



**Gemeinde Lohra  
Ortsteil Damm**

## **Bebauungsplan und FNP-Änderung „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)**

### **Konzeptentwurf**

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,  
und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Februar 2025

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Umweltprüfung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
2.1	Rahmen des Umweltberichts .....	1
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans .....	2
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht .....	2
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele .....	5
2.3.1	Übergeordnete Planwerke .....	5
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....</b>	<b>11</b>
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	11
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	11
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	16
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	18
3.4.1	Grünordnungskonzept.....	18
3.4.2	Weitere allgemeine Grünordnungshinweise .....	18
3.4.3	Eingriffsausgleich .....	18
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall .....	18
3.6.1	Auswirkungen.....	18
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung.....	18
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>19</b>
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten .....	19
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	19
<b>5</b>	<b>Referenzliste.....</b>	<b>19</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap .....	2
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis.....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....	3
Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplan "Hilgenacker" inkl. aktuellem Geltungsbereich .....	5
Abbildung 5: FFH-Gebiet (blau) und Plangebiet (gelb gestrichelt) (Quelle Natureg).....	7
Abbildung 6: Eingriffsausgleichsplanung zur Wegeverlegung - Ausschnitt Bestandsplan W/O ..	10
Abbildung 7: Eingriffsausgleichsplanung zur Wegeverlegung - Ausschnitt Planung W/O.....	10
Abbildung 8: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Bodenviewer Hessen.....	12
Abbildung 9: Acker-/Grünlandzahl nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 06/2022 .....	14
Abbildung 10: Fließpfadkarte - Auszug Starkregenviewer Hessen.....	15

## Tabellen

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....	3
Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan ...	5
Tabelle 3: Fachgesetze (schutzgutbezogen) .....	6
Tabelle 4: Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen nach Bodenviewer Hessen.....	12
Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung. ....	16
Tabelle 6: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten.....	19

## Anlagen

Anlage 1:.....	Lageplan zur Biotop- und Realnutzung
----------------	--------------------------------------

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

**Hinweis:**

**Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:**

- Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage Bestands- und Konfliktplan),
- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

## 1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

## 2 Einleitung

### 2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch** (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch

durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

## 2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

### 2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

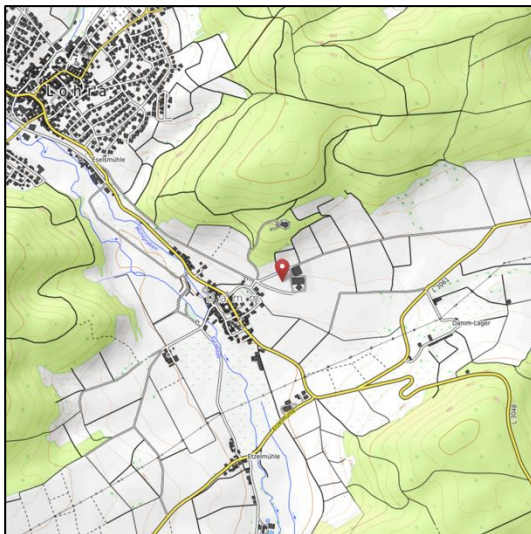


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

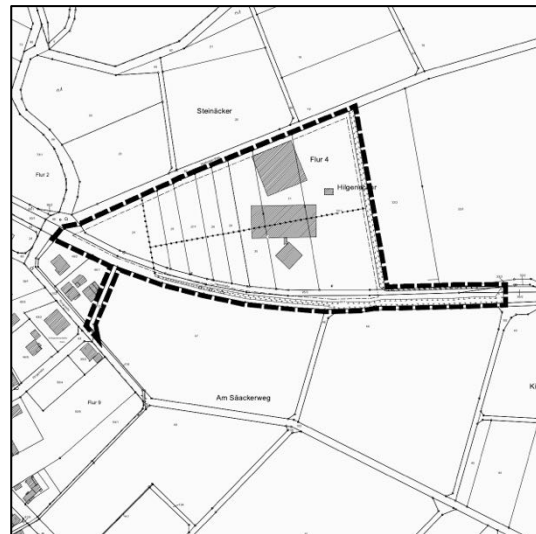


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis

In der Gemeinde Lohra soll am nord-östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Damm die gewerblich genutzte Fläche der Firma *Lather Kommunikation* in Richtung der Siedlung erweitert werden. Planungsziel ist im überwiegenden Teil die Ausweisung eines Gewerbegebiets, während die westliche Spitze aufgrund der Siedlungsrandlage ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird.

Das Gebiet umfasst eine schwach nach Süden hin exponierte Fläche von rd. 3,6 ha Größe. Im Norden und Westen wird das Plangebiet vom *Marburger Weg*, im Süden durch den ehemaligen Bahn-Damm begrenzt. Im Osten schließt das Gelände mit dem bereits festgesetzten Gewerbegebiet sowie einem kleinen Abschnitt Wirtschaftsweg/

Bahndamm ab. Der Geltungsbereich wird im östlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans bereits gewerblich genutzt, während der westliche Teil größtenteils noch Intensivackerfläche ist.

Der ehemalige Bahn-Damm sowie die ebenfalls südlich des Planungsgebiets verlaufende *Teamstraße* werden entwidmet und in das Planungsgebiet einbezogen - der betroffene Wirtschaftswegeabschnitt der *Teamstraße* wurde bereits vorgreiflich nach Süden hin verschwenkt. Eine neue Zuwegung zu dem Gewerbebetrieb ist, statt wie bisher über den nördlichen Teil der *Ringstraße* und den *Marburger Weg* im Norden, nun über die südliche *Ringstraße* und den Ausbau des Flurstücks 101 von Süden her geplant.

