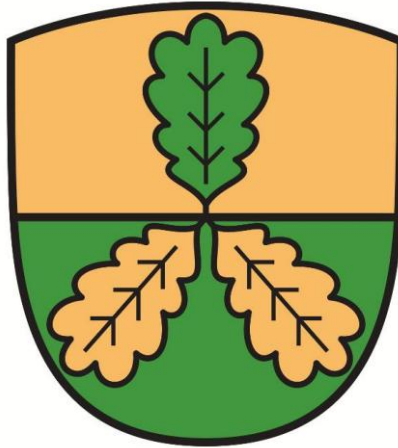


Gemeinde Lohfelden



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“

Begründung

Entwurf

Stand: 11. September 2025

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB	3
3	DAS PLANGEBIET	4
3.1	<i>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i>	4
3.2	<i>Realnutzung</i>	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	5
4.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	5
4.2	<i>Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK)</i>	6
4.3	<i>Klimafunktionskarte</i>	7
4.4	<i>Bundesautobahn</i>	8
4.5	<i>Waldauer Weg (K11)</i>	9
4.6	<i>Bauverbotszone Waldauer Weg</i>	10
4.7	<i>Trinkwasserschutzgebiet</i>	12
4.8	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	12
4.9	<i>Altlasten</i>	12
5	VORHABENBESCHREIBUNG	12
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	16
6.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	16
6.2	<i>Erschließung</i>	16
6.3	<i>Grünordnung</i>	16
6.4	<i>Naturschutzrechtliche Maßnahmen</i>	17
6.5	<i>Fahr- und Leitungsrecht</i>	18
6.6	<i>PV-Nutzung</i>	18
6.7	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	18
6.8	<i>Hinweise</i>	18
7	VER- UND ENTSORGUNG	19
8	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	20
9	KOSTEN	20
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20

Anlagen

ANLAGE 1 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die multiPark GmbH aus Lohfelden beabsichtigt die Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage am Waldauer Weg im Ortsteil Ochshausen der Gemeinde Lohfelden. Die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen ist bundesweit anhaltend hoch. Das Plangebiet zwischen Nordhessen-Stadion und Wahlebach, direkt angrenzend an die BAB 7, ist aufgrund der Nähe über das Crumbacher Industriegebiet zum Autobahnkreuz BAB 7 / BAB 49 als Wohnmobilstellplatzanlage außerordentlich geeignet und im Kasseler Autobahndreieck schnell zu erreichen. Der Standort gilt wegen seiner zentralen Lage im deutschlandweiten Autobahnnetz zudem als geeigneter Zwischenstopp auf längeren Fahrtstrecken.

Das Angebot an Wohnmobilstellplätzen in der Region soll mit dem Vorhaben gestärkt werden. Entsprechende Synergieeffekte für den lokalen Tourismus sowie Gewerbe- und Freizeitbetriebe vor Ort sind zusätzlich zu erwarten.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde Lohfelden die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung entlang des Waldauer Weges sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage in Lohfelden geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, die Aufarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

▪ Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Verfahren erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Abschluss eines Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lohfelden geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

▪ Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohfelden hat am 26.06.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2025 im Blickpunkt Lohfelden bekannt gemacht.

▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 04.07.2025 bis einschließlich 18.07.2025 statt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.07.2025 im Blickpunkt Lohfelden veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden Hinweise und Anregungen seitens der TÖB sowie der Öffentlichkeit vorgetragen, die teilweise in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet wurden.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Es ist vorgesehen die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Winter 2025/2026 durchzuführen.

▪ **Durchführungsvertrag**

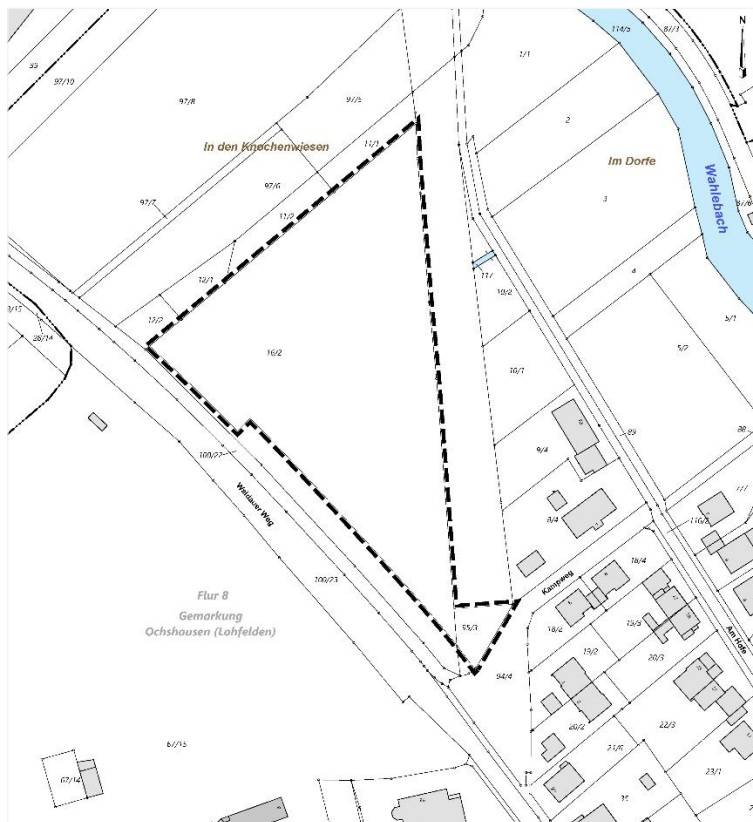
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Lohfelden und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, dessen Regelungen für den Geltungsbereich gelten und die verbindlich innerhalb der festgelegten Fristen umzusetzen sind. Vertragliche Inhalte sind dabei übergeordnete Themen wie z.B. einzuhaltende Baufristen, zu übernehmende Erschließungskosten, technische Anforderungen wie die Entwässerung des Grundstücks, artenschutzrechtliche Maßnahmen und die Bepflanzung. Zudem sind darin Sanktionierungen enthalten, die zum Tragen kommen, sofern Festsetzungen des vorhabenbezogenen BPlans und / oder Regelungen aus dem Durchführungsvertrag nicht beachtet werden.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet bzw. der Vorhabenbereich befindet sich am Waldauer Weg, im Ortsteil Ochshausen, zwischen BAB 7, Wahlebach, Kampweg und dem Sportplatzareal.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 9.531 m² die Teilbereiche der Flurstücke Nr. 16/2 sowie Nr. 95/3 der Flur 8 in der Gemarkung Ochshausen (Lohfelden).



