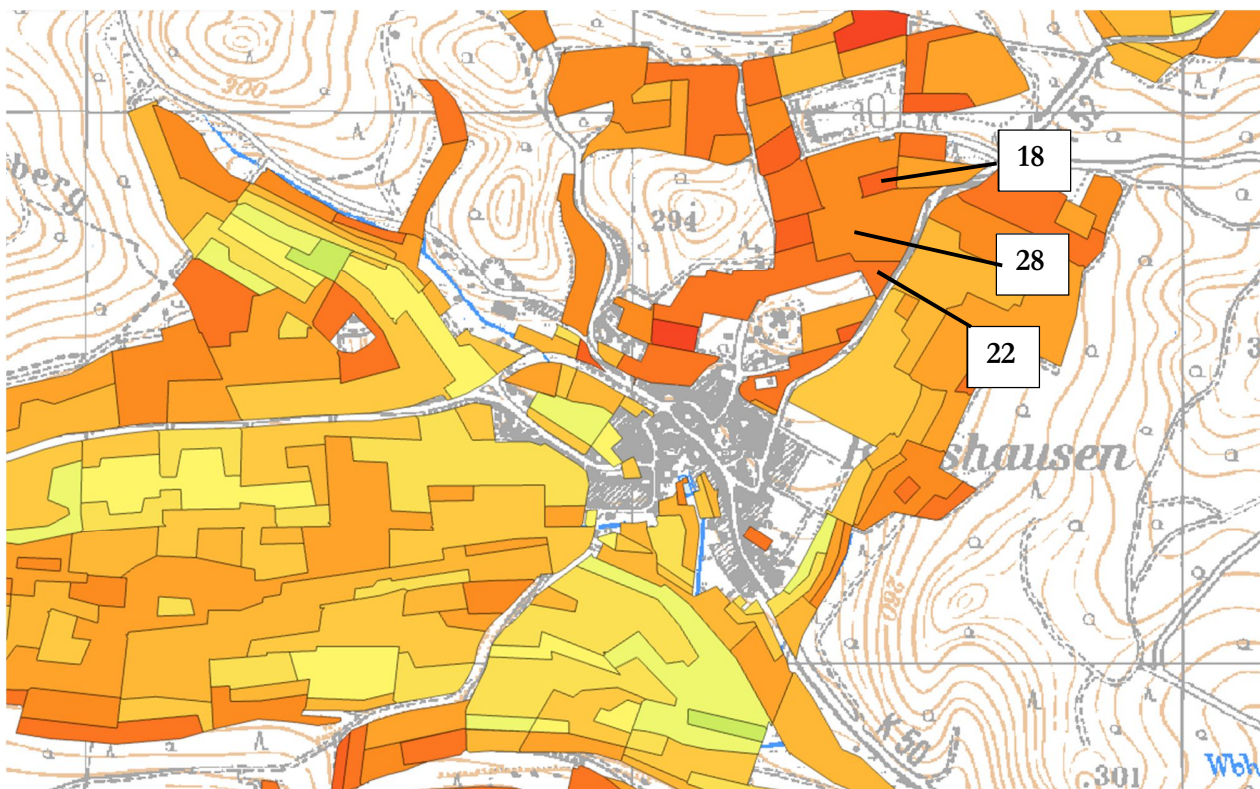
In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz 6.3-2).



In den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Ziel 6.3-1).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), unmaßstäblich.