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Kommune:	Gemeinde Lohra
Gemarkung:	Damm
Flur/ Flurstück:	Flur 4 Flurstücke 24, 25, 27/1, 28, 95/2 (tw), 95/3, 97/1, 101
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	475351, 5619553
Exposition/ Höhe ü. NHN:	süd, 216 bis 227 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 3,6 ha

Für den östlichen Teil des Plangebiets existiert bereits ein Bebauungsplan ("Hilgenacker", Rechtskraft: 29.06.2002), der im östlichen Teil eine gewerbliche Nutzung auf rd. 1,9 ha inkl. Randeingrünung festsetzt. Die restlichen Flächen des Plangebiets werden bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan überdeckt und sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Größe des zu ergänzenden Gewerbegebiets beläuft sich somit auf rd. 1,7 ha.



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

### 2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lohra ist die Erweiterungsfläche noch als „Fläche für Landwirtschaft“, der Bahndamm als "Bahnanlage" dargestellt. Insofern ist neben der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nach § 8 BauGB auch eine Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich erforderlich.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets, um dem zukünftigen Raum- und Flächenbedarf der Firma *Lather Kommunikation* gerecht zu werden. Zu diesem Zweck wird der siedlungserne Teil als Gewerbegebiet, der siedlungsnaher Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet, dass innerhalb der Flächen ausschließlich Nutzungen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig sind. Durch diese Einteilung wird ein angemessener Übergang zur Siedlung und Schutz dieser vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 50 BImSchG sichergestellt.

Im gesamten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Baumassenzahl von 6,0 sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird bestimmt, dass die siedlungsnahen Bereiche bis maximal 229 m ü. NHN, die siedlungsernen Bereiche bis max. 233 m ü. NHN bebaut werden dürfen.

Hinsichtlich der Dachneigung werden folgende Bestimmungen getroffen: *„Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 38°. Geringere Dachneigungen können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte, extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Glänzende und reflektierende Bedachungsmaterialien sind unzulässig.“* Bei der Errichtung von Gebäuden ist darüber hinaus zu beachten, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Maßnahmen zur aktiven Nutzung von Solarenergie auszustatten sind. Zudem ist für alle Dachflächen Niederschlagswasserrückhalt in Form von Zisternen zu gewährleisten und dieses, soweit möglich, zu verwerten oder versickern zu lassen.

Darüber hinaus werden folgende Festsetzung zur Vermeidung und Minderung getroffen:

- Erhalt vorhandener Gehölze sowie Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen,
- wasserdurchlässige Gestaltung der Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen,
- randliche Eingrünung der Bauflächen,
- Ausschluss von Schottergärten sowie
- Bestimmungen zur landschaftsverträglichen Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Flurstück 101, welches über die *Ringstraße* direkt an die Hauptstraße des Ortsteils *Damm* anschließt. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem bestehenden Gelände der Firma *Lather* nachgewiesen werden.

Da die *Teamstraße* Teil des Wirtschaftswegenetzes ist und ihre Verbindungsfunktion im Rahmen der Einbeziehung ins Betriebsgelände verliert, wurde vorgreifend südlich des Bahndamms ein neuer Wirtschaftswegenabschnitt, als Ersatz für den einbezogenen Abschnitt der *Teamstraße*, angelegt.



## 2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

### 2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ --> Die landwirtschaftlichen Belange sind im Besonderen zu berücksichtigen - Umgang mit der regionalplanerischen Zielausweisung: vgl. gleichnamiges Kapitel in der Begründung.
Flächennutzungsplan (FNP 1992):	„Fläche für Landwirtschaft“, "Bahnanlagen" --> Änderung des FNP im Parallelverfahren
Ursprungsbebauungsplan "Hilgenacker" (2002):	
	<p>Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplan "Hilgenacker" inkl. aktuellem Geltungsbereich</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplans setzt den nördlich des Plangebiets befindlichen Teil des <i>Marburger Wegs</i> als Wirtschaftsweg fest. Die Gebiete eins und zwei sind jeweils festgesetzte Gewerbegebiete. Zur besseren landschaftlichen Einbindung sind diese im Süden und Osten von Ausgleichsflächen sowie im Westen von einer Strauchreihe eingefasst.</p> <p>--&gt; Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen vor. Dabei soll die Randeingrünung und die Ausgleichsflächen zum Teil verlagert werden, funktional bleiben diese aber erhalten und werden ergänzt.</p> <p>Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen bleiben unverändert.</p>



### 2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 3: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt	<p>Lebensraumtypen (LRT) und Lebensstätten i.S. § 19 BNatSchG sind im Geltungsbereich und in den Kontaktlebensräumen nicht vorhanden.<sup>1</sup></p> <p>Im Plangebiet wurden auch keine geschützten Biotope i.S. § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG festgestellt.</p> <p>In rd. 100 m Entfernung befindet sich nördlich des Plangebiets das 82 ha umfassende FFH-Gebiet "Waldgebiet östlich von Lohra" (vgl. Kap. unten: "FFH-Vorprüfung").</p> <p>Darüber hinaus wurde im Bereich des Bahndamms eine Zauneidechsen-Population festgestellt (vgl. Anlage 1: "Bestands- und Konfliktplan"), welche durch die zwischenzeitlich umgesetzte Wegeverlegung berührt war (vgl. Kap. unten: "Eingriffs-Ausgleichsplan zur Flurwegeverlegung").</p>
Boden	Geotope sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet selbst nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Klima und Luft	Besondere Klimafunktionen sind für nach Regionalplan für den Bereich nicht ausgewiesen
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Landschaft	Vorbehaltsgebiete für besondere Landschaftsbildfunktionen nach Regionalplan sind nicht betroffen - allerdings liegt das Plangebiet in direkter Sichtachse zum Dünsberg.
Mensch	Betriebliche und agrarstrukturelle Belange sind in besonderem Maße zu berücksichtigen ("Vorranggebiet für Landwirtschaft").
Wasser	<p>Natürliche Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht überplant.</p> <p>Entlang des Bahndamms verläuft ein Entwässerungsgraben, dessen Funktion jederzeit zu erhalten ist.</p>

(Quellen: Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuvviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

<sup>1</sup> Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 32 HeNatG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

### 2.3.2.1 FFH-Vorprüfung

Das Natura 2000-Flora-Fauna-Habitatgebiet Nr. 5217-301 „Waldgebiet östlich von Lohra“ befindet sich auf der Süd- und Südostabdachung einer bewaldeten Erhebung, nördlich einer sonst von Grünland- und Ackerbewirtschaftung geprägten Agrarflur im Salzbödetal. Das Schutzgebiet überdeckt eine Fläche von 82,19 ha.



