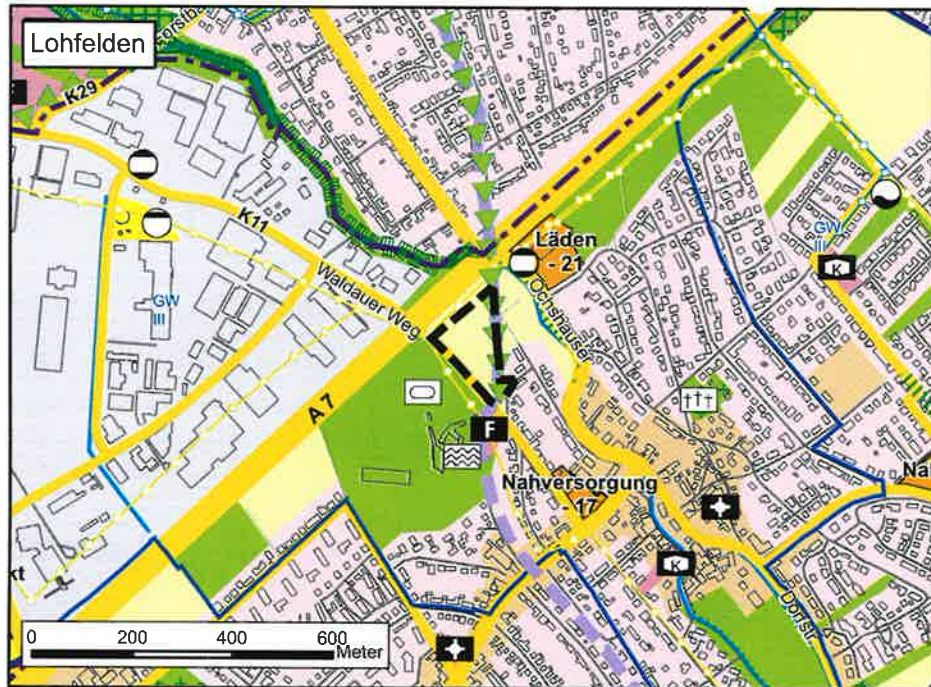
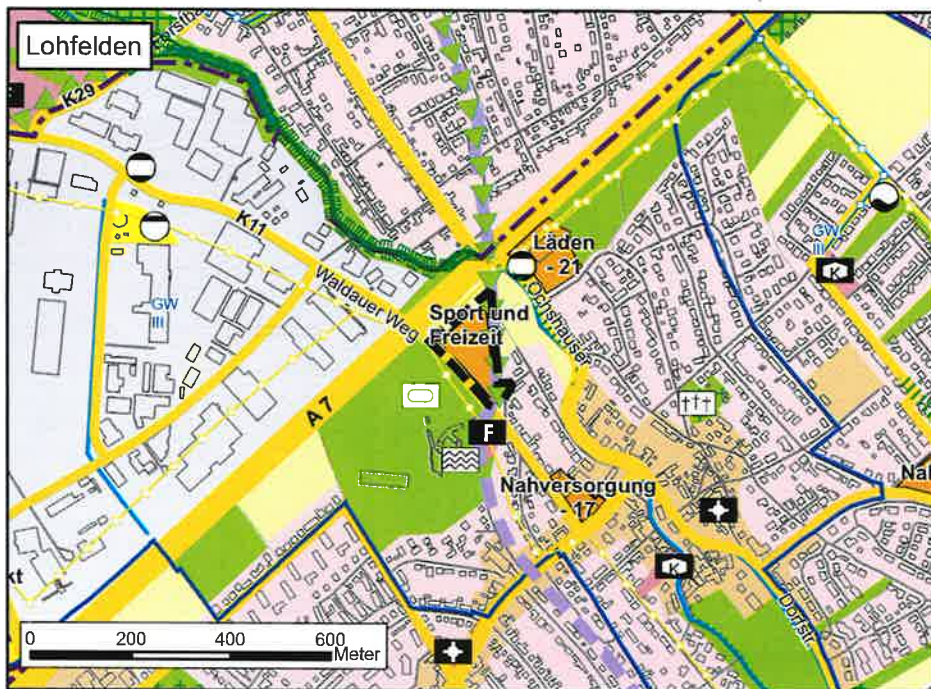


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung



Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Feuerwehr
- Strassenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Tram (Trassensicherung)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Abwasser
- Wasser
- Gas
- Hauptwasserleitung*
- Ferngasleitung*
- Grünflächen
- Badeplatz, Freibad
- Sportplatz
- Friedhof
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Landschaftsschutzgebiet*
- Geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation
Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):
- Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten verändert)
- Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.
Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkens des Planes gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 99 und die öffentliche Auslegung wurden in der Versammlungsversammlung am 12.11.2025 beschlossen.

2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.11.2025.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 01.12.2025 bis 07.01.2026 öffentlich ausgelegt.

3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 99 wurde von der Versammlungsversammlung beschlossen am 04.03.2026.

