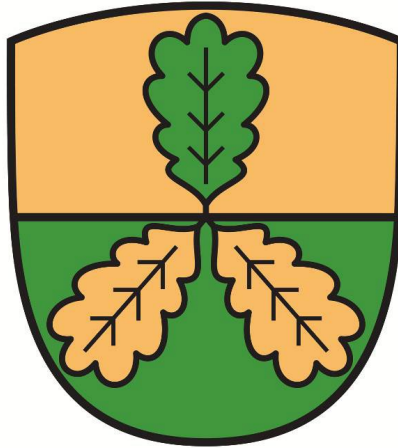


Gemeinde Lohfelden



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“

Begründung

Vorentwurf

Stand: 27. Juni 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>	<i>4</i>
3.2	<i>Realnutzung</i>	<i>4</i>
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	4
4.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	<i>4</i>
4.2	<i>Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK)</i>	<i>5</i>
4.3	<i>Klimafunktionskarte</i>	<i>6</i>
4.4	<i>Bauverbots- und Baubeschränkungszone</i>	<i>6</i>
4.5	<i>Trinkwasserschutzgebiet</i>	<i>7</i>
4.6	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	<i>7</i>
4.7	<i>Altlasten</i>	<i>7</i>
5	VORHABENBESCHREIBUNG	8
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>11</i>
6.2	<i>Erschließung</i>	<i>11</i>
6.3	<i>Grünordnung</i>	<i>11</i>
6.4	<i>Naturschutzrechtliche Maßnahmen</i>	<i>12</i>
6.5	<i>Fahr- und Leitungsrecht</i>	<i>12</i>
6.6	<i>PV-Nutzung</i>	<i>12</i>
6.7	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	<i>13</i>
6.8	<i>Hinweise</i>	<i>13</i>
7	VER- UND ENTSORGUNG	13
8	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	14
9	KOSTEN	14
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14

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

Es ist vorgesehen, dass die Gemeindevertretung im Sommer 2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschließt.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 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 Sommer 2025 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 befindet sich am Waldauer Weg, im Ortsteil Ochshausen, zwischen BAB 7, Wahlebach, Kampweg und dem Sportplatzareal.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 10.723 m² das Flurstück Nr. 16/2 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 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, ein weiterer im Süden am Kreuzungsbereich Waldauer Weg / Kampweg. 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.

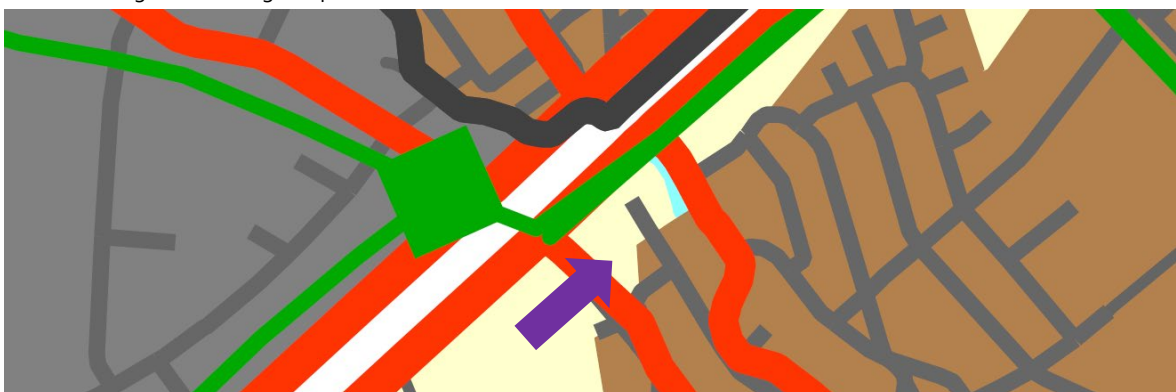
Die nähere Umgebung ist im Südosten, hinter dem bewachsenen Erdwall, von Wohnnutzungen geprägt. Im südwestlichen Nahbereich befinden sich zahlreiche Sport- und Freizeitnutzungen (Sportplätze, Freibad, Minigolf). Im Nordwesten schließt die Bundesautobahn 7 als achtspurig ausgebaute Europastraße E 45 an;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

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.