Abbildung 5: FFH-Gebiet (blau) und Plangebiet (gelb gestrichelt) (Quelle Natureg)

Nach dem Maßnahmenplan (MP 2015) ist für das Gebiet maßgeblich:

*„Das Leitbild des FFH-Gebietes „Waldgebiet östlich von Lohra“ ist ein naturnaher, strukturreicher Wald mit einem hohen Anteil höhlenreifer Altbäumen und liegendem und stehendem Totholz. Ein hoher Eichenanteil wird erhalten. Eichenstubben und Eichenkronen werden konsequent im Wald belassen. Bestände mit Höhlenzentren der Fledermauswochenstubbenkolonien werden geschont.“*

Schutzgegenstände sind die FFH-Lebensräume sowie die Anhang II-Arten:

LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (1,8 ha)

Erhaltungsziele: Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen.

Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) 0 – 1 Exemplare

Erhaltungsziele: Erhaltung von Laub- oder Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Totholz und mit alten, dickstämmigem und insbesondere z. T. abgängigen Eichen v. a. an äußeren und inneren, wärmegetönten Bestandsrändern

Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) 101 – 250 Exemplare

Erhaltungsziele: Erhaltung von alten strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern mit Höhlenbäumen als Sommerlebensraum und Jagdhabitat einschließlich lokaler Hauptflugrouten der Bechsteinfledermaus

Erhaltung ungestörter Winterquartiere

Erhaltung funktionsfähiger Sommerquartiere

**Großes Mausohr (*Myotis myotis*)**

6 – 10 Exemplare

- Erhaltungsziele:
- Erhaltung von alten großflächigen, laubholzreichen Wäldern mit Totholz und Höhlenbäumen, bevorzugt als Buchenhallenwälder als Sommerlebensraum und Jagdhabitat einschließlich lokaler Hauptflugrouten des Großen Mausohrs
  - Erhaltung von Gehölzstrukturen entlang der Hauptflugrouten im Offenland
  - Erhaltung funktionsfähiger Sommerquartiere
  - Erhaltung ungestörter Winterquartiere

**Lokale Situation:**

Die Gebietsgrenze des FFH-Gebiets beginnt rd. 130 m nördlich des Plangebiets. Dem Schutzgebiet ist ein 20 - 50 m breiter Waldrand zum aktuellen Plangebiet hin vorgelagert.

Im Rahmen des MP (2015) wurde festgestellt, dass für keines der Schutzgüter Störungen von außerhalb der FFH-Gebietsgrenzen vorliegen. Hierbei ist zu vermerken, dass zum Erstellungszeitpunkt des MP das Gewerbegebiet bereits mit einer Halle und einem Verwaltungsgebäude entwickelt war (*Luftbilder GoogleEarth*).

Weiterhin wurde im Rahmen der Artenschutzerhebungen (*G&H*) der südlich des Plangebiets verlaufende Bahndamm im Mai 2022 mit Batdetectoren bestückt. Die Ergebnisse lassen lediglich auf geringe bis unauffällige Fledermausaktivitäten schließen, die vor allem auf die synanthrope Art Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zurückzuführen sind. Die Funktion einer Hauptflugroute wurde lokal nicht festgestellt werden. Zielarten des FFH-Gebiets wurden ebenfalls nicht nachgewiesen.

Allgemein ist aber davon auszugehen, dass zwischen dem FFH-Gebiet nördlich der Planfläche und dem Salzbödetal südlich der Ortslage Lohra-Damm ein ökologischer Zusammenhang für die Fledermauswelt besteht. Hauptflugrouten zwischen FFH-Gebiet und Salzbödetal sind nach Luftbildauswertung nordwestlich der Ortslage zu vermuten.

**Auswirkungsprognose für das FFH-Gebiet 5217-301**

Der Bebauungsplan umfasst die Erweiterung bestehender Gewerbeflächen der Firma *Lather* auf einer westlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche. Baulich wird dadurch ein gewisses Kontinuum zwischen der locker bebauten nördlichen Siedlungsfront und der bestehenden Gewerbefläche geschaffen.

Nach Konzeption soll die Eingrünung des bestehenden Betriebs entlang der Randbereiche der Ergänzungsflächen fortgeführt werden. Diese würde nicht nur eine abschirmende Wirkung auf die Umgebung erfüllen, sondern auch die Durchgrünung der sonst spärlich mit Gehölzen besetzten Agrarflur ergänzen. Potentiell werden so neue Leitstrukturen für die Fledermauswelt geschaffen.

Die konzipierte Randeingrünung unterstützt die abschirmende Wirkung des bestehenden Waldrands. Mittelbare Auswirkungen, die die Erhaltungszustände oder die einzelnen Erhaltungsziele beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind auch Gunstwirkungen zu attestieren: Durch die bereits laufende Artenschutzmaßnahme bezüglich der Zauneidechse entlang des Bahndamms ist von einem höheren Aufkommen xerophiler Insektenarten zu rechnen. Im Offenland jagende Fledermausarten, darunter das Große Mausohr, könnten davon profitieren.