3.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen oder Befestigungen sind keine vorhanden. Ein Hochstamm befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Das Gelände weist keine starke topografische Neigung auf.

Weitere Gehölze sind lediglich außerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt ein bewachsener Erdwall (Bahndamm ehemalige Söhrebantrasse). Entlang des Waldauer Weges führt ein Gehweg mit Baumreihe am Grundstück entlang. Ein markanter Hochstamm befindet sich südlich am Kreuzungsbereich Waldauer Weg / Kampweg.

Die nähere Umgebung ist im Südosten, hinter dem bewachsenen Erdwall, von Wohnnutzungen geprägt. Im südwestlichen Nahbereich befinden sich zahlreiche Sport- und Freizeitnutzungen (Sportplätze, Freibad, Minigolf). Im Nordwesten schließt die Bundesautobahn 7 als achtspurig ausgebaute Europastraße E 45 an; im Bereich des Waldauer Weges als Brückenbauwerk.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen entlang des Waldauer Wegs als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen.

Der Zweckverband Raum Kassel teilte in seiner Stellungnahme vom 16.07.2025 mit, dass im Nordwesten eine „Rohrfernleitung Bestand“ das Plangebiet kreuzt. Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Nordhessen ist nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Kassel nicht erforderlich.

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



Das RP, Dez. Regionalplanung teilte mit, dass die Bodenwerte hinsichtlich Acker-/ Grünlandzahlen überwiegend in einem Bereich zwischen 70 und 85 Bodenpunkten liegen. Dem gegenüber steht ein Gemarkungsschnitt von 51 Bodenpunkten in Ochshausen, den die Planungsfläche deutlich übersteigt. Die Agrarplanung Nordhessen, die die wesentliche Grundlage der landwirtschaftlichen Festlegungen des Regionalplans darstellt, sieht für die Planungsfläche die Stufe 1a und somit die Höchstbewertung vor.

Dennoch wird für die Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage an diesem Standort festgehalten. Das Plangebiet ist alternativlos, da der Vorhabenträger über keine eigenen, geeigneten Grundstücke verfügt. Anderweitige Erwerbsbemühungen, auch in Nachbarkommunen, waren nicht erfolgreich.

Die Gemeinde Lohfelden konnte das vorliegende Flurstück nun zur Verfügung stellen. Drei alternative Standorte wurden innerhalb der Gemeinde Lohfelden betrachtet. Im Gewerbegebiet Alte Ziegelei befindet sich noch eine Fläche im Eigentum der Gemeinde. Die Nutzung als

Wohnmobilstellplatzanlage wurde seitens der Gemeindeverwaltung allerdings nicht zugestimmt, um zum einen die Fläche für andere Betriebe, die die gewerblichen Möglichkeiten am Standort (z.B. erhöhte Immissionswerte, höhere GRZ-Ausnutzung o.Ä.) eher benötigen, vorzuhalten. Zum anderen würde sich an diesem Standort voraussichtlich der Durchgangsverkehr durch den Ortskern Crumbachs merklich erhöhen. Eine zweite alternative Fläche wäre nördlich des Netto-Markts im Ortsteil Vollmarshausen. Die Fläche befindet sich allerdings im Überschwemmungsbereich des Wahlebachs und soll perspektivisch als Rückhaltefläche bei Starkregen genutzt werden. Zudem wäre hier voraussichtlich ein erhöhter Durchgangsverkehr durch den Ortskern Ochshausen zu verzeichnen. Der dritte Alternativstandort wäre im Bereich der Schwarzen Gasse in Crumbach. Hier wäre die Nähe zum Lohfeldener Rüssel hervorzuheben; allerdings würde die Erschließung dennoch über die engen Straßen im historischen Ortskern führen, was wiederum für zahlreiche Wohnmobile unmöglich wäre. Die vorhandene Grundstücksgröße wäre vermutlich ebenfalls nicht auskömmlich für die vorgesehene Nutzung.

Dementsprechend war die nun vorgesehene Fläche die einzige, über die die Gemeinde selbst verfügte und für die vorgesehene Nutzung passte. Der Nutzungsanspruch bzw. die Anforderungen an einen solchen Standort waren bzw. sind divers. Zum einen wird eine Flächengröße von rund 1 ha in der Nähe eines Autobahnanschlusses benötigt, zum anderen soll das Areal für die Nutzer etwas abseits gelegen sein sowie für die bestehende Bebauung / Nachbarschaft durch Erschließung, Fahrbewegungen usw. keine Störungen entstehen. Dies ist beim vorliegenden Plangebiet gegeben: Die zentrale Lage in Lohfelden, aber auch im Großraum Kassel, mit kurzen Wegen zu verschiedenen Autobahnen ist vorhanden. Dennoch ist das Areal für sich gelegen und nicht inmitten von gewachsenen Siedlungsstrukturen. Zudem bildet der bestehende Erdwall/Bahndamm einen Puffer zu angrenzenden Bebauungen.

Das aktuelle Pachtverhältnis mit dem Landwirt wurde bereits gekündigt; dieser hat keinen Einspruch gegen die Kündigung eingelegt. Weiterhin hat er der Gemeinde mitgeteilt, dass er dies auch nicht beabsichtigt, da er rund 40 ha Ackerfläche bewirtschaftet und durch den Verlust von rund 1 ha Landwirtschaftsfläche in keine wirtschaftliche Notlage geraten wird.