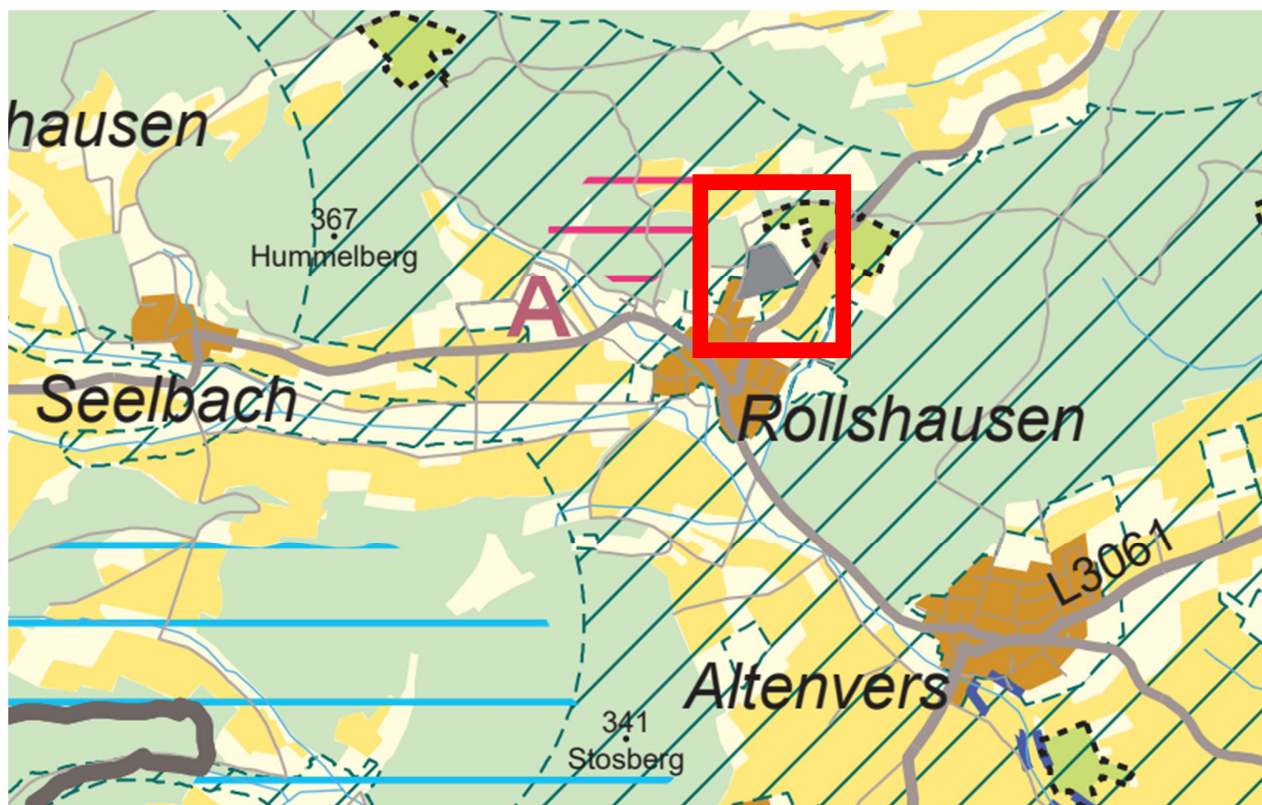
Ausschnitt aus dem Agrarviewer des HLNUG mit Acker- bzw. Grünlandzahlen, unmaßstäblich

Laut Agrarviewer des HLNUG handelt es sich bei den betroffenen Flächen um keine hochwertigen Böden. Der größte Teil des Gebiets weist eine Ackerzahl von 28 auf. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten wird mit einem Wert von 18 dargestellt und ein kleiner Teilbereich im Süden mit einem Wert von 22. Andere landwirtschaftliche Flächen östlich, südlich und westlich von Rollshausen weisen deutlich höhere Ackerzahlen auf.

Zudem ist kein Landwirt durch die Flächeninanspruchnahme in seiner Existenz gefährdet, da die Flächen im Besitz des Firmeneigentümers der Fa. Michel sind und von ihm auch bewirtschaftet werden.

Daher wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.

Der Regionalplan Mittelhessen wird derzeit neu aufgestellt. Im aktuellen Entwurf zur erneuten Beteiligung vom 04.04.2025 wird das Plangebiet teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Grundsatz 6.7-2) und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (Grundsatz 6.8-2) dargestellt. Des Weiteren wird der gesamte Bereich mit einer Schraffur für ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert (Grundsatz 6.1-2).