Der Verbandsdirektor

Dirk Stochla

4. Genehmigungsvermerke

mit Verfügung vom 24.06.26

AZ.: 0030-21-061a10.07.08-00002

#2026-00001

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 99 wurde nach Hauptsatzung am 1.7.2026 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

Dirk Stochla

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 99 "SO-Sport und Freizeit Waldauer Weg", Lohfelden

Stand	geändert	Maßstab
17.06.25 Klu/Ozd		1:15.000

Ständeplatz 17
34117 Kassel
www.zrk-kassel.de



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
(gemäß §§ 5 (5) und 2a Baugesetzbuch (BauGB))

Kassel, 09.09.2025
Wi/Fr

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 99 „SO-Sport und Freizeit Waldauer Weg“
Änderungsbereich: Gemeinde Lohfelden

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage im Ortsteil Ochshausen der Gemeinde Lohfelden. Hierfür soll die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „SO-Sport und Freizeit“ geändert werden. Die Fläche des Änderungsbereiches hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Die Gemeinde Lohfelden stellt im Parallelverfahren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Lohfelden im Ortsteil Ochshausen. Der Bereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die BAB 7 mit angrenzendem Gehölzstreifen,
- im Osten durch einen ehemaligen Bahndamm mit Bäumen und Gehölzen und den „Kampweg“,
- im Südwesten durch den „Waldauer Weg“ (K 11).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den geplanten Änderungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Östlich tangiert und im Süden überschneidet der Änderungsbereich eine „Grünverbindung“ und eine „Trassensicherung für Tramverkehr“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Forst, Eichwald, Bettenhausen, StW Kassel“, Schutzzone III.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan (RPN) 2009 stellt für den Änderungsbereich „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest. Im Nordwesten kreuzt eine „Rohrfernleitung Bestand“. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine schwerwiegenden Bedenken gegen die Darstellung von ca. 1,1 ha Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Zu berücksichtigen sind allerdings die sehr hohen Bodenwerte der Fläche, die für landwirtschaftliche Nutzung verloren geht.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung ZRK 99.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

2.5.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Das SRK 2030 ist eine Leitlinie für die Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen und Gewerbe. Es trifft keine direkten Aussagen zur Entwicklung von Sport- und Freizeitflächen, einige Leitziele und Strategien sind aber auch auf diese Nutzungen übertragbar. Der Standort verfügt für die geplante Nutzung über eine gute Verkehrsanbindung und ist somit gut erreichbar. Die gezielte Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort, Dachbegrünungen und klimaangepasste und standortgerechte Anpflanzungen tragen aktiv zum Klimaschutz bei

2.5.2 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) 2015

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren trifft für diese Planung keine Aussagen.

2.5.3 Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Das geplante Sondergebiet ist über den „Kampweg“ direkt an die Hauptsammelstraße „Waldauer Weg“ angebunden. Die schnelle Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist in ca. 2 km Entfernung mit der BAB 49 und in ca. 4 km mit der BAB 7 gegeben.

Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle in ca. 300 m Reichweite gut an den öffentlichen Nahverkehr zur Stadt Kassel und ins Umland angeschlossen.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Gemeinde Lohfelden hat mit Schreiben vom 10.06.2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich der BAB 7, angrenzend an den „Waldauer Weg“ beantragt. Die Darstellung soll von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „SO-Sport und Freizeit“ geändert werden.

Ziel des Projekts ist die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und eines öffentlichen E-Lade-Parkplatzes mit ergänzender Infrastruktur, landschaftsplanerischen Maßnahmen und nachhaltigem Energiekonzept. Das Angebot richtet sich an Reisende, die ihr Wohnmobil für kurze Zeiträume abstellen, eine klassische Campingplatznutzung ist nicht vorgesehen.

Die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen in Deutschland ist hoch und steigt weiter an. Mit diesem Planungsvorhaben soll das Angebot an Stellplätzen in der Region gestärkt werden.

Die Anforderungen eines solchen Standortes sind vielfältig. Zum einen bedarf es einer entsprechenden Flächengröße, zum anderen soll das Areal für die Nutzer etwas abgelegen sein. Eine gute Anbindung an überregionale Straßen aber auch an örtliche Infrastruktur, abseits von bestehender Wohnbebauung, um Störungen durch z.B. zusätzlichen Verkehr zu vermeiden, ist wünschenswert. Das vorliegende Plangebiet bietet diese Vorteile.

Über das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist das Autobahnkreuz der BAB 7 / BAB 49 gut erreichbar. Zudem bildet der mit Bäumen und Gehölzen bewachsene Bahndamm einen Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung. Im näheren Umfeld befinden sich verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sportplätze, Freibad, Minigolf).

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwerte hinsichtlich Acker-/ Grünlandzahlen liegen überwiegend in einem Bereich zwischen 70 und 85 Bodenknoten. Die Agrarplanung Nordhessen, die die wesentliche Grundlage der landwirtschaftlichen Festlegungen des Regionalplans darstellt, sieht für die Planungsfläche die Höchstbewertung (Stufe 1a) vor. Das Pachtverhältnis zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche wurde bereits gekündigt und es besteht seitens des Pächters kein Interesse, dagegen Einspruch einzulegen.

Insgesamt werden durch das Vorhaben Synergieeffekte für den lokalen Tourismus sowie Gewerbe- und Freizeitbetriebe vor Ort erwartet.

Das Vorhaben gliedert das Gebiet in unterschiedliche Bereiche. Im Süden sind öffentlich zugängliche PKW-Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Einen Übergangsbereich schaffen Fahrradboxen, eine Hundenauslauffläche sowie eine Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile. Der zentrale Teil der Anlage ist für Wohnmobilstellplätze mit temporärem Aufenthalt vorgesehen. Durch anmietbare Fertigteilgaragen wird das Gelände zum „Waldauer Weg“ abgeschirmt. Im Norden, parallel zur Autobahn, ist eine PV-Freiflächenanlage für die Versorgung im Plangebiet vorgesehen.