### 2.3.2.2 Eingriffs-Ausgleichsplan zur Flurwegeverlegung

Die dem Bebauungsplan vorgreifende Freigabe der Wegeverlegung inkl. Artenschutzmaßnahme zur Umsiedlung der Zauneidechse in diesem Bereich erfolgte am 26.06.2023 durch den Fachdienst Naturschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

*"Der Vorhabenträger will die „Teamstraße“ vor seinem Werk im Osten des Ortsteils Damm in das Betriebsgelände integrieren. Er hat sich gegenüber der Gemeinde Lohra verpflichtet, ersatzweise eine Wegeverbindung an dem ehemaligen Bahnkörper herzustellen, der südlich entlang der „Teamstraße“ von Damm aus i. R. der östlich benachbarten Gemarkung des Weimarer Ortsteils Stedebach verläuft.*

*Zur Standortentwicklung der Lather Kommunikation ist derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung, der das bereits bestehende Satzungsrecht am Werksstandort um den Bahndamm und ein Ackerdreieck im Westen der Betriebsgebäude erweitert. Die Herstellung der neuen Wegeverbindung erfolgt vorgreiflich, auch wegen des artenschutzrechtlichen Regelungsbedarfs für die Zauneidechse, die den alten Bahndamm besiedelt.*

*Für die Zauneidechse werden Managementmaßnahmen in die Eingriffs-Ausgleichsplanung einbezogen, die eine Aufwertung des östlich vom Wegebauabschnitt verlaufenden Bahndamm bis zur Gemarkungsgrenze Lohras umfassen.*

*Zum Vorhaben ist eine Eingriffs-Ausgleichsplanung nach der Novelle der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 vorzulegen. [...]*

*Der Bahndamm wurde zwischenzeitlich durch die Gemeinde Lohra an den Antragsteller übergeben. Die Übergabe erfolgte nach einer vorbereitenden Aufwuchsberäumung vor Vegetationsbeginn 2023. Anzuhalten ist aber (nach Rückversicherung bei der adressierten Naturschutzbehörde beim Ldkrs. Marburg-Biedenkopf) die 2022 kartierte Vornutzung als letztrechtmäßiger Biotopbestand.*

*Der neue Weg bindet über die alte Bahnbrücke an die Ringstraße in Damm an. Nach Osten verschenkt er von der Dammkrone an die südliche Dammböschung, die abgegraben wird. Der Weg-Neubau endet an einem vorhandenen Weg östlich vom Firmengelände der Lather Kommunikation. Die Wegedecke wird in 3 m Breite wassergebunden auf Vlies erstellt. Der Aushub wird südlich an die Böschung des vorh. Firmenparkplatzes angebaut. Die Aufplanie überdeckt die „Teamstraße“ und den wegebegleitenden Bahnseitengraben, die in diesem Abschnitt in das Firmengelände integriert werden.*

*Das Zauneidechsenvorkommen wird durch bauvorbereitende und -begleitende Maßnahmen erhalten, so dass Artenschutzfolgen vermieden werden können.*

*Die Parkplatz-Böschung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hilgenacker“, die Neuordnung und E+A-Bilanzierung dieser Fläche erfolgt im Zuge der, derzeit parallel betriebenen, 1. Änderung des Bebauungsplans.*

*Für den Wegeneubau, die Aufplanie der „Teamstraße“/Bahnseitengraben und die Aufwertungsflächen für die Zauneidechse wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach angefügter Bilanztafel zur KompV erstellt. Als Ergebnis entsteht ein Biotopwert-Defizit von*

*-28.905 Biotopwertpunkten, entsprechend einem Geldbetrag von 15.030,60 €.*

*Der erforderliche Ausgleich soll vorrangig ebenfalls zum Zuge des parallel betriebenen Bauleitplan-Verfahrens abgegolten werden. Andernfalls präferiert der Antragsteller die Zahlung einer Ausgleichsabgabe."*

*(Auszug Kap. 1, S. 1 des Eingriffs- Ausgleichsplans „Herstellung eines Flurweges incl. Auffüllung des Bodenaushubes zwischen dem Werksgelände und der Nordseite des Bahndammes“, Groß & Hausmann, Weimar/ Lahn, 03/2023)*