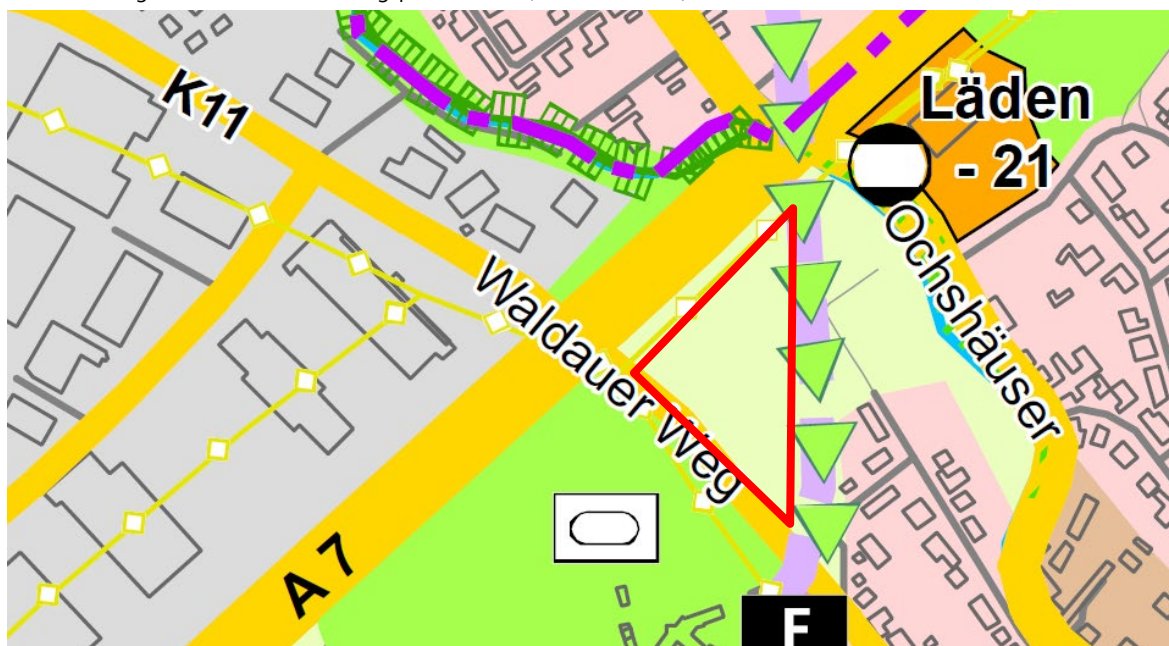
Die Gemeinde Lohfelden konnte das vorliegende Flurstück zur Verfügung stellen. Die Gemeinde selbst hatte ebenfalls keine weiteren für die vorgesehene Nutzung passende Flächen vorrätig. Das aktuelle Pachtverhältnis mit dem Landwirt wurde bereits gekündigt; dieser hat keinen Einspruch gegen die Kündigung 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 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.

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)