Als ökologische und gestalterische Maßnahmen im Gebiet sind Blumenwiesen, die Verwendung des anfallenden Erdaushubs zur naturnahen Modellierung von kleinen Erdwällen, als Lärm- und Sichtschutz sowie weitere Grünflächen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern geplant. Um den Eingriff in die Natur und Landschaft abzumildern sind zusätzlich Dachbegrünungen, extensives Grünland unterhalb der PV-Module sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades mit Hilfe von wasserdurchlässigen Materialien geplant. Es ist eine Vegetationsfläche von mind. 60% vorgesehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 11 („Waldauer Weg“). Direkte Zufahrten zur Kreisstraße werden seitens Hessen Mobil abgelehnt, daher soll die Zuwegung über den „Kampweg“ erfolgen.

Ein vorhandener Schotterweg nordwestlich des Änderungsbereiches liegt außerhalb des Plangebietes bzw. der zu verpachtenden Fläche und steht als Zufahrtsmöglichkeit ebenfalls nicht zur Verfügung. Zudem müsste auch hier eine Zuwegung über die Kreisstraße erfolgen.

Das Planungsgebiet liegt südlich angrenzend an die BAB 7. Hier ist eine 40 m-Anbauverbotszone zu beachten sowie die Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes einzuholen, sollten in einer Entfernung bis zu 100 m Bauvorhaben geplant sein.

4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes mit öffentlichem E-Lade-Parkplatz und ergänzender Infrastruktur geschaffen werden.

Die Suche nach Standortalternativen gestaltete sich auf Grund der Flächenansprüche und -verfügbarkeit als schwierig. Hierfür wurden drei weitere Flächen tiefgreifender geprüft:

- Eine Fläche am westlichen Ortsrand von Vollmarshausen an der Straße „Alte Ziegelei“ stellt nach Aussagen der Gemeinde Lohfelden eine „letzte Gewerbegebietsreserve“ dar. Zudem hat diese Fläche schlechtere Möglichkeiten zur Nutzung der öffentlichen Infrastruktur und ihre Nutzung für Wohnmobilstellplätze würde zu einer Steigerung des Ortsdurchgangsverkehrs führen.
- Eine Fläche „Im Wiesengrund“ im Nordwesten von Vollmarshausen liegt verkehrsgünstig nahe einer Tankstelle und eines Nahversorgers. Diese Fläche nahe des Wahlebaches soll perspektivisch als Rückhaltefläche bei Starkregen entwickelt werden. Außerdem würde die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auch bei dieser Fläche zu einer Steigerung des Ortsdurchgangsverkehrs führen.
- Eine Fläche am westlichen Ortsrand von Crumbach in der „Schwarzen Gasse“ steht auf Grund privater Eigentumsverhältnisse für eine Projektentwicklung nicht zur Verfügung. Zudem liegt sie abseits öffentlicher Infrastruktur und die Zuwegung führt durch enge Straßen im alten Crumbacher Ortskern.

Alternativ zur Nutzung als Wohnmobilstellplatz würde die Fläche weiter als hochwertiger Ackerboden bewirtschaftet werden. Der Pachtvertrag mit dem Landwirt wurde bereits gekündigt und es besteht kein Interesse, dagegen Einspruch einzulegen.

Die wesentlichste und eingriffsrelevanteste Auswirkung stellt der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche auf hochwertigem Ackerboden dar. Eine weitere eingriffsrelevante Auswirkung ist der mögliche Verlust einzelner Gehölze im Süden des Änderungsbereiches zur Herstellung der geplanten Zuwegung. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, die durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches und an anderer Stelle (z.B. durch Entsiegelungen) so weit wie möglich zu ersetzen.

Der Umfang von ca. 1,1 ha ergibt sich aus der Flächenverfügbarkeit des Flurstücks und der Flächenbegrenzung durch die Verkehrsachsen BAB 7, „Waldauer Weg“ und „Kampweg“ sowie dem ehemaligen Bahndamm mit Bäumen und Gehölzen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander soll die FNP-Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „SO-Sport und Freizeit“ geändert werden.

5. Flächenbilanz

<u>Art der Nutzung</u>	<u>gültiger FNP</u> (ha)	<u>Änderung</u> (ha)
Flächen für die Landwirtschaft	1,1	0,0
SO-Sport und Freizeit	0,0	1,1
zusammen	1,1	1,1

bearbeitet:

Zweckverband Raum Kassel

Im Auftrag

gez.

Nicole Witte

Umweltbericht

1. Planungsziel und Lage

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage im Ortsteil Ochshausen der Gemeinde Lohfelden. Die Fläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Der Bereich wird begrenzt durch die BAB 7 mit angrenzendem Gehölzstreifen im Nordwesten, im Osten durch einen ehemaligen Bahndamm mit Bäumen und Gehölzen und den „Kampweg“ und im Südwesten durch den „Waldauer Weg“.

2. Umweltschutzziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HeNatG), den Wassergesetzen (WHG und HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Fachplanungen

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten (Fortschreibung vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999; Fortschreibung 2009, Fortschreibung 2019)
- Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe (SRK 2030), ZRK 2021
- Faunistische Potentialanalyse/Kurzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ in Lohfelden (pwf AG, Juni 2025)

Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2000

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Jahr 2018 durch das Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsplan abgelöst. Die Inhalte der Karte Zustand und Bewertung sind für den Planungsraum noch aktuell und werden daher aufgeführt.