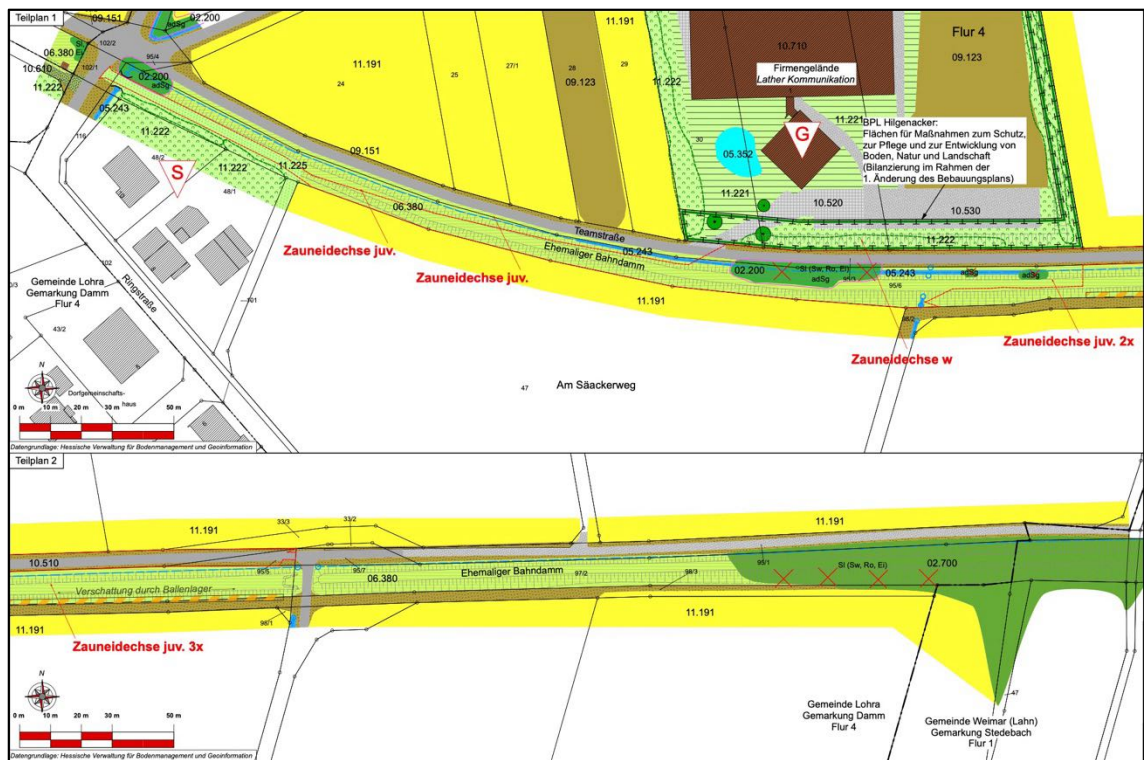


Abbildung 6: Eingriffsausgleichsplanung zur Wegeverlegung - Ausschnitt Bestandsplan W/O

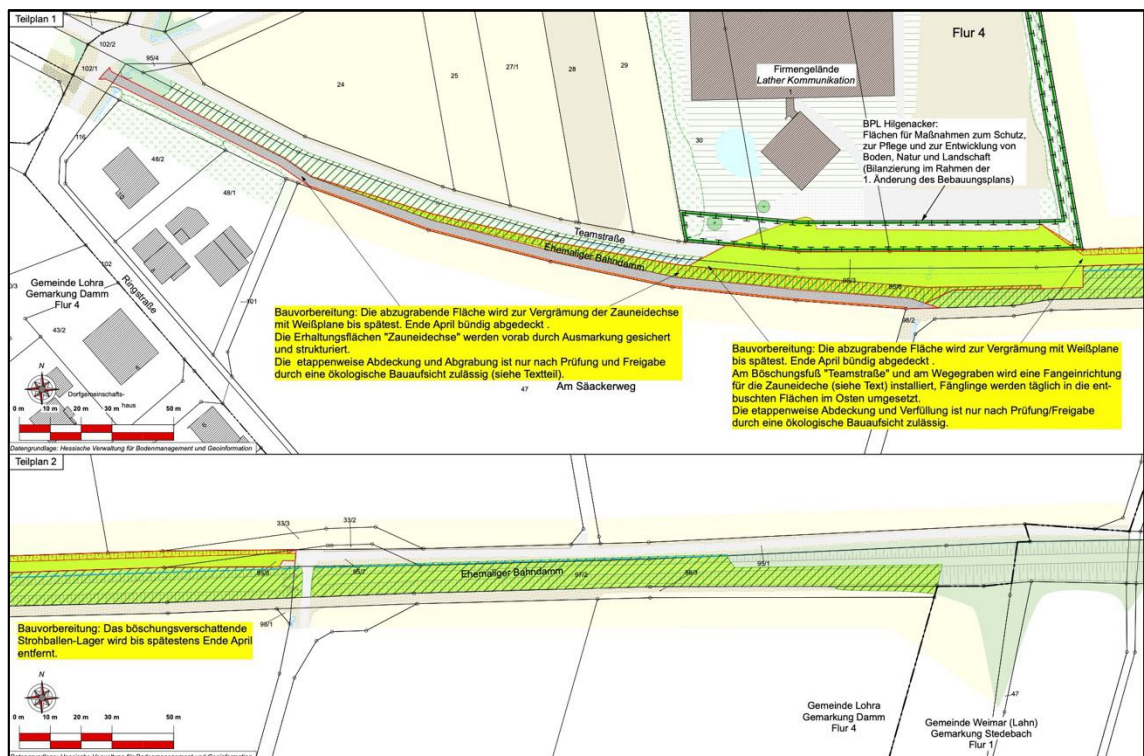


Abbildung 7: Eingriffsausgleichsplanung zur Wegeverlegung - Ausschnitt Planung W/O

Die abgebildeten Pläne zeigen den Eingriff-Ausgleichsplan zur Wegeverlegung - der obere Ausschnitt zeigt jeweils den westlichen, sich mit dem aktuellen Bebauungsplan überschneidenden Bereich, der untere Ausschnitt zeigt die östliche Verlängerung der

Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Bahndamms (ebenfalls zumindest teilweise im Geltungsbereich).

Der erste Plan zeigt den Bestand aus dem Jahr 2022 rund um die für den Eingriff relevante Fläche. Dabei sind die besonders geschützten Zauneidechsen hervorgehoben, deren Schutz und Umsiedlung ausschlaggebend für den Eingriffs-Ausgleichsplan sind.

Im zweiten Plan ist die Nachnutzung dargestellt, wie sie zwischenzeitlich umgesetzt wurde:

Zentral im Süden verläuft der in grau dargestellte neu angelegte Wirtschaftsweg inkl. nördlicher Böschungsbereiche. In dessen Umfeld entlang der Bahntrasse sind grün-schraffiert die Pflege- und Entwicklungsflächen für die Zauneidechsen festgelegt (diese erstrecken sich auch entlang der ehemaligen Bahntrasse über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Osten). Die hellgrüne Fläche stellt die Aufplanie der „Teamstraße“ und des Bahnseitengrabens dar - die Fläche ist nach Herstellung einzusäen.

Der Bebauungsplan sichert die Pflege- und Entwicklungsflächen für die Zauneidechsen durch entsprechende Festsetzungen und das o.g. Eingriffs-Ausgleichsdefizit wird i.R. des Bebauungsplans ausgeglichen.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

#### **3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

##### **3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

###### *3.1.1.1 Biologische Vielfalt*

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgt im Rahmen einer Begehung. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Darüber hinaus wurden auch Begehungen zur Tierwelt durchgeführt.