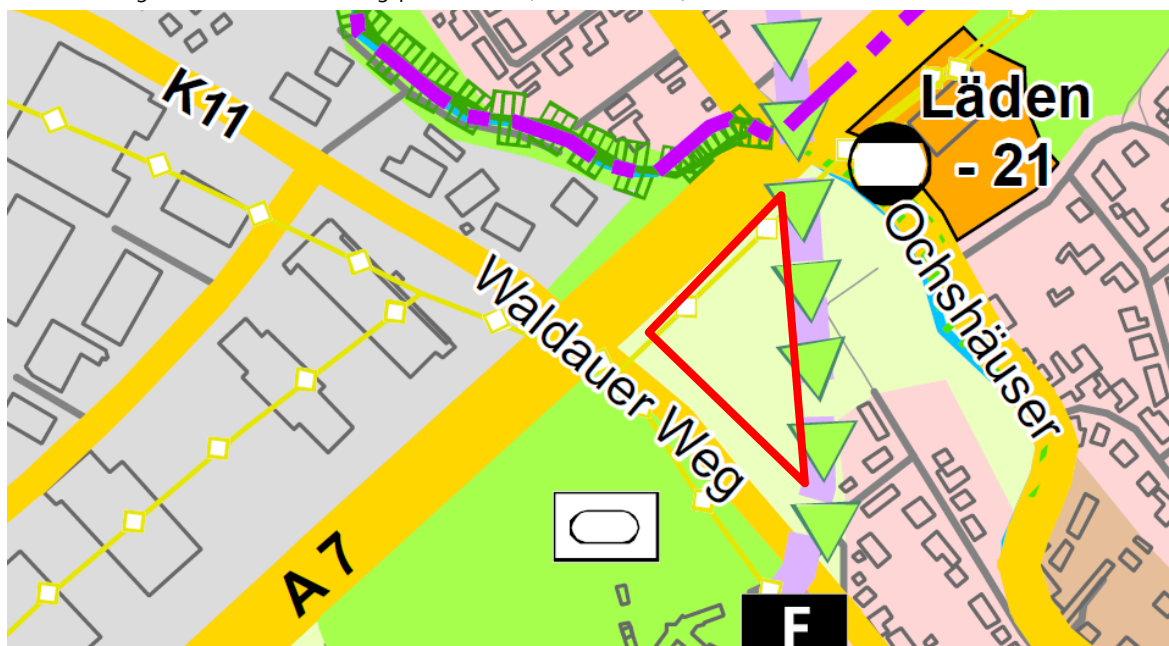
Der hochwertige Boden soll zudem teilweise der Landwirtschaft erhalten bleiben. Abtragungen und sonstige Bodenentnahmen, die für die Herstellung der Wohnmobilstellplatzanlage notwendig werden, werden der örtlichen Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Dadurch können die Landwirte auf anderen Flächen mit geringeren Bodenwerten diese entsprechend beimischen.

In der Abwägung überwiegen die Belange der verkehrlichen Erschließung sowie Verfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Grundstücks gegenüber der landwirtschaftlichen Wertigkeit der Fläche. Zum einen wird die Fläche offensichtlich nicht mehr vom entsprechenden Landwirt benötigt, zum anderen handelt es sich um eine einzelne landwirtschaftliche „Restfläche“ zwischen den baulichen Entwicklungen des Gewerbe- und Industriestandorts Waldau/Crumbach sowie den Wohnnutzungen in Ochshausen. Wie bereits die weiteren Freizeitnutzungen entlang des Waldauer Weges, kann die Wohnmobilstellplatzanlage den entsprechenden Puffer dazwischen bilden und muss dadurch zusätzlich keine Flächen am Ortsrand in der freien Landschaft in Anspruch nehmen.

4.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Die vorgesehene Planung einer Wohnmobilstellplatzanlage bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des ZRK (Dezember 2016)

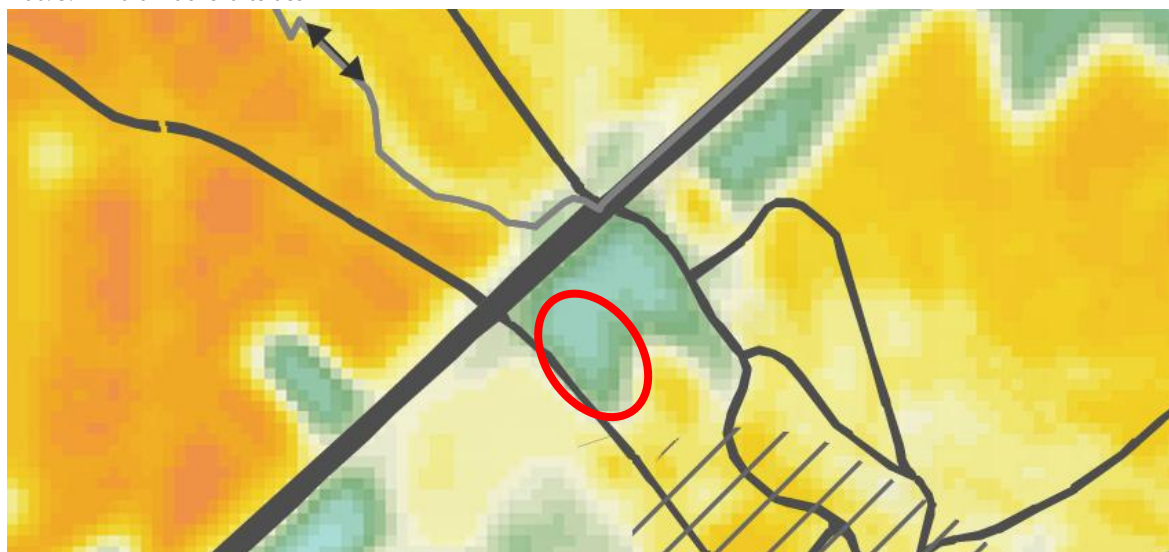


Der Zweckverband Raum Kassel teilte in seiner Stellungnahme vom 16.07.2025 mit, dass der vorliegende B-Plan-Entwurf nicht den Darstellungen des FNP entspricht, daher erfolgt im Parallelverfahren die FNP-Änderung ZRK 99 „SO-Sport und Freizeit Waldauer Weg“. Der Einleitungsbeschluss wurde am 02.07.2025 gefasst.