- Karte Bestand: keine Aussage
- Karte Entwicklung: keine Aussage

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes 69 „Ortslage von Lohfelden (Ochshausen, Crumbach, Vollmarshausen):

Bis auf eine ca. 50 m breite Grünzone (außerhalb des FNP-Änderungsbereiches liegende Freihaltefläche wegen Hochspannungs-Freileitungen) zusammengewachsener Siedlungskörper. Neubaugebiete überwiegend in Crumbach und Ochshausen. Relativ gute Durchgrünung der Ortslagen

Leitbild/Ziel des Landschaftsraums:

für das Plangebiet relevant:

Die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen (Grünflächen, Straßenräume mit Aufenthaltsfunktionen, Bachlauf des Wahlebachs) garantieren hohe Wohnumfeldqualitäten und lassen dabei auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum. Diese grünen Flächen bilden einen fließenden Übergang zur freien Landschaft.

Vorrangige Funktionen:

Siedlungsgebiet

Konflikte:

für das Plangebiet relevant:

Im zusammengewachsenen Siedlungsgebiet von Ochshausen, Crumbach und Vollmarshausen bestehen vor allem Konflikte im Zusammenhang mit infrastrukturellen Erschließungseinrichtungen, mit der Bebauung und im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser.

- Der Kaltluftabfluss entlang des Wahlebachs wird durch die Trasse der Autobahn behindert. Die Folge sind Durchlüftungsstörungen und Kaltluftstaus. Der ungehinderte Kaltluftabfluss wäre besonders für den klimatischen Ausgleich des stark versiegelten Gewerbegebietes nordwestlich der A7 (LR 70) von Bedeutung.
- Im Siedlungsbereich treten die oben landschaftsraumübergreifend beschriebenen Konflikte im Zusammenhang mit der Bebauungsverdichtung auf.

Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes:

Erhalt der Klimafunktionsflächen

3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG

Ermittlung der relevanten Arten

Zur Ermittlung der relevanten Arten werden zunächst vorhandene Daten und vorgeleistete Arbeit ausgewertet. Eigene vorgeleistete Arbeit findet sich im Informationssystem des ZRK, die auf den Kartierungen von Biotopkomplexen, der Realnutzungskartierung zum Landschaftsplan, Aktualisierungen der Realnutzung, faunistischen/vegetationskundlichen Gutachten im Verbandsgebiet, Auswertungen von Presse und sonstigen Mitteilungen sowie dem Bezug zu den im BNatSchG aufgeführten Anhangarten beruht. In dieses Informationssystem werden auch, soweit verfügbar, die Daten des Naturschutzinformationssystems des Landes Hessen (NATUREG) sowie die Verbreitungskarten der Brutvogelarten Deutschlands (ADEBAR) integriert.

Zusätzlich zur beschriebenen Datenermittlung wird eine Vorortuntersuchung (Sehen, Hören, Riechen) durchgeführt. Spezielle aktuelle Gutachten, welche nicht in das Informationssystem eingepflegt sind, werden, soweit sie vorliegen, berücksichtigt. Sollten keine Arten festgestellt werden, kann trotzdem aufgrund der Habitatbeschreibung, welche unter Punkt 4. Umweltprüfung (1a Pflanzen/Tiere) durchgeführt wurde, eine Potentialabschätzung vorgenommen werden.

Weder in der Datenbank noch vor Ort konnten prüfrelevante Arten festgestellt werden. Aufgrund der ökologischen Voraussetzungen in den an den Planungsraum anschließenden Gehölzstrukturen ist jedoch potenziell mit dem Vorkommen typischer Hecken- und Freibrüter sowie mit einem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Faunistische Potentialanalyse erstellt, deren Ergebnisse mit in den Umweltbericht eingeflossen sind. Da die für die Fauna wichtigen Habitatstrukturen weitestgehend erhalten werden und sich in unmittelbarer Nähe Ausweichhabitate befinden, kann von einem umfänglichen Artenschutzgutachten abgesehen werden.

Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen.

Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen

Da zu erwarten ist, dass die Verbotstatbestände zu vermeiden sind, ist eine Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 BNatSchG nicht notwendig.

4. Umweltprüfung

4.1 Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter	
a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	Das Plangebiet ist größtenteils von intensiver Ackerbewirtschaftung geprägt. Auf einer kleinen Fläche im Südosten des FNP-Änderungsbereiches sind auf dem auslaufenden Damm der ehemaligen Bahntrasse Gehölzstrukturen mit krautigem Unterwuchs vorhanden. Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich Strauch- und Gehölzstrukturen. Im Nordwesten ist die bewachsene Böschung zur Autobahn A7 und im Osten ein nicht mehr genutzter Bahndamm. Beide Bereiche bieten eine teils dicht aufgewachsenen Gehölz- und Strauchvegetation mit zum Teil dichten krautigen Unterwuchs. Im Südwesten wird der Waldauer Weg von einer Allee eingefasst. Weiter östlich mit einem Abstand von ca. 100 m bis 150 m verläuft der Wahlebach. Zwischen diesem und der Planungsgrenze befinden sich extensiv genutztes Grünland und Hausgärten. <i>Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nordwestlich am unteren Böschungsbereich der Autobahn A7 Habitatstrukturen, welche ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausschließen lassen.</i> Das Potential läge in der Nutzung als Trittsteinbiotop zur Vernetzung vielfältiger Strukturen durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerfläche.
Fläche	Die FNP-Änderungsfläche von ca. 1,1 ha umfasst vollständig Flächen für die Landwirtschaft.
Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Hinweis: In der Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird <u>wenigstens</u> der empfohlene Mindestumfang der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Punkt 4.1.2, S. 45, abgeprüft. Es handelt sich um die Bodenfunktionen „Lebensraum für Pflanzen“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ sowie „Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“. <u>Auf diesbezügliche Erklärungen in den Potentialen „Pflanzen und Tiere, Biodiversität“, „Wasser“, „Kultur“ sowie bestehende Belastungen unter „Umweltbedingungen/Umwelt“ wird hiermit hingewiesen.</u> Zusätzlich wird, soweit vorhanden, die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen aus dem Bodenviewer der HLNUG übernommen. Diese Gesamtbewertung beinhaltet folgende Bodenfunktionen: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Ertragspotenzial“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, hier das Kriterium „Feldkapazität (FK)“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, hier das Kriterium „Nitratrückhalt“ <u>Gesamtbewertung für die nordwestliche Teilfläche: hoch</u> Biotopentwicklung: mittel Ertragspotential: sehr hoch Feldkapazität: mittel Nitratrückhalt: mittel <u>Gesamtbewertung für die südöstliche Teilfläche: sehr hoch</u> Biotopentwicklung: mittel Ertragspotential: sehr hoch Feldkapazität: hoch Nitratrückhalt: hoch