Die Aufnahmen fanden im Jahresverlauf 2022 statt, die Ergebnisse sind in der Anlage 1 „Lageplan zur Biotop- und Realnutzung“ zusammengefasst.

Im Rahmen der Begehungen wurde auch eine Zauneidechsenpopulation im Bereich des alten Bahndamms ausgemacht, die im Bereich der Wegeverlegung vorgreiflich zur Änderung des B-Plans 2023 in Teilen bereits in Ersatzhabitate umgesiedelt wurde (vgl. Kap. "Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich")



### 3.1.1.2 Boden

Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Grenze des *Rheinischen Schiefergebirge* und hier im Übergang des *Gladenbacher Berglands* in die *Marburger Lahntalsenke* (Naturräumliche Gliederung Hessen 1987). Die Geologie des Plangebiets ist einheitlich, der Untergrund wird im Wesentlichen durch Lösslehm geprägt. So haben sich die Böden im Plangebiet aus pleistozänen, lösslehmhaltigen/ -reichen Soliflukationsdecken gebildet (Hauptgesteinseinheit: Lehm, Schluff) (*Geologieviewer Hessen*). Hieraus sind im Laufe der Zeit Pseudogley-Parabraunerden entstanden (*Bodenviewer Hessen*).

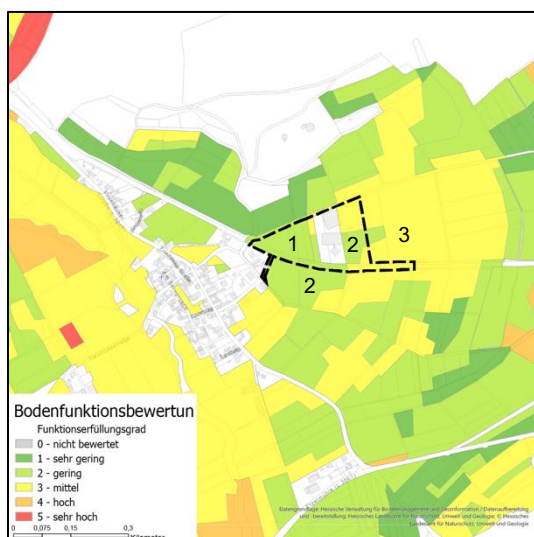


Abbildung 8: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - *Bodenviewer Hessen*

Die Böden des Plangebiets werden nach der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* (*Bodenviewer Hessen*) wie in nebenstehenden Abbildungen eingestuft. Dabei ist zu beachten, dass die bestehenden Gewerbeflächen bereits aus der Bewertung herausgenommen ist.

Demnach wird der weitaus größte Anteil der Flächen als *gering* mit max. *mittlerem Ertragspotential* eingestuft - lediglich die südöstlichste und nordöstlichste Randfläche werden in der Gesamtbewertung als *mittel* beurteilt, wobei hier das *Ertragspotential* mit *hoch* einfließt. *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* werden als *gering bis mittel*, die *Standorttypisierung* durchgängig als *mittel* eingestuft.

Bodenfunktionen:	Teil-Funktionsbewertung:		
Nummerierung	1	2	3
Gesamtbewertung	Gering	Gering	Mittel
Standorttypisierung	Mittel	Mittel	Mittel
Ertragspotenzial	Mittel	Mittel	Hoch
Feldkapazität	Gering	Mittel	Mittel
Nitratrückhalteverm.	Gering	Mittel	Mittel

Tabelle 4: Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen nach *Bodenviewer Hessen*

(Nummerierung vgl. vorstehende Abbildung)

Die *natürliche Erosionsgefährdung* der zu überplanenden Flächen wird vorrangig als *sehr hoch* gekennzeichnet (*Bodenviewer Hessen*) - allerdings sind auch kleine Areale *sehr geringer* bis hin zu *extrem hoher Erosionsgefährdung* im Gebiet vorhanden, wobei sich diese vor allem auf das bestehende Gewerbegebiet verstreuen.

Die Wasserverhältnisse vor Ort sind nach dem *Bodenviewer* ohne Angabe, weswegen von unauffälligen edaphischen Verhältnissen auszugehen ist.

Auf Grund der agrarischen Vornutzung ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion<sup>2</sup> durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen. Die Böden des zu überplanenden Gebiets können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob<sup>3</sup> eingestuft

<sup>2</sup> Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

<sup>3</sup> vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12): euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre.

(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsich 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

werden, während die Böden im bestehenden Gewerbegebiet als polyhemerob einzustufen sind.

Es handelt sich demnach um Böden überwiegend *geringer* Wertigkeit, deren natürliche Bodenfunktionen im Bereich noch vorhandener Oberböden bereits durch die Nutzungsgeschichte zumindest deutlich überprägt sind. Besonders reiche Böden sind regional vorrangig östlich in der Lahnaue vorhanden und außerhalb dieser vorrangig im Salzbödetal, allerdings in geringerer Quantität und Qualität. Ebenso sind regional vereinzelt auch besonders nährstoffarme, für den Naturschutz attraktive Böden anzutreffen. Daraus geht hervor, dass den eher geringwertigeren Böden des Plangebiets selbst keine herausragende Bedeutung zukommt.

#### 3.1.1.3 Klima und Luft

Die Lage des Salzböde-Tals ist subatlantisch getönt, sie profitiert innerhalb der noch vorherrschenden Westwinddrift vom Regenschatten des *Rheinischen Schiefergebirges*. Das Plangebiet selbst liegt hier innerhalb der großräumigen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen der Salzböde-Hänge, klimagünstig an einem süd-geneigtem Mittelhang.

Wichtige Luftleitbahnen oder klimarelevante Abflusshindernisse regionaler Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen - besondere klimaschützende Funktionen sind insofern nicht zuzuweisen. Jedoch weisen die in Anspruch genommenen Agrarflächen grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche auf.