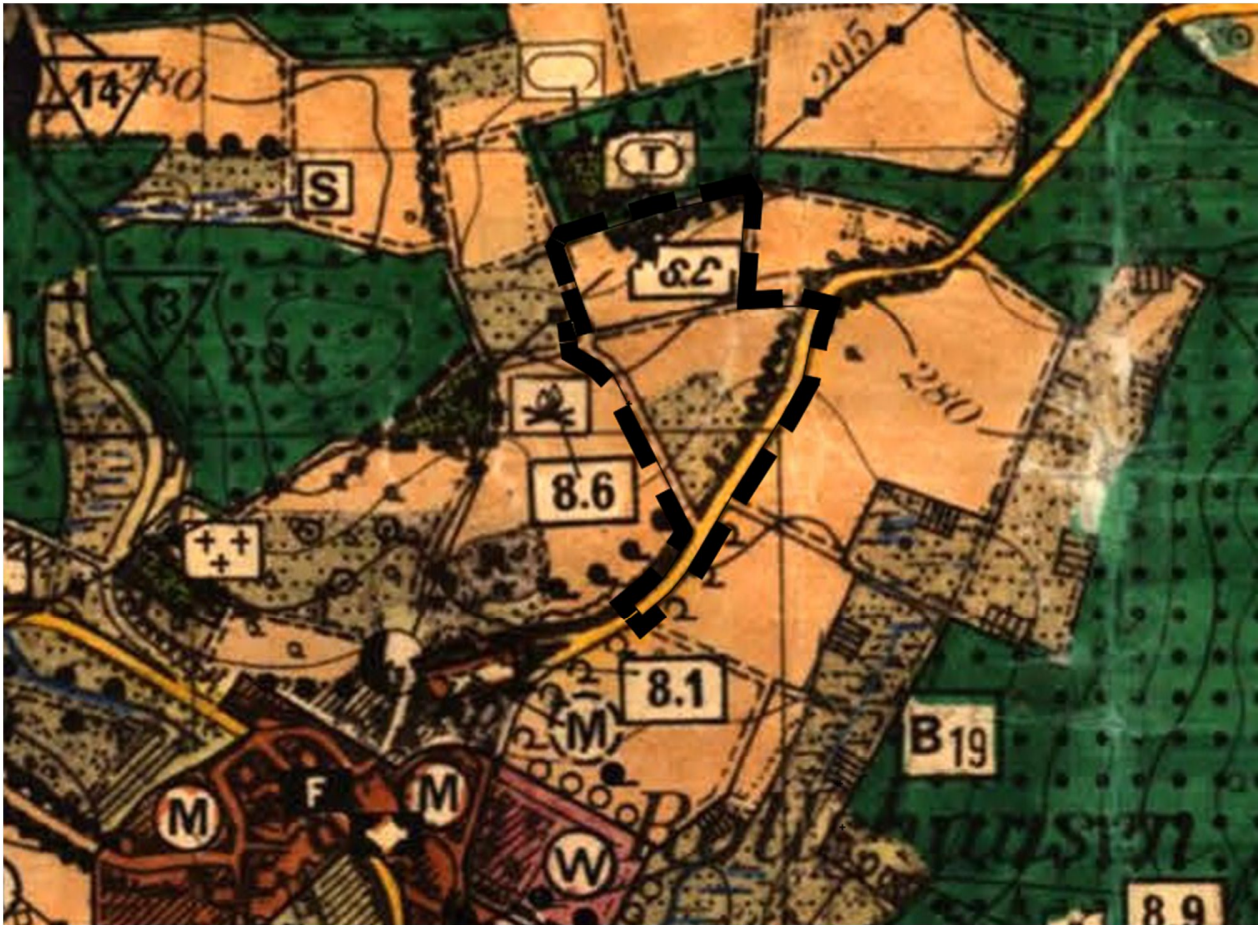


Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025, unmaßstäblich.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra aus dem Jahr 1991 ist das Plangebiet als Ackerland bzw. im südlichen Bereich als Grünland dargestellt. Am nördlichen und am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Darstellungen des Baumbestandes. Des Weiteren ist eine Signatur im Geltungsbereich enthalten, die nicht zu entziffern sind und auch nicht aus der Legende hervor gehen. Die geplanten Flächenausweisungen stimmen folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra (1991), unmaßstäblich.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südlichen Teil des derzeitigen Firmengeländes der Firma Michel wurde 1999 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh“ aufgestellt, der ein Gewerbegebiet ausweist (Satzungsbeschluss 11.11.1999).

Im Jahr 2007 wurde dieser Plan überplant und erweitert auf den nördlichen Teil des derzeitigen Firmengeländes. Dieser Bebauungsplan trägt ebenfalls den Titel „Auf dem Stettenloh“ (Satzungsbeschluss 25.01.2007).