	Die anstehenden Böden gehören laut BFD 50 zu den Böden aus Abschwemm-massen fluviatiler Substrate. Im Plangebiet entwickelten sich daraus Kolluviole mit Pseudogley-Kolluviole. Die Ertragsmesszahlen der Bodenschätzung für Acker liegen für zwei Drittel der Planungsfläche bei Werten von 70 bis 85. Der anstehende Boden ist für die ackerbauliche Nutzung aufgrund seiner Bodenfunktionen als sehr wertvoll einzustufen.
Wasser	Stehende oder Fließgewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der naturnah gestaltete und von Ufergehölzen begleitete östlich des Plangebiets verlaufende Wahlebach befindet sich im Norden in ca. 80 m Entfernung und südlich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet.
Klima/Luft (Kaltluft, Luft- qualität, Immis- sionen)	Planungshinweiskarte (PHK) 2019: - Der gesamte Planungsbereich ist als „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“ einzustufen. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen. Diese Flächen stellen ein hohes Ausgleichspotential der städtischen Klimatope mit direktem Wirkzusammenhang sowie einer hohen klimatischen Wertigkeit dar. Klimafunktionskarte (KFK) 2019: - Überwiegend Frischluftentstehungsgebiet mit Übergang zum Kaltluftentstehungsgebiet. Vor allen kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich. In den angrenzenden Randbereichen hohe Filterwirkung durch Strauch und Gehölzbewuchs mit Baumbewuchs[^] Luftleitbahnen liegen nicht innerhalb des Planungsbereichs.
Landschaft (Orts/Land- schaftsbild, Er- holungsraum)	Die Fläche ist von intensiver ackerbaulicher Bewirtschaftung geprägt. Ortsbildprägend ist die an das Plangebiet angrenzend entlang des Waldauer Weges verlaufende Allee. Von hoher Bedeutung ist das östlich angrenzende, auf dem alten Bahndamm wachsende Gehölz. Ebenso ist die im Norden angrenzende Böschung zur Bundesautobahn mit bedeutenden Gehölzaufwuchs besetzt.

b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
Umweltbe- dingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastun- gen)	Vorbelastungen bestehen vor allem durch den Verkehrslärm und Luftverunreinigungen durch die im Nordwesten angrenzende Bundesautobahn A 7 und den im Südwesten verlaufenden Waldauer Weg. Der Lärmviewer Hessen verzeichnet für das geplante Baugebiet eine straßenverkehrsbedingte Tagesbelastung von 65-69 dB(A) sowie nachts von 55-64 dB(A). In unmittelbarer Straßennähe zum Waldauer Weg steigen die Werte tags auf 70 bis 74 dB(A) sowie nachts auf 60-64 dB(A). Zur Bundesautobahn gibt es aufgrund der Lärmschutzwand und der bepflanzten Böschungen keine höheren Lärmpegelbereiche.

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Kultur- /Sachgüter	Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Ortsbild prägender Laubbaum. Der im Westen verlaufende Waldauer Weg ist ausgewiesener Hauptwanderweg und Radweg.

4.2 Beschreibung der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren Nutzung der Ackerfläche als landwirtschaftliche Produktionsfläche auszugehen.

4.3 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete	
a) Verträglichkeitsprüfung auf Flächen nach Naturschutzrecht (BNatSchG)	
Bestehende Flächen Naturschutzrecht	Keine, Verträglichkeitsprüfung entfällt
Verträglichkeitsprüfung	
b) Verträglichkeitsprüfung bezgl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete	
Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete	Keine, Verträglichkeitsprüfung entfällt
Verträglichkeitsprüfung	
c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG	
Bestehende Flächen	Keine innerhalb des Plangebiets. Entlang des im Südwesten angrenzenden Waldauer Weges verläuft eine Baumreihe, abschnittsweise als Allee ausgeprägt. Einseitige Baumreihen und Alleen an Straßenrändern sind nach § 25 HeNatG geschützt. Eingriffe sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.
Verträglichkeitsprüfung	Voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen.
d) Flächen nach anderem Recht	
Bestehende Flächen	Keine, Verträglichkeitsprüfung entfällt
Verträglichkeitsprüfung	

4.4 Zusammenfassende Bewertung
Insgesamt sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die meisten Schutzgüter zu erwarten. Die wesentlichste, eingriffsrelevanteste Auswirkung stellt der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche auf hochwertigem Ackerboden dar.

