

**Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen,  
bereits vorliegenden  
umweltbezogenen Stellungnahmen**

*aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB  
und § 4 Abs. 1 BauGB*



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Frau Böth
Zimmer:	222
Telefon:	06421 405-1523
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	TOEB@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/2025-0007 (bitte bei Antwort angeben)

17.04.2025

**Beteiligungsverfahren (TÖB)**

**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra – Ortsteil Damm**

**Aufstellung des Bebauungsplans „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

- Ihre E-Mail vom 06.03.2025

**Widerruf unserer Stellungnahme vom 10.04.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

**Als Träger öffentlicher Belange haben wir unsere Stellungnahme angepasst und nochmals geändert und nehmen hierzu wie folgt Stellung:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

**Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz**

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

- **Servicezeiten:**  
Montag bis Freitag  
8.00 – 14.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:**  
Im Lichtenholz 60  
35043 Marburg-Cappel  
Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:**  
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)  
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:**  
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00  
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19  
SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR

Der **Fachdienst Bauen** bringt weder Anmerkungen noch Bedenken an.

**Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich wie folgt:**

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. In dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Anlage von Flachwassermulden, naturnahen Uferandstreifen und anderen Maßnahmen liegen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie teilweise im Abflussgebiet der Salzböde.

**Für die Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu beantragen.**

Die Maßnahmen wurden bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme nicht beantragt und nicht hergestellt.

Wenn beabsichtigt wird, das Abwasser und anfallende Niederschlagswasser an einen öffentlichen Kanal anzuschließen, ist abwasserrechtlich für den Einzugsbereich der Kläranlage Lohra-Damm die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

Wird das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück (dezentral) gezielt in den Untergrund versickert, so liegt ein Benutzungstatbestand gemäß §§ 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor und bedarf einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis, die beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, zu beantragen ist.

**Der Fachdienst Naturschutz äußert sich wie folgt:**

Zum derzeitigen Stand der Planung kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da noch wesentliche Teile der Planung fehlen bzw. unvollständig sind (u. a. die Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie die artenschutzrechtlichen Fachbeiträge).

**Grundsätzliche Bedenken werden derzeit nicht vorgetragen, nachfolgende Hinweise sollen jedoch gegeben werden:**

Neben der in der Planung beschriebenen und bereits umgesetzten Wegeverschenkung im Süden der betroffenen Fläche ist ebenfalls eine Werkszufahrt im Nordwesten (Planung aus 2017 mit AZ: A/13.02/2017-0798) im Rahmen der vorliegenden Planung noch zu kompensieren. Der rechtmäßige Zustand der Fläche entspricht dort also dem aktuellen Bebauungsplan und nicht dem realen Bestand.

Die Nutzung von Solarenergie (lt. Umweltbericht S. 4 sollen mindestens 50 % der Dachflächen solartechnisch genutzt werden) sollte in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans fixiert werden.

**Fachbereich Gefahrenabwehr**

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in **brandschutztechnischer Hinsicht** wie folgt Stellung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Lohra als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.



In der Gemeinde Lohra und für den Ortsteil Damm steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

#### **Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz**

Aus Sicht des von uns zu vertretenden **Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur** nehmen wir wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

Die überplanten Flurstücke 24, 25, 27/1, 28 und 29 sind, laut Agrarplan Hessen, als 1a (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) eingestuft.

Wir weisen darauf hin, dass die überplante Fläche, laut Regionalplan Mittelhessen, im Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegt. Im Regionalplan wird hierzu ausgeführt, dass das Vorranggebiet für die Landwirtschaft der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben soll.

U.a. wird in der „Begründung zur Änderung des FNP“ S. 3 darauf hingewiesen, dass der Abschnitt der ehemaligen Bahntrasse durch die Fa. Lather erworben wurde; jedoch vertraglich verbunden mit einer Rückkaufoption für den Fall einer Reaktivierung des Salzbödebahnstrecke.

Hier sollte geprüft werden, ob der Abschnitt der ehemaligen Bahnstrecke mit in das Plangebiet aufgenommen werden muss. Bei einer möglichen Reaktivierung der Salzbödebahnstrecke kann es in diesem Bereich zu einer Engstelle kommen und der Bedarf an zusätzlicher landwirtschaftlicher Fläche nötig werden.

Sollten hierdurch weitere Ausgleichsmaßnahmen nötig werden, wäre hier anzustreben, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Hier könnte ein möglicher Ausgleich z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder über bestehende Ökokonten oder Ersatzgelder zur Aufwertung bestehender Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Wir weisen hiermit darauf hin, dass in der heutigen Zeit, selbst in Grünlandbereichen, die eingesetzten landwirtschaftlichen Arbeitsmaschinen Außenbreiten von bis zu 3,50 m haben.

Der Aufbau eines Wirtschaftsweges sollte so gestaltet werden, dass diese mindestens den derzeitigen Belastungen (Achslasten, Außenbreiten, etc.) durch den landwirtschaftlichen Verkehr standhält.

Die bituminöse Ausbaubreite der Fahrbahn sollte 3,50 m mit einer jeweils 0,5-1 m breiten Bankette betragen.

Die seitlichen Banketten sollten so aufgebaut und gestaltet (Höhenvergleich mit der Asphalt-Decke, ausreichende Verdichtung, etc.) werden, damit ein gefahrloses Ausweichen von Fahrzeugen auf diese jederzeit problemlos möglich ist.