Die 1. Änderung dieses Plans erfolgte im Jahr 2014 (Satzungsbeschluss 14.02.2014), um ein weiteres Wohnhaus für einen der Betriebsinhaber zu ermöglichen.

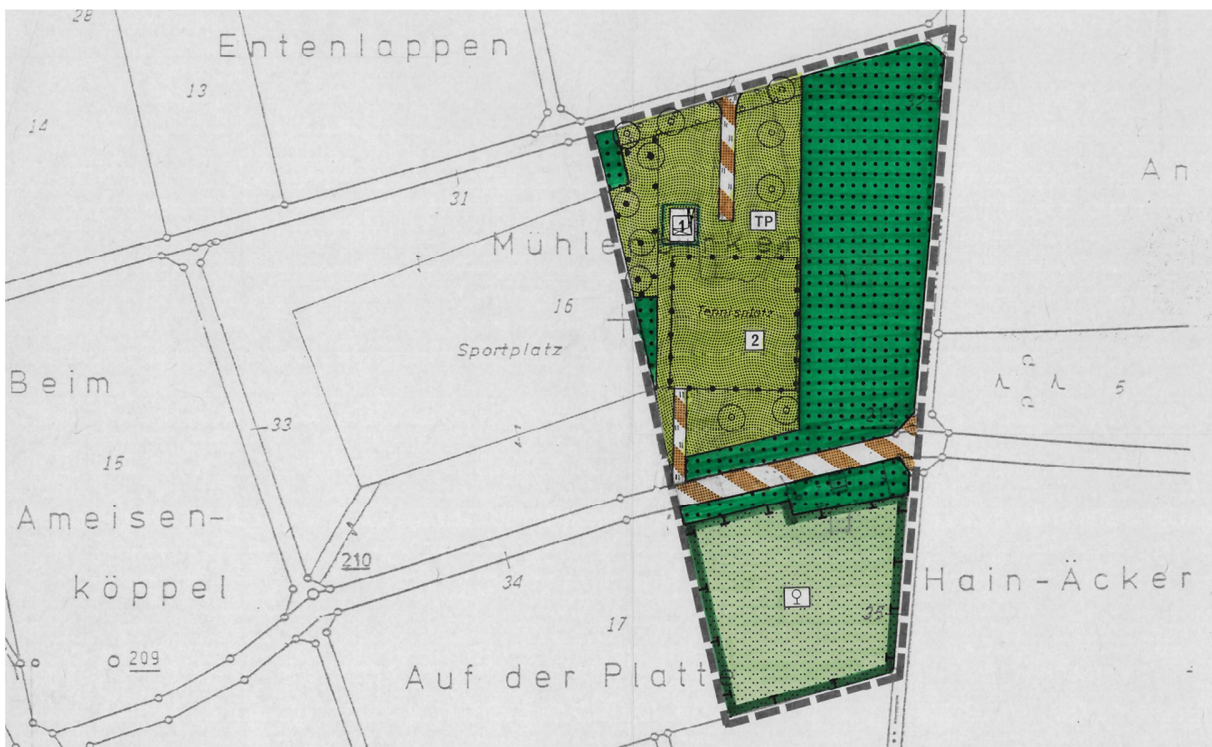
Mit einer 2. Änderung wurden die nördlichen Flurstücke 4, 42/5 und 43/5, die bisher als Maßnahmenfläche festgesetzt waren, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, um hier den Bau einer privilegierten landwirtschaftlichen Halle zu ermöglichen (Satzungsbeschluss 18.11.2016).

Mit Satzungsbeschluss vom 28.05.2020 erfuhr der Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh“ eine 3. Änderung, in der die zuvor herausgenommen Flurstücke wieder einbezogen wurden und als Gewerbegebiet festgesetzt wurden.



Planzeichnung B-Plan „Auf dem Stettenloh“, 3. Änderung, unmaßstäblich.

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden Bebauungsplanerweiterung ist bislang größtenteils unbeplant. Jedoch befindet sich auf dem östlichen Teil des Flurstücks 17 eine Ausgleichsfläche des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Tennisgelände „Auf der Platte“, der am 08.05.1999 als Satzung beschlossen wurde. Diese Ausgleichsfläche wird mit der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung überplant.