Erhebliche zusätzliche Emissionen sind auch bei Ausbau der Produktionskapazität aufgrund der betrieblichen Ausrichtung der Firma *Lather Kommunikation* nicht zu erwarten.

#### 3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die Gemeinde Lohra aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

#### 3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem östlichen Ausläufer des *Gladenbacher Berglands*, im Salzböde-Tal und liegt somit innerhalb des Naturraums *Westerwald (Naturräumliche Gliederung Hessen, 1987)*. Die Region ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, ebenso wie den bewaldeten Kuppen der Umgebung. Es findet sich vor Ort maßgeblich intensiver Ackerbau, aufgrund vermehrter Lösslehmlagerungen vorrangig in den Niederungen bzw. flacheren Unterhängen.

Die Fläche selbst liegt im Übergang zwischen dem östlichen Siedlungsrandbereich im und der klassisch-artifiziellen<sup>4</sup> landwirtschaftlich geprägten Hanglagen im Osten,

---

<sup>4</sup> Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

eingebettet zwischen den bewaldeten Kuppen. Der Erweiterungsbereich vermittelt zwischen dem Ortsrand und dem bestehenden Betriebsgelände - die Fläche wird demnach bereits durch die bestehenden Gewerbebauten mit Eingrünungsaufgaben sowie die Ortsrandbebauung deutlich überprägt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der gut strukturierten Agrar- und Waldlandschaft ist das Potential für das Landschafts- und Naturerleben der Umgebung hoch. Das Plangebiet selbst weist mit seiner überwiegend intensiven Ackernutzung sowie den bestehenden Firmengebäuden allerdings keine herausragenden Qualitäten auf, auf der Microebene kann hier durch eine entsprechende Eingrünung zu den Wegen hin ausreichend eingebunden werden.

Auch auf der Meso- und Makroebene ist das bestehende Firmengelände bereits durch bauliche Anlagen geprägt und ordnet sich zwischen dem tieferliegenden Siedlungsteil und den höher liegenden Waldflächen ein, Horizontüberhöhungen werden nicht vorbereitet. Die geplante Ein- und Durchgrünung führt zu einer Einbindung der Fläche, so dass diese auch von den Gegenhängen bzw. vom Dünsberg aus verwischt und in den Siedlungsanschluss gestellt werden können.

### 3.1.1.6 Mensch

- Landnutzungsverteilung:

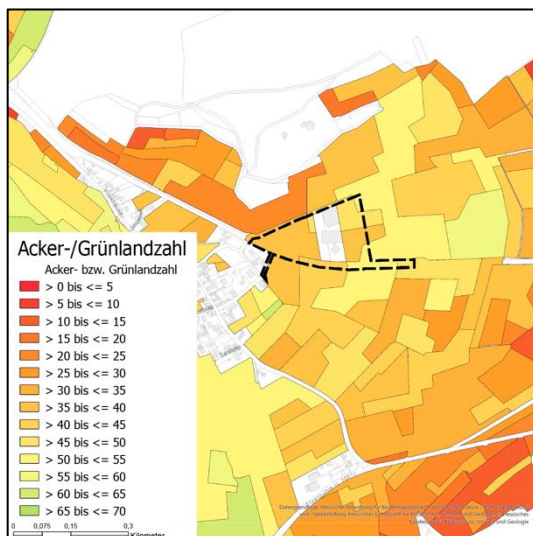


Abbildung 9: Acker-/Grünlandzahl nach Bodenvierer Hessen - Zugriff 06/2022

Im Bereich der bestehenden Betriebsanlagen sind bereits keine Oberböden mit einem relevanten Standortangebot mehr anzutreffen.

Innerhalb der Erweiterungsflächen und den Randbereichen liegt eine *mittlere Ertragsfähigkeit* im westlichen Bereich und eine *hohe* in Teilen des östlichen Bereichs vor - die Acker- und Grünlandzahlen des Plangebietes liegen insgesamt zwischen > 35 bis ≤ 55.

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Umgebung wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials hier im Durchschnitt der Dammer Agrarflur, und abseits der höherwertigen Flächen im Salzbödetal, liegt.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt demnach, auch unter Berücksichtigung der von der Netto-Erweiterung betroffenen rd. 1,1 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, bei Einbeziehung des Plangebiets demnach nicht auf der Hand, auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz im erforderlichen Umfang funktional erhalten.

Als „*abstrakt-funktional*“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „*romantische Eigenart*“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

- Freizeit und Erholung:

Der *Salzböderadweg* führt von Westen kommend auf das Plangebiet zu und zweigt unmittelbar vor der Erweiterungsfläche in Richtung Süden ab. Ebenso stellt der nördlich entlang des Plangebiets verlaufende *Marburger Weg* eine häufig genutzte Fahrradstrecke dar, die Damm über Stedebach mit Niederwalgern und damit dem *Lahntalradweg* und der Lahntal-Bahnlinie verbindet.

Zertifizierte Wanderwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aber aus dem Flurwegesystem in der Umgebung des Plangebiets, welches eine Verbindung zu den Offenland- und Waldflächen der Umgebung für Feierabendspaziergänge darstellt.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über das Flurstück 101 erfolgen welches über die *Ringstraße* an die *L3048* anschließt. Für die baulichen Maßnahmen ist eine Entlastung der Siedlung durch die Zuwegung über den *Marburger Weg* für Baustellenfahrzeuge möglich.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden.

### 3.1.1.7 Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden, Überschwemmungsgebiete und Grundwasserschutzgebiete sind nicht betroffen (*Gruschuviever Hessen*).