4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs	Es sind die allgemeinen artenschutzrechtliche Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot) ist eine Fällung von Bäumen und die Entnahme von Sträuchern im Planungsbereich nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Zudem sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Höhlen, Nester etc. zu überprüfen. Weiterführend zu beachten ist, dass die Begutachtung im unbelaubten Zustand stattfinden muss, damit etwaige Höhlen, Rindenspalten, Astlöcher etc. einsehbar sind. - Dachbegrünung - insektenfreundliche Freiflächengestaltung durch Anlage von Blühstreifen - Einbau von Haselmauskästen in den Sträuchern zur Kompensation von möglichen Quartiersverlusten - <i>Aufwertung durch Anlage von weiteren Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Vorstellbar sind Totholzhaufen und Lesesteinhaufen in dem Bereich des geplanten PV Freiflächenanlage.</i> - Ausschluss von Schotterbeeten - Verwendung von Regiosaatgut zur Anlage von Grünland

4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
	- Die Sicherung des Oberbodens ist zu gewährleisten Zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden wird die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung (UBB; auch als ökologische Baubegleitung bekannt) empfohlen.
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Zu Minderung der Auswirkungen der Lichtemissionen sollten insektenfreundliche Leuchtmittel im Außenbereich verwendet werden. Nachtabstimmung wo immer möglich. Hierfür sollten im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) getroffen werden. Rechtsgrundlage sind die gesetzlichen Schutzanforderungen gemäß §§ 13 ff., 44 BNatSchG sowie § 22 Abs. 1 BImSchG und das neue Insektenschutzgesetz vom August 2021 (§§ 41 a, 54 Abs. 4d BNatSchG). Vgl. hierzu die Leitrichtlinie „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Punkt 6 und Anhang 1“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI; Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz (UMK)) von 2014.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Förderung des emissionsfreien Nahverkehrs (Fahrrad) und von E-Mobilität sollte durch bauleitplanerische Festlegungen berücksichtigt werden. Der örtliche Netzbetreiber ist rechtzeitig über die Planungen von E-Mobilitätsstrukturen und Bedarf in Kenntnis zu setzen, damit eine erhöhte Kapazität durch (Schnell-) Ladeinfrastruktur für E-Autos ermöglicht werden kann. Die Möglichkeit zur Herstellung von Ladepunkten für Elektromobilität sollte seitens des Netzbetreibers sichergestellt sein.
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben festgesetzt sind	Maßnahmen, um die Entstehung lokaler Wärmeinseln zu vermeiden werden empfohlen, z.B. - gute Durchgrünung, vor allem auch mit Bäumen - weitere Gehölz-Pflanzbindungen - Dachbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung) - Ausschluss von Schotterbeeten Diese Maßnahmen sind im B-Plan verbindlich festzusetzen.
Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung	Der neu zu versiegelnde Flächenanteil sollte möglichst gering gehalten werden. Dort, wo es möglich ist (Parkplätze o.ä.), sollte versickerungsfähiger Belag vorgesehen werden. Bodenaushub ist fachgerecht zu behandeln und nach Möglichkeit ortsnahe bzw. innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Hierfür geeignete Flächen sind dem Bodenviewer Hessen zu entnehmen. Der Verlust von hochwertigem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Planung qualitativ nicht ausgleichbar sein. Zu überlegen wäre hier eine Kompensationsmaßnahme in Abstimmung mit der zuständigen UNB und der Gemeinde Lohfelden, ob es Flächen gibt, die entsiegelt werden können und so durch ihre Lage und Beschaffenheit einen Beitrag zur klimatischen und naturschutzfachlichen Vorsorge beitragen könnten. Darüber hinaus ist nach Möglichkeiten zu suchen, die durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches und an anderer Stelle – z.B. durch Entsiegelungen – so weit wie möglich zu ersetzen. Hierfür sind die einschlägigen Leitfäden und Arbeitshilfen (siehe

4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung>) anzuwenden.

4.6 Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes mit öffentlichem E-Lade-Parkplatz und ergänzender Infrastruktur geschaffen werden.

Die Suche nach Standortalternativen gestaltete sich auf Grund der Flächenansprüche und -verfügbarkeit als schwierig. Es wurden drei weitere Flächen tiefgreifender geprüft:

- Eine Fläche am westlichen Ortsrand von Vollmarshausen an der Straße „Alte Ziegelei“ stellt nach Aussagen der Gemeinde Lohfelden eine „letzte Gewerbebebietsreserve“ dar. Zudem hat diese Fläche schlechtere Möglichkeiten zur Nutzung der öffentlichen Infrastruktur und ihre Nutzung für Wohnmobilstellplätze würde zu einer Steigerung des Ortsdurchgangsverkehrs führen.
- Eine Fläche „Im Wiesengrund“ im Nordwesten von Vollmarshausen liegt verkehrsgünstig nahe einer Tankstelle und eines Nahversorgers. Diese Fläche nahe des Wahlebaches soll perspektivisch als Rückhaltefläche bei Starkregen entwickelt werden. Außerdem würde die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auch bei dieser Fläche zu einer Steigerung des Ortsdurchgangsverkehrs führen.
- Eine Fläche am westlichen Ortsrand von Crumbach in der „Schwarzen Gasse“ steht auf Grund privater Eigentumsverhältnisse für eine Projektentwicklung nicht zur Verfügung. Zudem liegt sie abseits öffentlicher Infrastruktur und die Zuwegung führt durch enge Straßen im alten Crumbacher Ortskern.

4.7 Prüfung kumulativer Wirkungen

Vorhaben mit kumulativer Wirkung sind nicht bekannt.

4.8 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Weitere Grundlagendaten sind die von den Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich Maßnahmen des Monitorings anknüpfen lassen.