4.3 Klimafunktionskarte

Die Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverband Raum Kassel zeigt das Plangebiet als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Frischluftentstehungsgebiet. Diese Flächen werden als Freilandklima (Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung) bzw. Waldklima (Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung) beschrieben. Inwiefern diese Beschreibung allerdings auf das konkrete Grundstück zutrifft, gilt es noch zu prüfen. Dieses ist definitiv nicht von dichtem Baumbestand ohne Hangneigungen geprägt.

Abb. 3: Klimafunktionskarte des ZRK



Durch eine Nachverdichtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. der Befestigung von Flächen im Areal wird eine Überwärmung am Standort verstärkt. Im Allgemeinen werden in diesem Zusammenhang entsprechende Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation klimatischer Beeinträchtigungen wie Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen berücksichtigt.

4.4 Bundesautobahn

Das Plangebiet befindet sich südlich der hier als freie Strecke klassifizierte Bundesautobahn A7. Entlang von Bundesstraßen besteht gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone. Nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Abs. 1 dürfen

1. Hochbauten jeder Art, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Bauverbotszone wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren besteht entlang der BAB A7 eine Baubeschränkungszone (100 m vom planfestgestellten Hauptfahrbahnrand gemessen); die Abgrenzung wurde im Bebauungsplan dargestellt und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Autobahn GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2025 mit, dass von der A7 schädliche bzw. störende Immissionen (u.a. durch Abgase oder Lärm) ausgehen. Weder der Vorhabenträger oder Bauherren noch etwaige Rechtsnachfolger können Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können, geltend machen. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens und wenn auf der Autobahn Instandsetzungs- oder Ausbauarbeiten ausgeführt werden. Etwaige Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, z.B. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen. Forderungen zur Umsetzung verkehrsbehördlicher Maßnahmen zum Lärmschutz entlang der Autobahn werden ebenfalls ausgeschlossen.

Zudem dürfen Schmutz- und Abwasser – auch in geklärtem Zustand – sowie sonstiges gesammeltes Wasser (z.B. Regenwasser) weder unmittelbar noch mittelbar in das Entwässerungssystem der Autobahn eingeleitet oder dem Straßeneigentum der Autobahn zugeleitet werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Rahmen des Winterdienstes eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gischt aus Wasser und Salz entstehen kann. Für eventuelle Schäden hierdurch wird seitens der Autobahn GmbH des Bundes keine Haftung übernommen.

Bei betrieblichen Anlagen müssen zudem Ablenkungen oder Beeinträchtigungen für den Verkehrsraum ausgeschlossen sein. Dazu zählen unter anderem Emissionen wie Staub, Geräusche oder andere störende Einflüsse, die die Verkehrssicherheit oder den Verkehrsfluss gefährden könnten.

Zudem teilte die Autobahn GmbH mit, dass für Photovoltaikanlagen seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG gilt. Gemäß § 9 Abs. 2c Satz 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in

Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c Satz 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach § 9 Abs. 2c Satz 2 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2c Satz 4 FStrG einerseits die straßenrechtlichen Belange - die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung - zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.

Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der A7 durch Blendwirkung der geplanten Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und in Form von ggf. notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung dieser für der Verkehrsteilnehmer auf der BAB nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Zudem dürfen längs der Bundesautobahnen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der BAB, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

4.5 Waldauer Weg (K11)

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement teilte in seiner Stellungnahme vom 18.07.2025 mit, dass die Bauverbotszone von 20 m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 11 – außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Dies gilt auch für Fahrwege, Stellplätze und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs usw.. (vgl. dazu Kap. 4.6)

Bei der Ausweisung der Stellplätze entlang der klassifizierten Kreisstraße des Waldauer Weges ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung durch die Nutzung der Parkplätze auszuschließen ist.

Weiterhin teilte Hessen Mobil mit, dass die Leistungsfähigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden (§§ 32, 47 HStrG) darf. Sollten sich durch Ziel- und Quellverkehr Probleme verkehrlicher Art am Waldauer Weg einstellen, oder sich gar eine Unfallhäufungsstelle entwickeln, behält sich der Straßenbaulastträger die Forderung weiterer Maßnahmen, auch baulicher Art zur Verbesserung der Situation zu Lasten des Trägers der Bauleitplanung vor.

Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht dem Straßengrundstück bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Zudem gehen von der Kreisstraße schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen.

4.6 Bauverbotszone Waldauer Weg

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement verwies in seiner Stellungnahme vom 18.07.2025 auf die Bauverbotszone von 20 m entlang des Waldauer Wegs (vgl. Kap. 4.5).

Das Grundstück Flurstück Nr. 16/2, Flur 8, Gemarkung Ochshausen, wird durch die vorhandene Bauverbotszone unverhältnismäßig eingeschränkt, sodass augenscheinlich eine vom Gesetzgeber nicht gewollte Härte vorliegt: Das Flurstück Nr. 16/2 kann letztlich keiner Nutzung zugeführt werden, da es von keiner Seite erschlossen werden kann.