4.4 Informelle Planung

Es existieren keine informellen Planungen für das Plangebiet.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten (HMLU 2025) sowie wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Trinkwasserschutz- (HLNUG 2025-2) oder Überschwemmungsgebieten (HLNUG 2025-5). Auch in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Schutzgebiete.

4.6 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Altablagerungen befinden sich jedoch auf der südlich angrenzenden, extensiv genutzten Grünfläche, außerhalb des Geltungsbereiches.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Kampfmittelvorbelastung

Für das Plangebiet besteht bisher kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegen könnte und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z. B. Bombenblindgänger) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen sollen im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und – soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet werden. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminderung und –kompensation für das Schutzgut Boden.

Des Weiteren wird auf § 202 BauGB hingewiesen, nach dem Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Zum Bodenschutz wird auch auf die Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen:

„Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende“

(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung unabsichtlich Grundwasser erschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf erforderlich.

Nachsorgender Bodenschutz

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, werden keine Minimierungsmaßnahmen für den nachsorgenden Bodenschutz erforderlich.

4.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der geplanten Fortsetzung der gewerblichen Nutzung im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Auf den Stettenloh“ wird davon ausgegangen, dass keine Vorkehrungen für den Bereich Immissionsschutz getroffen werden müssen.

Die nächsten Wohnhäuser, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden, befinden sich in einer Entfernung von knapp 200 m. Die nächsten Häuser des Wohngebiets östlich der Lohraer Straße weisen eine Entfernung von knapp 290 m auf.

5. Planverfahren

Da sich das Plangebiet weitgehend im Außenbereich befindet, sind die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB nicht gegeben. Insofern wird die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d.h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3(2) BauGB ein Zeitraum von mindestens 30 Tagen gewählt.

5.1 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss wurde als 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ getroffen. Da es sich tatsächlich um eine Erweiterung handelt und der Vorhabenbezug herausgenommen wurde, wurde der Titel im Laufes Verfahrens in 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ umbenannt.

Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2023 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
xx.xx.2025 bis xx.xx.2025, Bekanntgemacht: xx.xx.2025.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: xx.xx.2025 bis xx.xx.2025.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.2025 bis xx.xx.2025, Bekanntgemacht: xx.xx.20xx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
xx.xx.2025 bis xx.xx.2025.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.20xx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches sich nach dem Maß der Nutzung in ein Gewerbegebiet 1 (GE 1) und ein Gewerbegebiet 2 (GE 2) teilt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 (2) BauNVO. Von diesen werden die Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, um den gewerblichen Charakter des Gebiets zu stärken.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 (3) BauNVO. Auch von diesen werden, um den gewerblichen Charakter des Gebiets zu stärken, die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt.

Für das GE 1 wird als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,8 festgesetzt, bei einem zulässigen Vollgeschoss. Beim GE 2 beträgt die GRZ ebenfalls 0,8 und die GFZ 1,6, bei einer Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Mit diesem nach Norden absteigenden Maß der baulichen Nutzung wird dem Übergang in die freie Landschaft Rechnung getragen.

Damit das Gewerbegebiet produzierenden Betrieben vorbehalten bleibt, wird festgesetzt, dass Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet auch langfristig hauptsächlich beschäftigungsintensiven Betrieben vorbehalten bleibt und der Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen dient. Die negativen Auswirkungen von reinen Einzelhandelsbetrieben, wie beispielsweise erhöhtes Verkehrsaufkommen durch an- und abfahrende Kundschaft sowie erhöhter Stellplatzbedarf, sollen



damit unterbunden werden. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellt, weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Da die Bebauungsplanerweiterung zwar als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, jedoch vor dem Hintergrund einer konkreten Erweiterungsabsicht eines ortsansässigen Betriebs, welcher auch mit Baustoffen handelt, wird der Baustoffhandel vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baufeldern bestimmt. Die Baufelder werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert, was besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Um die Nutzung der Flächen variabler und damit angepasst auf individuelle Bedürfnisse der Nutzer gestalten zu können, werden große Baufenster festgesetzt, da diese einen größeren Handlungsspielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen haben. Im Wesentlichen verlaufen die Baugrenzen parallel zur Grenze des Baugebietes in einem Abstand von 3,0 m. Entlang der Kreisstraße K 62 (Lohraer Straße) hält die Baugrenze einen Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand ein. Hiermit wird die Bauverbotszone nach § 23 HStrG berücksichtigt.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese besagt, dass Gebäude eine maximale Länge von 50 m aufweisen dürfen. Hiermit soll der aufgelockerten, dörflichen Bauweise in Rollshausen Rechnung getragen werden und zu großvolumige Baukörper verhindert werden.