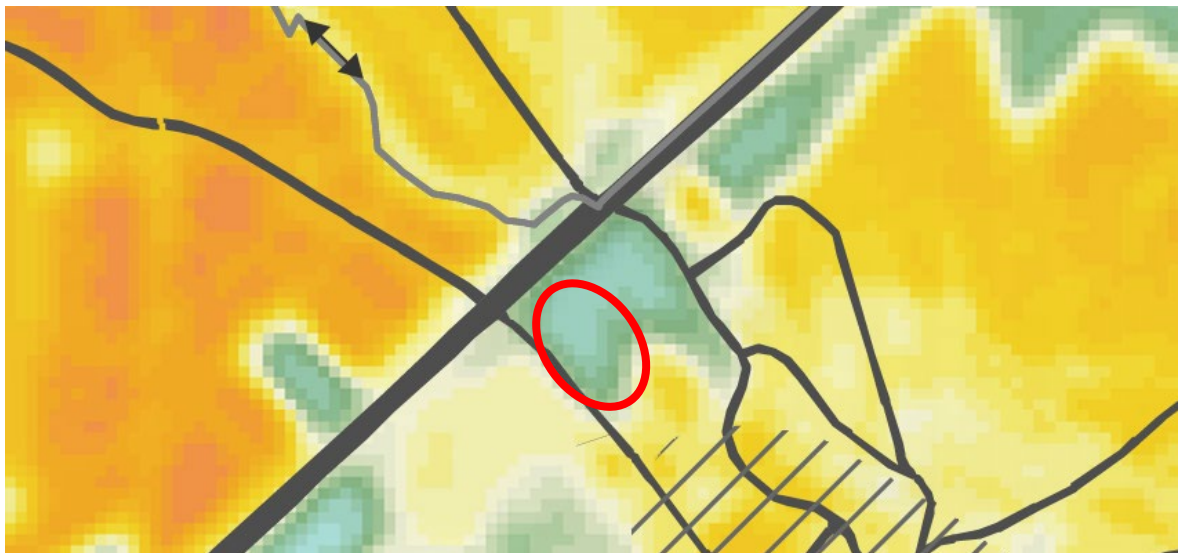


4.3 Klimafunktionskarte

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.

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.

Abb. 3: Klimafunktionskarte des ZRK



4.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

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 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 Nummer 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.

4.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Forst, Eichwald, Bettenhausen, StW Kassel“, Schutzzone III. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4.6 Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 09.04.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kreislufbilder 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.

4.7 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

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-Regiomat zur Nahversorgung mit Lebensmitteln und regionalen Produkten,
- eine Fläche zur Ver- und Entsorgung mit Frisch- und Abwasser über ein entsprechendes System
- gesicherte Fahrradboxen mit E-Lade Funktion und Fahrradreparaturstation, sowie
- eine öffentlich abgegrenzte Hundeauslauffläche.

3. Kleingaragen und Pufferzone zur Hauptstraße

Zur Abschirmung der Anlage gegenüber der angrenzenden Hauptstraße „Waldauer Weg“ wird eine Pufferzone mit anmietbaren Kleingaragen geschaffen. Diese Garagen werden als Fertigteilgaragen ausgestattet.

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.

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,
- Verwendung des anfallenden Erdaushubs zur naturnahen Modellierung eines kleinen Erdwalls, der als Lärm- und Sichtschutz dient. Weiterhin soll ein kleiner Erdwall als Abgrenzung zum Geh-/ Radweg bzw. zur Straße „Waldauer Weg“ modelliert werden. Auf dessen Kamm soll die Heckenpflanzung erfolgen.

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.



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 0,4 innerhalb der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete. Die festgesetzte GRZ soll eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks, für die Errichtung von max. 50 Wohnmobilstellplätzen inkl. Erschließungsflächen usw. ermöglichen. 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 entlang des Waldauer Wegs im Südwesten 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.

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

Nordwestlich, entlang der BAB 7, wird eine 7 m breite Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Erneuerbare Energien – PV-Freiflächenanlage* in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Fläche dient der energetischen Versorgung im Plangebiet.

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 60% 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 dienen insbesondere der städtebaulichen Integration in die benachbarte Umgebung. Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere.

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.

8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Maßnahmen der Bodenordnung nach Maßgabe der §§ 45ff BauGB werden nicht angestrebt. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 10.723 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiet – Wohnmobilstellplätze, Carports, Garagen - überbaubar durch Versiegelungen, Befestigungen, Nebenanlagen o.Ä. (GRZ 0,4) - Vegetationsfläche (mind. 60 %) <i>davon Flächen für Versorgungsanlagen</i>	ca. 4.341 m ² ca. 6.382 m ² ca. 873 m ²	
Geltungsbereich, gesamt		ca. 10.723 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

Lohfelden, den

gez. Josefine Wockenfuß
Josefine Wockenfuß
M.Sc. Stadtplanung

Uwe Jäger
Bürgermeister