4.9 Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Gemeinde Lohfelden verfolgt mit der Beantragung der Flächennutzungsplanänderung das Ziel, ein Projekt zur Erstellung eines Wohnmobilstellplatzes, eines öffentlichen E-Lade-Parkplatzes mit ergänzender Infrastruktur, landschaftsplanerischen Maßnahmen und nachhaltigem Energiekonzept umzusetzen.

Die wesentlichste, eingriffsrelevanteste Auswirkung ist der mögliche Verlust von hochwertigem Boden mit Ackerzahlen von 70 bis 85, die dann einer landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Der Verlust von hochwertigem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Planung qualitativ nicht ausgleichbar sein. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, die durch

	Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches und an anderer Stelle (z.B. durch Entsiegelungen) so weit wie möglich zu ersetzen. Eine weitere eingriffsrelevante Auswirkung ist der mögliche Verlust einzelner Gehölze im Süden der Planung zur Herstellung der geplanten Zuwegung. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist in diesem Bereich mit geringen Auswirkungen zu rechnen.
--	--

5. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

Rechtsgrundlagen:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GV LH S. 379), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie; WRRL)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 I 1554 (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)
- Hessisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hessisches Klimagesetz – HKlimaG*) vom 26. Januar 2023 (GVBl. S. 42, 44)

Weitere:

- Landschaftsplan des ZRK 2007: <https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/landschaftsplan.html>
- Bodenviewer Hessen, online abrufbar unter <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>
- Bodenflächendaten Hessen, Blätter 4520, 4522, 4720, 4722, 4724
- NATUREG(-Viewer) Hessen: Schutzgebiete, Kompensationsflächen u.a.m.: online abrufbar unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>
- Klimagutachten des ZRK 2019 (<https://www.zrk-kassel.de/service/download/klimaanalyse-2019.html>)
- Altflächendatei des Landes Hessen, zuletzt erhalten vom RP in 2020
- Geoportal Hessen (verschiedene Themen), online abrufbar unter <https://www.geoportal.hessen.de/>
- WRRL-Viewer Hessen, online abrufbar unter <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>
- Denkmaltopographie Landkreis Kassel Band I u. II

- Hessisches Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Fundstellen und Bodendenkmale
- Lärmviewer Hessen: <https://laerm.hessen.de/>
- Emissionskataster Hessen: <https://emissionskataster.hlnug.de/>
- Eventuell existierende Fachgutachten

HESS. NIEDERSÄCHSISCHE ALLGEMEINE

vom 01.07.2026

Amtliche Bekanntmachung des Zweckverbandes

**Raum
Kassel**



**Öffentliche Bekanntmachung
Änderung des Flächennutzungsplanes
des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 99
„SO-Sport und Freizeit Waldauer Weg“
Änderungsbereich:
Gemeinde Lohfelden
- Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplanes -**

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 24.06.2026 - Az.: 0030-21-061a10.09.08-00002#2026-00001 - die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 04.03.2026 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Lohfelden - Änderungsnummer: 99 - gemäß § 6 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), genehmigt. Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut: „Die vom Zweckverband Raum Kassel am 04.03.2026 beschlossene Flächennutzungsplanänderung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Der Plan kann somit in der vorliegenden Fassung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam werden.“

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (5) BauGB wirksam.

Unbeachtlich sind gemäß §§ 214 und 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gegenüber dem Zweckverband Raum Kassel geltend gemacht worden sind.

Jeder kann die Flächennutzungsplan-Änderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 17, 3. Stock, in 34117 Kassel nach telefonischer Terminvereinbarung unter 0561/10970-0 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zusätzlich stehen die Unterlagen im Internet unter der Adresse www.zrk-kassel.de unter „Planung - Flächennutzungsplanung - Änderungen (rechts-wirksam)“ bereit.

Kassel, 29.06.2026

Zweckverband Raum Kassel
Dirk Stochla
Verbandsdirektor

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 99 des

Flächennutzungsplanes des

Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

Juni 2026

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 99 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante	3
5. Ergebnis der Abwägung	4

Vorbemerkung „Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB“

Nach § 6 (5) BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. eine Änderung des FNP mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam. Die vorliegende Änderung ist am 01.07.2026 rechtswirksam geworden. Der FNP-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird mit den folgenden Ausführungen genügt.

1. Ziel der Änderung Nr. 99 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage im Ortsteil Ochshausen der Gemeinde Lohfelden. Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan soll von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „SO-Sport und Freizeit“ geändert werden und hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Die Gemeinde Lohfelden stellt im Parallelverfahren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ auf.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur- und Landschaftsschutz nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, wurden untersucht, Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich schutzgutbeeinträchtigender Wirkungen vorgeschlagen.

Grundlagen dieser Umweltprüfung waren:

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des ZRK 2007 und aktuelle Erhebungen

- Klimagutachten des ZRK 1999, 2009 und 2019
- Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)
- Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe (SRK 2030) des ZRK 2021
- Daten zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen aus dem NATurschutzREGister Hessen (NATUREG) und zu Bodenbelastungen aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS)
- die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK, die auch Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beinhaltet
- Faunistische Potentialanalyse/Kurzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ in Lohfelden (pwf AG, Juni 2025)