6.3 Festsetzung nach Landesrecht

• Hessische Bauordnung (HBO)

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes. Außerdem soll eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden und daher ein möglichst hohes Ausmaß an Begrünung integriert werden. Weitere Ausführungen zur Bewertung, Vermeidung und Kompensation der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Dachgestaltung

Zur Einbindung in die Landschaft und die benachbarte Bebauung ist für die Dacheindeckung die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Materialien unzulässig. Sämtliche Dächer von Hauptanlagen sind zudem in Farbe und Material einheitlich auszuführen. Abweichend hiervon können Glas und andere (semi-)transparente Materialien zwecks natürlicher Belichtung sowie Solaranlagen zugelassen werden, wenn diese blendfrei gegenüber der K 52 sind. Dachbegrünungen, auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.

Fassadengestaltung

Die Verwendung von spiegelnden Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig. 20 % der Außenfassaden eines Gebäudes sind mit heimischen Klettergewächsen einzugrünen. Falls erforderlich sind Klimmhilfen/Rankgerüste anzubringen. Ausgenommen sind die Bereiche der Fenster, Türen/Tore und Werbeanlagen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten

Gestaltung Grundstücksfreiflächen

Als weitere Maßnahme zur Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und das Ortsbild sind die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, im GE vollständig als Grünfläche anzulegen. Mindestens 60 % dieser Grünfläche sollen eine Baum- und Strauchbepflanzung einschließen, wobei ein Baum 10 qm und ein Strauch 1 qm entspricht.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind aus ökologischen Gründen unzulässig und entsprechen nicht dem gewünschten grünen und nachhaltigen Charakter des geplanten Gewerbegebietes. Stein- oder Kies-schüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Schotterungen sind gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ohnehin grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Grundstückseinfriedungen

Die Notwendigkeit von Gestaltungsregeln ergibt sich auch für die Einfriedungen. Weiterhin werden zur Wahrung eines Ortbildes ohne störende Trennwirkungen Höhenbeschränkungen für Einfriedungen vorgegeben:

Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Mauersockel als Zaunbasis sind unzulässig. Die Zäune müssen einen Abstand von im Mittel mind. 12,5 cm vom Boden einhalten, damit das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränkt wird. Bei dem hängigen Gelände werden die waagrecht verlaufenden Zaunabschnitte somit an einigen Stellen einen kleineren und an anderen Stellen einen größeren Abstand vom Boden einhalten.

Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet ist mit der Errichtung von Werbeanlagen zu rechnen. Damit dieses nicht durch überdimensionierte Werbeanlagen ein negatives Erscheinungsbild erhält und um das Landschaftsbild damit nicht zu belasten, sind Werbeanlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Des Weiteren wird mit den Einschränkungen der Lage an der Kreisstraße K 52 Rechnung getragen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches sind in Größe, Werkstoff, Form und Farbe aufeinander und auf die Gebäudegestaltung abzustimmen. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwellig Wahrnehmung geeignet. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der K 52, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Bei Werbung auf Dachflächen darf die einzelne Werbefläche eine Gesamthöhe von 5,50 m über der Firsthöhe des Gebäudes, auf dem sie angebracht wird, nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 m² und eine Gesamthöhe von 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Bandenwerbung
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,



- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände,
- Statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen,
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern, u.Ä.,
- Akustische Werbung
- Dauerhaft aufgestellte luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder –ballons
- Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit wird sich der noch zu erstellende Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wird, auseinandersetzen.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu gegebener Zeit zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes trägt die Festsetzung zum Grünflächenanteil sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung bei. Diese Maßnahmen dienen der Förderung einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebietes und einem ansprechenden Erscheinungsbild.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Hierzu gehört die Einschränkung der Bodenversiegelung im Plangebiet. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und

Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampf-hochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sind rundum geschlossene Beleuchtungskörper zu verwenden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Dazu sind die Leuchten waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Lichtkegel sind so auszurichten, dass sie nur nach unten strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.).