Das dreieckige Grundstück wird im Osten durch einen mehrere Meter hohen Erdwall (ehemaliger Bahndamm) mit großflächigen und wertvollen Gehölzbeständen begrenzt. Eine direkte Zufahrt über den Waldauer Weg / die Kreisstraße im Südwesten hatte Hessen Mobil bereits in der Stellungnahme vom 18.07.2025 abgelehnt. Für eine solche Zufahrtssituation müsste zudem der Fuß- und Radweg gequert und voraussichtlich ein bis zwei Hochstämme aus der Baumreihe (Biotop) entfernt werden. Eine Zufahrt am Waldauer Weg hätte außerdem rund 90 m Abstand zum Kreuzungsbereich Kampweg sowie zur bereits vorhandenen Zufahrt nahe der Autobahn.

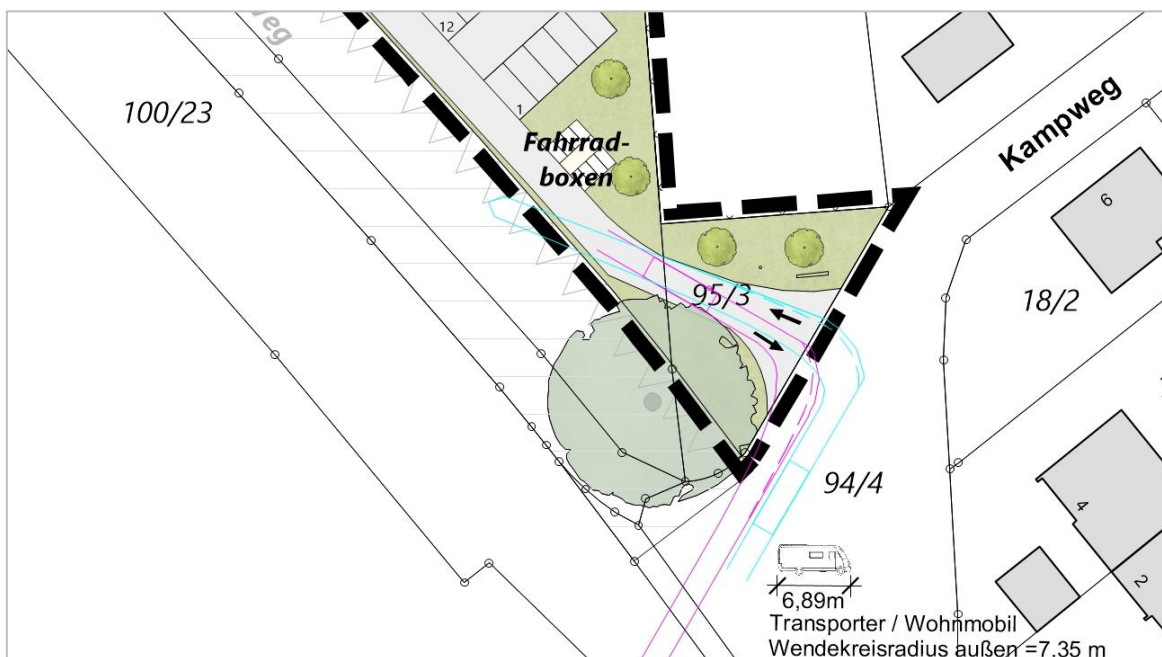
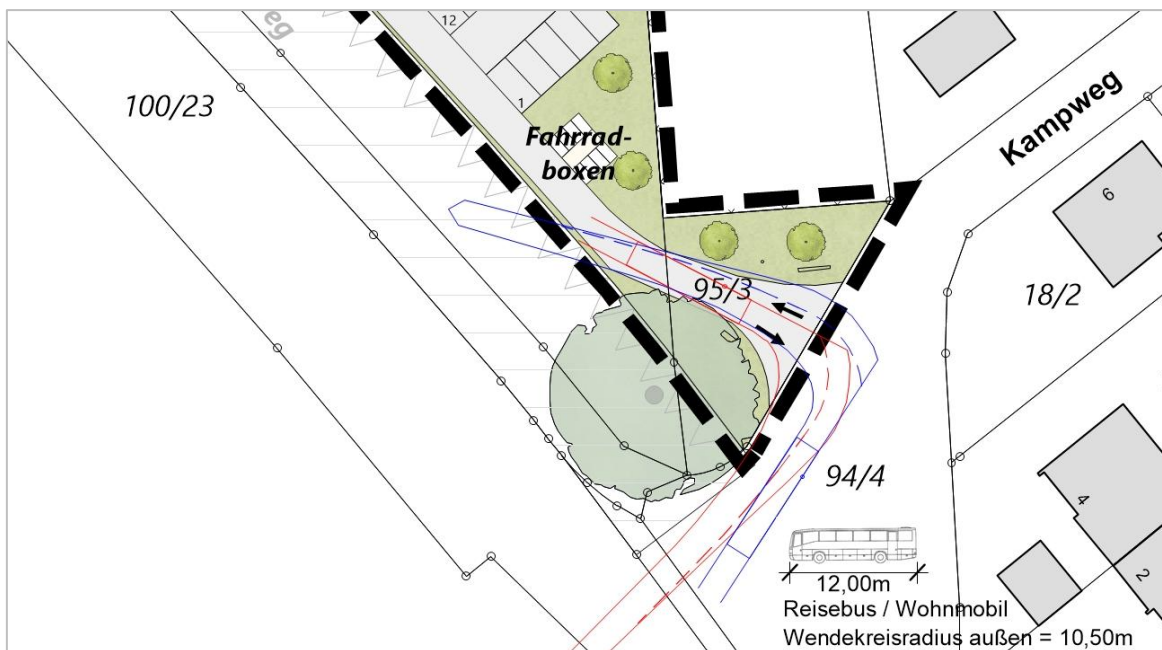
Die Autobahn GmbH teilte in Ihrer Stellungnahme vom 17.07.2025 mit, dass die bereits vorhandene Zufahrt am Waldauer Weg über die bundeseigenen Flurstücke Nr. 11/1, 11/2, 12/1 und 12/2, nordwestlich des Plangebietes, nicht überbaut, beeinträchtigt, gefährdet oder in Anspruch genommen werden dürfen - auch nicht teilweise oder vorübergehend. Eine Zufahrt auf unser Flurstück über diese bestehende Zufahrt ist somit ebenfalls nicht möglich.