Allerdings verläuft bahnlinsenparallel ein Bahnseitengraben, welcher nach größeren Niederschlägen auch anspricht. Bei Verfüllung sind die tatsächliche Vorflutverhältnisse zu bestimmen und nachhaltig zu sichern.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im *Rheinischen Schiefergebirge* (Hydrogeologische Einheit: Devonische Tonschiefer, Mergel- und Sandstein). Die Fläche besteht aus silikatischem Sediment-Festgestein, wird den Grundwasser-Geringleitern zugeordnet und besitzt eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit (*Geologieviewer Hessen*). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird auf dem Großteil der Fläche mit *gering* angegeben (*Gruschuviever*).

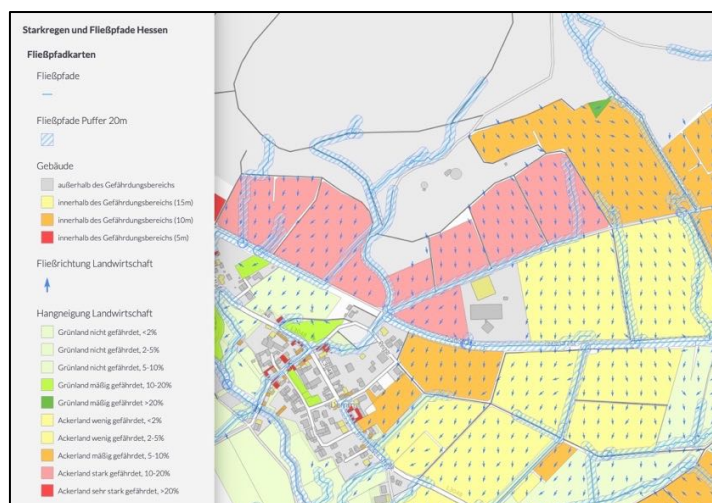


Abbildung 10: Fließpfadkarte - Auszug Starkregenviewer Hessen

Das bestehende Gewerbegebiet selbst ist, bis auf das nördliche Firmengebäude, in der Fließpfadkarte des *Starkregenviewers Hessen* nicht bewertet. Die Ackerflächen innerhalb der westlichen Erweiterungsfläche werden aufgrund einer Hangneigung von ~11 % pauschal als *stark gefährdet* eingestuft, mögliche Fließrichtungen werden in Richtung des Bahndamms angezeigt.

Entlang des Bahndamms sowie des *Marburger Wegs* sind potentielle Fließpfade verzeichnet, wobei das nördlichste Firmengebäude mit *geringem Risiko* im 15 m-Puffer dazu liegt.

### 3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet und bleibt als solche für die Tier- und Pflanzenwelt der Umgebung vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrandes bleibt im Bestand erhalten.	±
Mensch	Die Fläche dient der landwirtschaftlichen Produktion. Der Entwicklungsdruck auf die Fläche für eine Erweiterung des Firmenstandorts würde bestehen bleiben.	-
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

### 3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB „soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie



- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase erfolgt im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der in Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh BauGB genannten Punkte (vgl. Tabellen unten):

#### *Prognose des Umweltzustands bei Durchführung*

1. *... infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten,*
  2. *... infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen,*
  3. *... infolge der Art und Menge an Emissionen,*
  4. *... infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
  5. *... infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
  6. *... infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*
  7. *... infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*
- ... infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.*

**Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.**



### **3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- wird noch ergänzt -

#### 3.4.1 Grünordnungskonzept

*(Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand: vgl. grünordnerische (textliche) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)*

#### 3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

*(Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand: vgl. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen)*

#### 3.4.3 Eingriffsausgleich

### **3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die städtebauliche Ordnung des bestehenden Betriebsgeländes kommt aufgrund der Bestandsanlagen nur das vorliegende Plangebiet in Betracht. Neuausweisung an anderem Ort ist auch aus Gründen des Landschafts- und Bodenschutzes nicht angezeigt.

### **3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall**

#### 3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

#### 3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Nicht erforderlich.

## 4 Zusätzliche Angaben

### 4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 6: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
Wasser	<p>Die Ackerflächen innerhalb der westlichen Erweiterungsfläche werden in der Fließpfadkarte des <i>Starkregenviewers Hessen</i> als <i>stark gefährdet</i> eingestuft, mögliche Fließrichtungen werden in Richtung des Bahndamms angezeigt. Entlang des Bahndamms sowie des <i>Marburger Wegs</i> sind potentielle Fließpfade verzeichnet, wobei das nördlichste Firmengebäude mit <i>geringem Risiko</i> im 15 m-Puffer dazu liegt (vgl. "Schutzgut Wasser" oben).</p> <p>Die pauschalierten Angaben des Viewers werden auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten sein.</p>

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte darüber hinaus unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen, Erhebungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden.

Die Quellen und Grundlagen sind aus der Referenzliste (s.u.) ersichtlich.

### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *"die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3."*

Die Bauverwaltung der Kommune wird nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens nach 5 Jahren ab der Realisierung, eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei Mängel in der Durchführung oder unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bauleitplans ersichtlich werden, so wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

## 5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - [www.floraweb.de](http://www.floraweb.de).

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.

- Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Dietz, M.; Höcker, L.; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Eichler, L.; Georgiev, K.; Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lohra.
- Frahm-Jaudes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de).
- HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – [www.hessen-tourismus.de](http://www.hessen-tourismus.de)
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – [www.lagis-hessen.de](http://www.lagis-hessen.de).
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Gefachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.
- |  |   |
|--|---|
| Agrarviewer                            | Naturschutzinformationssystem (Natureg) |
| Bodenviewer                            | Starkregenviewer                        |
| Geologieviewer                         | Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer)    |
| Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu) | Wind-Atlas                              |
| Hochwasserrisiko (HWRM-Viewer)         | Überschwemmungsgebiete (Geoportal),     |
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden ([https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum\\_Dokumentation.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf)).
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - [www.staedtebauliche-klimafibel.de](http://www.staedtebauliche-klimafibel.de).

Gemeinde Lohra

Februar 2025

**Anlagen:**

*Anlage 1: Lageplan zur Biotop- und Realnutzung*