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Untere Wasserbehörde, erforderlich.

Entlang der Kreisstraße K 52 verläuft im Plangebiet ein Gehölzstreifen, der zum Erhalt festgesetzt wird. Er liegt größtenteils auf der Straßenparzelle. Im Gewerbegebiet wird am Rand zur Kreisstraße innerhalb der Bauverbotszone eine 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt, die in die zum Erhalt festgesetzte Fläche übergeht. So wird eine deutliche Abschirmung des Gewerbegebiets von der Kreisstraße erreicht.

Aufgrund der Reptiliennachweise (Zauneidechse, Blindschleiche) in einem Streifen nördlich des GE 1 wird dieser Bereich zusammen mit dem Gehölz am nördlichen Rand des Geltungsbereichs als Maßnahmenfläche zum Erhalt dieser Strukturen festgesetzt.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt zum Entwurfsstand im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Darüber hinaus wird dort eine Betrachtung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben. In diesem Rahmen wurde auch eine detaillierte Bewertung der Eingriffe und des benötigten Ausgleichs vorgenommen. Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend im Umweltbericht beschrieben.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, die von der Lohraer Straße (K 52) abzweigt, und über die auch das jetzige Betriebsgelände erschlossen ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Kreisstraße K 52.

Laut § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Kreisstraße darf durch die geplanten baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere darf von den geplanten baulichen Anlagen keine Blendwirkung ausgehen. Eine ablenkende Wirkung für die Verkehrsteilnehmer darf nicht entstehen.

Einer Zustimmung der Straßenbaubehörde des Landes Hessen bedürfen Baugenehmigungen, wenn außerhalb der Ortsdurchfahrt

- bauliche Anlagen längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone),
- bauliche Anlagen über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

Die beiden Zonen werden in der Planzeichnung dargestellt.

Eine Zufahrt direkt von der Kreisstraße wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und einer Fläche zum Erhalt von Gehölzen ausgeschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet problemlos an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz im Ortsteil Rollshausen angebunden werden kann.

Wasserversorgung

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz von Rollshausen ist möglich.



Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wird darauf hingewiesen, dass die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz umfassend anzuwenden ist.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (z. B. für Toilettenspülung oder zur Bewässerung von Grünflächen) zu nutzen. Der Speicherraum der Zisterne ist mit mind. 10 l/m² zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück zu versickern.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 Abs. 4 HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Stromleitung

Über das Gewerbegebiet GE 1 verläuft eine 20-kV-Freileitung der EAM mit einem Mast innerhalb des Gebiets. Diese Leitung soll unter die Erde verlegt werden und mit einem Leitungsrecht versehen werden. Hierzu sind noch Abstimmungen des Grundstückseigentümers mit dem Leitungsbetreiber erforderlich.

Brandschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit sind bei der Objektplanung zu beachten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung als Grundschutz kann aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde Lohra nicht zur Verfügung gestellt werden. Auf dem derzeitigen Betriebsgelände wurde jedoch eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 mit einem Volumen von 100.000 Litern errichtet, die im Brandfall auch für das neue Gewerbegebiet zur Verfügung steht.

Bauabfall-Entsorgung

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien Hessen zu beachten (www.rp-giesen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/baumerkblatt_ent-sorgung_von_bauabfaellen.pdf



Die Ersatzbaustoffverordnung ist am 01.08.2023 in Kraft. Weiterführende Informationen sind auf der Homepage des Regierungspräsidiums Gießen zu finden: <https://rp-giessen.hessen.de/um-welt/ab-fall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung>.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Erweiterung des Bebauungsplanes beträgt ca. 40.232 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m²)	Gesamtfläche (in m²)
Gewerbegebiet		31.506
davon überbaubar	25.205	
davon Fläche zum Anpflanzen	958	
davon Fläche zum Erhalt	231	
Straßenverkehrsfläche		6.384
davon Fläche zum Erhalt	507	
Maßnahmenfläche F1		2.342
Gesamtfläche		40.232

Rundungsdifferenzen sind möglich

Lohra/Aßlar, 10.06.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