Daher wurde bereits zu Beginn der Planungen eine Zufahrt über die Straße Kampweg favorisiert. Diese Zufahrt kann aber lediglich über ein benachbartes Flurstück (Nr. 95/3) realisiert werden. Neben vertraglichen Regelungen diesbzgl. sind dafür zahlreiche Gehölze zu entfernen, wodurch naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen (insbesondere Haselmaus) zu beachten und umzusetzen sind. Zudem muss der dort beginnende Erdwall als bauliche Maßnahme abgetragen werden. Der Eingriff wurde daher insgesamt so gering wie möglich und nötig geplant.

Durch die geltende Bauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand des Waldauer Wegs würde die Möglichkeit der Erschließung über den Kampweg allerdings liquidiert.

Eine Verlagerung der Zufahrtssituation über den Kampweg Richtung Norden und damit eine Vergrößerung des Plangebietes inkl. der Inanspruchnahme des benachbarten Grundstücks wird aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen abgelehnt. Der Eingriff in die Gehölze und damit in die Lebensräume der Haselmaus und Avifauna wird genauso wie der enorme Bodenabtrag, der an dieser Stelle zusätzlich notwendig werden würde, als unverhältnismäßig erachtet. Die Wegnahme dieser Funktion sowie das Heranrücken einer Zufahrt für Wohnmobile an bestehende Wohnnutzungen sind nicht gewünscht.

In einem Vorort-Termin am 09.09.2025 mit Hessen Mobil wurden diese Aspekte erläutert und abgestimmt. Die Zufahrtssituation über den Kampweg wurde seitens Hessen Mobil ebenfalls als am sinnvollsten für das Grundstück erachtet. Auf Grundlage des für den Zufahrtsbereich benötigten Kurvenradius/Schleppkurven für unterschiedlich große Wohnmobile, auch in angemessen Abstand zu dem markanten Hochstamm südlich sowie einem so geringen Eingriff wie nötig in den bewachsenen Erdwall nördlich, wird eine gewisse Zufahrtsbreite sowie Fahrspurführung benötigt, sodass eine Rücknahme der Bauverbotszone von 20 m auf 14 m in Aussicht gestellt wurde, um diese Zufahrtssituation realisieren zu können.



Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Die Leichtigkeit der Verkehre auf der Kreisstraße ist davon nicht betroffen; ebenso ist nicht bekannt, dass etwaige Erweiterungsabsichten der Kreisstraße bestehen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes für diesen Zufahrtsbereich sind bereits abgestimmt; entsprechende Maßnahmen werden getroffen und im Durchführungsvertrag fixiert.

Innerhalb der verbleibenden 14 m breiten Bauverbotszone würden auf dem Grundstück entsprechend nur blendfreie PV-Module installiert sowie Bepflanzungen realisiert werden. Die Zufahrt, wenige Stellplätze sowie die Umfahrungsflächen befinden sich zusätzlich innerhalb der bisher geltenden 20 m breiten Bauverbotszone. Insbesondere Carports und Garagen, aber auch der größte Teil der anzulegenden Stellplätze befindet sich nach einer Anpassung der Vorhabenplanung vollständig außerhalb der bisher geltenden 20 m breiten Bauverbotszone.

Die Bauverbotszone zum Waldauer Weg (K 11) wurde im Bebauungsplan auf 14 m bemessen und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4.7 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Forst, Eichwald, Bettenhausen, StW Kassel“, Schutzzone III, für die Wassergewinnungsanlagen TB I, II, III, V Forst und TB Ia, IIIa, IVa Eichwald (StAnz: 34/2006; Seite 1921 ff). Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4.8 Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 09.04.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kreisluftbilder ergeben hat, dass kein begründeter Verdacht vorliegt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.9 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine bestätigten Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5 VORHABENBESCHREIBUNG

Die nachfolgenden Aussagen sind aus der Vorhabenbeschreibung der GGS ARCHITEKTEN (Stand Mai 2025) entnommen:

Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes und eines öffentlichen E-Lade Parkplatzes mit ergänzender Infrastruktur in Lohfelden

Projektstandort: Grundstück „In den Knochenwiesen“ am Waldauer Weg, Lohfelden

Ziel des Projekts ist die Errichtung eines modernen, umweltverträglichen und verkehrsgünstig gelegenen Wohnmobilstellplatzes mit ergänzender Infrastruktur. Das Angebot richtet sich an Reisende, die ihr Wohnmobil für kurze Zeiträume abstellen möchten. Eine klassische Campingplatznutzung ist dabei nicht vorgesehen. Vielmehr soll eine hochwertige Aufenthaltsqualität durch durchdachte landschaftsplanerische Maßnahmen, ökologische Komponenten und ein nachhaltiges Energiekonzept geschaffen werden.

Projektgliederung und Flächenkonzept

1. Öffentlicher Bereich mit Stellplätzen und E-Ladestationen

Es ist eine unbeschränkte Ein-/Ausfahrtsituation mit Mittelinsel zur Aufstellung der Beschilderung „Parkplatzordnung“ und Kamertechnik zur Kennzeichenerkennung vorgesehen. Am südlichen Ende des Geländes entstehen öffentlich zugängliche Stellplätze für Pkw sowie spezielle Ladepunkte für Elektrofahrzeuge. Dieser Bereich dient als offener Zugang zur Anlage und gewährleistet Mobilitätslösungen auch für Besucher ohne Wohnmobil.

2. Versorgungszone mit Aufenthaltsqualität

Im Übergangsbereich ist ein kleiner Versorgungspunkt geplant. Hier befinden sich:

- ein SB-Regiomaat zur Nahversorgung mit Lebensmitteln und regionalen Produkten,
- ein großer Carport mit Solardach, welcher wettergeschützte Stellflächen und Energiegewinnung vereint.