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden i. R. der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als vorrausichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche auf hochwertigem Ackerboden sowie der mögliche Verlust einzelner Gehölze im Süden des Änderungsbereiches zur Herstellung der geplanten Zuwegung zu erwarten. Insgesamt sind jedoch keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die meisten Schutzgüter anzunehmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- Überprüfung aller Gehölze vor deren Beseitigung auf Höhlen, Nester etc. von sachkundigem Personal
- Dachbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung)
- gute Begrünung, auch mit Bäumen
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Freiflächengestaltung durch Anlage von Blühstreifen
- Einbau von Haselmauskästen in den Sträuchern zur Kompensation von möglichen Quartiersverlusten
- Aufwertung durch Anlage von weiteren Habitatstrukturen für die Zauneidechse bspw. durch Totholz- und Lesesteinhaufen im Bereich der geplanten PV-Freiflächenanlage
- Ausschluss von Schotterbeeten
- Verwendung von Regiosaatgut zur Anlage von Grünland
- die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden
- Förderung des emissionsfreien Nahverkehrs (Fahrrad) und von E-Mobilität durch bauleitplanerische Festlegungen und frühzeitige Herstellung von Ladepunkten für Elektromobilität seitens des Netzbetreibers
- Minimierung des neu zu versiegelnden Flächenanteils
- möglichst ortsnahe Wiederverwendung von Bodenmaterial
- Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches und an anderer Stelle – z.B. durch Entsiegelungen – als Ersatz für die verlorengegangenen, hochwertigen Bodenfunktionen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB erforderlich, da der Verlust von hochwertigem Boden für die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich durch die Planung qualitativ nicht ausgleichbar sein wird. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, die durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der

Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches und an anderer Stelle (z.B. durch Entsiegelungen) so weit wie möglich zu ersetzen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorgetragenen Anregungen zu Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich primär auf die hohe Wertigkeit des Ackerbodens und das Schutzgut Boden insgesamt, Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang angrenzender Verkehrswege, Alternativen zur Zuwegung des Plangebietes, Verlust von Habitatstrukturen, die Trassensicherung für den Tramverkehr und betroffene Versorgungseinrichtungen.

Dabei war dazulegen, dass

- der Umweltbericht um aufwertende Habitatstrukturen für die Zauneidechse und Hinweise auf Leitfäden und Arbeitshilfen des HLNUG ergänzt wurde.
- im Planbereich keine weitere landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt wird.
- Auf Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich Empfehlungen ausgesprochen werden, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter dienen können und die konkrete Bearbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung stattfindet.
- Die Trassensicherung der Tram im FNP bestehen bleibt und klassische Hochbauten nicht vorgesehen sind, sodass ein Rückbau möglich wäre, sollten übergeordnete Planungsziele der zukünftigen Nutzung im Plangebiet entgegenstehen.
- mit der Flächennutzungsplanänderung weder Tiefbaumaßnahmen noch sonstige Eingriffe in bestehende Leitungsbestände verbunden sind und eine Kabelschutzrohranlage nicht in den FNP übernommen wird.
- die Begründung um Hinweise zu § 9 Abs. 1 FStrG bzgl. der Anbauverbotszone entlang der BAB 7 sowie zu § 9 Abs. 2 FStrG bzgl. der Zustimmung/Genehmigung konkreter Bauvorhaben durch das Fernstraßen-Bundesamt ergänzt wurde.
- die Erschließung des Gebietes über den „Kampfweg“ erfolgen soll, da direkte Zufahrten zur Kreisstraße seitens Hessen Mobil abgelehnt werden.
- weitergehende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Kassel getroffen werden und die Hinweise und Anregungen entsprechend weitergeleitet wurden.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Neben dem vorliegenden Standort wurden drei weitere Flächen tiefgreifender geprüft: Eine Fläche am westlichen Ortsrand von Vollmarshausen an der Straße „Alte Ziegelei“ wird von der Gemeinde als „letzte Gewerbegebietsreserve“ vorbehalten. Zudem hat diese Fläche schlechtere Möglichkeiten zur Nutzung der öffentlichen Infrastruktur.

Eine Fläche „Im Wiesengrund“ im Nordwesten von Vollmarshausen liegt verkehrsgünstig nahe einer Tankstelle und eines Nahversorgers. Diese Fläche nahe des Wahlebaches soll perspektivisch als Rückhaltefläche bei Starkregen entwickelt werden. Außerdem würde die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes bei beiden Flächen zu einer Steigerung des Ortsdurchgangsverkehrs führen.

Eine Fläche am westlichen Ortsrand von Crumbach in der „Schwarzen Gasse“ steht aufgrund privater Eigentumsverhältnisse für eine Projektentwicklung nicht zur Verfügung.

Zudem liegt sie abseits öffentlicher Infrastruktur und die Zuwegung führt durch enge Straßen im alten Crumbacher Ortskern.

Alternativ zur Nutzung als Wohnmobilstellplatz würde die Fläche weiter als hochwertiger Ackerboden bewirtschaftet werden. Der Pachtvertrag mit dem Landwirt wurde jedoch bereits gekündigt. Insgesamt werden durch das Vorhaben Synergieeffekte für den lokalen Tourismus sowie Gewerbe- und Freizeitbetriebe vor Ort erwartet. Das Plangebiet bietet außerdem die für einen Wohnmobilstellplatz notwendigen Vorteile einer entsprechenden Flächengröße, einer bereits vorhandenen örtlichen Infrastruktur, abseits von bestehender Wohnbebauung und einer guten Erreichbarkeit.

Der angestrebte Umfang ergibt sich aus der Flächenverfügbarkeit des Flurstücks und der Flächenbegrenzung durch die Verkehrsachsen BAB 7, „Waldauer Weg“ und „Kampweg“ sowie dem ehemaligen Bahndamm mit Bäumen und Gehölzen.

5. Ergebnis der Abwägung

Nach Berücksichtigung aller Belange fällt die Abwägung zugunsten der Änderung des Bereichs zu einem „SO-Sport und Freizeit“ für die Entwicklung einer Wohnmobilstellplatzanlage aus.