3. Kleingaragen und Pufferzone zur Hauptstraße

Zwischen der Versorgungszone und den Wohnmobilstellplätzen ist eine Reihe von anmietbaren Kleingaragen vorgesehen. Diese Garagen werden als Fertigteilgaragen mit Dachbegrünung ausgeführt und zusätzlich mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. So wird nicht nur funktionaler Lagerraum geboten, sondern auch ein aktiver Beitrag zur Reduktion des ökologischen Fußabdrucks geleistet.

4. Hauptbereich: Wohnmobilstellplätze

Der zentrale Teil der Anlage ist für Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Diese richten sich an Gäste mit einem temporären Aufenthalt. Die Stellplätze werden nicht parzelliert und bewusst nicht als klassischer Campingplatz betrieben.

- Fahrwege innerhalb der Anlage werden in fester Bauweise, z.B. Asphalt ausgeführt, um die nötige Tragfähigkeit für größere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- Die Stellplatzflächen selbst erhalten eine wassergebundene Decke, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Der Zweckverband Raum Kassel teilte in seiner Stellungnahme vom 16.07.2025 mit, dass durch die einerseits positiv zu bewertende ausgeführte Planung der versickerungsfähigen Oberflächen in den Stellplatzbereichen, sich aber auch die Problematik einer möglichen Kontamination von Boden und Grundwasser durch Schadstoffe wie Öle, Abwässer oder sonstige Abfälle aus den Wohnmobilen oder der Entsorgungsstation ergibt. Dies sollte bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden.



Ökologische und gestalterische Maßnahmen

Das gesamte Gelände wird durch gezielte Begrünung und ökologische Maßnahmen aufgewertet:

- Pflanzung von heimischen Bäumen und Hecken zur optischen Gliederung und Verbesserung des Mikroklimas,
- Anlage von Blumenwiesen als wertvolle Biotope für Insekten und zur ökologischen Aufwertung der Grünflächen,
- Errichtung einer Pufferzone zur Autobahn, gestaltet als Grünfläche mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen, die sowohl Energie erzeugen als auch Fläche für Biodiversität erhalten,
- Teilweise Verwendung des anfallenden Erdaushubs zur naturnahen Modellierung eines kleinen Erdwalls, der als Lärm- und Sichtschutz dienen kann.



Verkehrsanbindung und Lagevorteile

Das Vorhaben profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Autobahn sowie zur Ortsdurchfahrt von Lohfelden. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Freibad Lohfelden, weitere gemeindliche Sportstätten und für typische Wohnmobilmutzer Gewerbeansiedlungen, was zusätzliche Synergien für Besucher und die Attraktivität des Standorts schafft.

Mit diesem Projekt wird ein nachhaltiger, moderner und ökologisch wertvoller Wohnmobilstellplatz geschaffen, der nicht nur den Anforderungen des mobilen Tourismus gerecht wird, sondern auch lokale Ressourcen integriert und einen Beitrag zur umweltfreundlichen Infrastrukturentwicklung in der Region leistet. Durch den Standort wird die Gemeinde auch für den nordhessischen Tourismusstandort mit z.B. Frau Holle Land, Grimmsteig und Brüder Grimm Heimat, einen aktiven Beitrag leisten können.

Das Regionalmanagement Nordhessen GmbH bewertet das Projekt in einer Stellungnahme vom 15.07.2025 zudem positiv und empfiehlt eine Unterstützung. Das Projekt stehe im Einklang mit den Tourismusstrategien des Landes Hessen und der Destination.

6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Vorhaben entsprechend, wird im Plangebiet ein Baugebiet ausgewiesen. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage mit weiteren Kfz- und Fahrradabstellplätzen sowie der dazugehörigen technischen und verkehrlichen Infrastruktur zulässig.

Klassischer Hochbau ist auf dem Grundstück nicht vorgehen. Es werden lediglich Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Carports entstehen. Dementsprechend wird kein Baufeld ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich neben der Planung des Vorhabenträgers an einer ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Vorgabe zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,5 über dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete. Eine Überschreitung dieses Orientierungswerts ist für eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks, für die Errichtung von max. 48 Wohnmobilstellplätzen inkl. Erschließungsflächen usw. notwendig. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist unzulässig.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe für bauliche Anlagen, wie Garagen und Carports, erfolgt in einer gebietscharakterlichen verträglichen Einfügung an die Umgebung in Anpassung an die Planungen des Vorhabenträgers.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine eigenständige Zufahrt an der öffentlichen Straße Kampweg. Innerhalb des Plangebietes ist eine eigenständige, private Erschließung vorgesehen. Weiterhin sind Garagen sowie Carports nur innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.

6.3 Grünordnung

Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen ist ein kräuterreiches Grünland anzusäen und als 2-schürige Wiese zu pflegen. Die Maßnahme soll die Artenvielfalt stärken sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingriffsorts schaffen.

Weiterhin ist die Anpflanzung von einer einreihigen Gehölzhecke, insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze, vorgesehen. Diese dient zur Abpufferung von Klimaextremen sowie zur Durchgrünung des Gebietes.

Erhalt von Laubbäumen

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume zu schützen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Durchgrünung trägt insbesondere zur optischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei und gewährleistet im Baugebiet in Verbindung mit den Neuanpflanzungen ein Mindestmaß an Grüncharakter.

Neuanpflanzung von Laubbäumen

Die im Plangebiet als neu anzupflanzend festgesetzten Laubbäume sind als standortgerechte einheimische Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese tragen neben dem gestalterischen Aspekt, zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen bei. Das Anpflanzen von Laubbäumen dient insgesamt den Zielen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

6.4 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sollen durch geeignete Maßnahmen abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren.

Dachflächenmaterial

Zum Schutz vor schädlichen Einträgen aus Schwermetallionen in den Wasserkreislauf sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachbegrünung

Die Vorgabe zur Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung minimieren, die Artenvielfalt stärken sowie Wasser verdunsten und CO₂ in der Luft binden und filtern.

Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie für den Erhalt des Wasserkreislaufes sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterflächen) herzustellen.

Maßnahmen unterhalb und zwischen den PV-Modulen

Die betreffenden Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme soll die Artenvielfalt stärken sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingriffsortes schaffen.

Externe Ausgleichsmaßnahme – Teil B Kompensation

Aus naturschutzfachlicher Sicht lässt sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich nur teilweise ausgleichen. Aus diesem Grund sind zwei zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Beide geplanten Kompensationsmaßnahmen werden in einem externen Geltungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt. (vgl. Umweltbericht)

Der Planbereich B1 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 16/2 der Flur 8 in der Gemarkung Ochshausen (Lohfelden), direkt angrenzend an das Plangebiet.

Der Planbereich B2 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 17/1 der Flur 3 in der Gemarkung Vollmarshausen.

6.5 Fahr- und Leitungsrecht

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Fläche für Versorgungsanlagen ein öffentlicher Mischwasserkanal zur Abwasserbeseitigung der angrenzenden Quartiere. Aus dem Grund wird in diesem Bereich ein Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück festgesetzt. Das Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen dient der Sicherung der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser, z.B. für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien. Da ebenso die Flächen für Versorgungsanlagen des Grundstücks in diesem Bereich vorgesehen ist, wurde vorausschauend ein 1,5 m breiter Schutzstreifen links und rechts des Kanals mit den entsprechenden Rechten ausgewiesen.

6.6 PV-Nutzung

Im Nordwesten wird eine 8,10 m – 8,20 m breite Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Erneuerbare Energien – PV-Freiflächenanlage* in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Fläche dient der energetischen Versorgung im Plangebiet. Im Durchführungsvertrag wird festgehalten, dass ausschließlich blendfreie Module errichtet werden dürfen.

Weiterhin sind gemäß Festsetzung auf Dachflächen von Carports technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu errichten. Die getroffene Festsetzung folgt dem Leitbild der Klimaneutralität.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen das geplante Vorhaben orts- und umweltverträglich am Standort einfügen. Die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgen zusätzlich mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad der Oberflächen zu begrenzen sowie den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung und Reduzierung überbauter Bereiche ist die Herstellung von mindestens 50 % der Grundstücksfreifläche als Vegetationsfläche vorgesehen, sodass die Beanspruchung des Schutzgutes Boden, in Abwägung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen, den Standplätzen für Abfallbehälter sowie den Werbeanlagen dienen insbesondere der städtebaulichen Integration in die benachbarte Umgebung. Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere. Die Vorgaben zu den Werbeanlagen gewährleisten die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre entlang des Waldauer Wegs sowie auf der Autobahn.

6.8 Hinweise

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen etc..

7 VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich ist versorgungstechnisch noch zu erschließen. In den Straßen Waldauer Weg und Kampweg sind Ver- und Entsorgungsleitungen verfügbar. Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teile in ihrer Stellungnahme vom 07.07.2025 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Eine befindet sich im Südosten des Plangebietes innerhalb des Flurstücks 95/3. Eine weitere befindet sich innerhalb des Flurstücks 16/2; diese durchquert den Geltungsbereich aus Nordosten in Richtung Südwesten.

Für die verlegten TK-Linien gibt es auf dem Flurstück 16/2 und die Trasse der alten Söhbahn einen Mitbenutzungsvertrag. Die im Lageplan rot eingezeichnete TK-Linie ist nicht mehr in Betrieb, die in der Trasse befindlichen 3 Kupferkabel sind erdverlegt.

Weiterhin teilte die Deutsche Telekom GmbH mit, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die EAM Netz GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 10.07.2025 mit, dass sich im Ausbaubereich Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Kommunikationskabel der EAM-Netz GmbH befinden. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Regioteam, mit Sitz in Baunatal, zu ermitteln. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Kassel, Fachbereich 63 Bauen und Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 17.07.2025 hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdeten Stoffen auf die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV) hin.

Weiterhin teilte der Landkreis Kassel in seiner Stellungnahme mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 96 m³/h (1600 l/min) vorzusehen. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m), hier nördlichste Spitze des Geltungsbereiches, sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von

Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten. Von der öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrt Kampweg) sind die Zuwegungen auf dem Gelände gemäß § 5 HBO auszuführen, so dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Maßnahmen der Bodenordnung nach Maßgabe der §§ 45ff BauGB werden nicht angestrebt. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 9.531 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiet – Wohnmobilstellplätze, Carports, Garagen - überbaubar durch Versiegelungen, Befestigungen, Nebenanlagen o.Ä. (GRZ 0,5) - Vegetationsfläche (mind. 50 %) <i>davon Anpflanzfläche</i> <i>davon Flächen für Versorgungsanlagen</i>	ca. 4.766 m ² ca. 4.765 m ² ca. 1.157 m ² ca. 1.297 m ²	
Vorhabensbereich, gesamt		ca. 9.531 m²
Planteil B1	ca. 925 m ²	
Planteil B2	ca. 2.197 m ²	
Geltungsbereich, gesamt		ca. 12.653 m²

9 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger; dies wird über den zwischen der Gemeinde Lohfelden und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“

- wird eine Wohnmobilstellplatzanlage städtebaulich angemessen errichtet;
- wird der Nachfrage im Freizeitsegment in attraktiver Lage im Ortsteil Ochshausen mit potentiell synergetischen Effekten für bereits vorhandene Freizeiteinrichtungen in angemessener Weise Rechnung getragen;
- wird zwar ein Teil des Grundstücks versiegelt; zeitgleich werden aber auch neue Grünstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen entwickelt und mit der Nutzung von hauseigenen Solarstrom ein Beitrag zur Klimaneutralität geleistet.

Bearbeitung:



Aufstellung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

gez. Josefine Wockenfuß
Josefine Wockenfuß
M.Sc. Stadtplanung

Lohfelden, den

Uwe Jäger
Bürgermeister