Die Entwässerung der auszubauenden Wege und Flächen sollte möglichst in den angrenzenden We-  
geseitengräben erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte durch geeignete Maßnahmen sichergestellt  
werden, dass die Entwässerung der Wege und Flächen nicht zu Vernässungen oder zu Staunässen  
auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Grundstücken führt.

**Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr nimmt wie folgt Stellung:**

Aus Sicht des Fachteams Radverkehr bestehen gegen das Vorhaben prinzipiell keine Einwände.

Eine laufende Radwegeplanung durch Hessen Mobil zwischen Damm und Niederwalgern sieht in der  
ermittelten Vorzugsvariante die Radwegeführung über den Marburger Weg vor. Diese Strecke ist  
auch im Radroutenplaner Hessen als Verbindung angezeigt bzw. wird bei der Routenführung emp-  
fohlen. Dennoch wird begrüßt, dass die neu zu schaffende Wegeverbindung auch als Privatweg für  
den Radverkehr zur Verfügung stehen soll.

Weiterhin positiv gesehen wird der perspektivische Ausbau des Wirtschaftswegeabschnittes im süd-  
lichen Abschnitt der Ringstraße für den Lieferverkehr. Mögliche Konflikte mit dem Radverkehr am  
Knoten Teamstraße / Ringstraße könnten so vermieden werden.

**Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)**

Die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)** nimmt wie folgt Stel-  
lung:

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH hat keine Bedenken gegen das o.g.  
Vorhaben der Gemeinde Lohra.

**Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Böth

Kreisbauernverband • Rollwiesenweg 2 • 35039 Marburg

An den Gemeindevorstand der Gemeinde Lohra  
Heinrich-Naumann-Weg 2  
35102 Lohra

Zur Bearbeitung durch:

Groß und Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

35039 Marburg  
Rollwiesenweg 2  
Telefon (06421) 94480  
Fax (06421) 944844  
Email: [info@kreisbauernverband-marburg.de](mailto:info@kreisbauernverband-marburg.de)  
Homepage: [www.kreisbauernverband-marburg.de](http://www.kreisbauernverband-marburg.de)

Durchwahl: (06421) 94480

Tagebuch Nr.

Datum: 10.04.2025

### **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange bzgl.:**

#### **Bauleitplanung der Gemeinde Lohra, Ortsteil Damm**

#### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

#### **Hier: „Fachliche Stellungnahme“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit der Erstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilgenacker“ verfolgte Zielsetzung regionale Gewerbetreibende zu unterstützen, Wachstum zu ermöglichen und so Arbeitsplätze und Wertschöpfung in der Gemeinde und der Region zu halten begrüßen wir ausdrücklich. Auch der damit verbundene Flächenverbrauch ist zwar kritisch zu sehen und immer nachhaltig zu hinterfragen, ist aber in diesem speziellen Fall nach Rückmeldung der ortsansässigen Landwirte kein Grund für eine negative Bewertung aus Sicht der Landwirtschaft. Allerdings dürfen bei der Förderung des heimischen Gewerbes die Belange der übrigen wirtschaftlichen Akteure und Bewohner der betroffenen Ortschaften nicht außer Acht gelassen werden. Dies ist aber aus Sicht der landwirtschaftlichen Berufsvertretung im Falle dieses Bebauungsplanes „Hilgenacker“ bezüglich des Seitens des Vorhabensträgers bereits zugesicherten gleichwertig nutzbaren Wegenetzes geschehen.

Wie aus dem Protokoll des Verwaltungsgerichtes Giessen über die öffentliche Sitzung der 4. Kammer im Verwaltungsstreitverfahren Fa. Lather gegen die Gemeinde Lohra (Aktenzeichen 4 K 988/18.GI) vom 05.11.2021 hervorgeht, wurde ein Vergleich geschlossen, der laut Satz 3 besagt, dass sich die Fa Lather verpflichtet, „den auf den Grundstücken Gemarkung Damm, Flur 4 Flurstück 95/3 [Teamstrasse] und Flur 4, Flurstück 95/6 [Bahndamm] verlaufenden Weg auch nach dessen Ausbau unentgeltlich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für den Radverkehr zum Fahren und Gehen, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung zu stellen.“ Hiervon weicht die Gemeinde Lohra mit dem aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan dahingehend ab, dass zum Einen eine Nutzung des Flurstückes 95/3 [Teamstrasse]

-Telefonische Auskünfte haben keine Verbindlichkeit -



ausgeschlossen ist und zum Anderen der östliche Bereich des Bahndammes im Rahmen einer „vorgreifenden Freigabe der Wegeverlegung“ zur Umsiedlung der Zauneidechse bereits anderweitig genutzt wird (vgl. Bebauungsplan Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB; Kap. 2.3.2.2. Abs 1 und 2). Hierzu hat die Gemeinde Lohra offensichtlich die Genehmigung erteilt und ist dabei von dem oben angesprochenen gerichtlich protokollierten Kompromiss zum Nachteil der ortsansässigen Landwirte abgewichen. Das ist insofern problematisch, als dass so kein adäquater Ersatzweg für den Wegfall der Teamstrasse (Flur 4 Flurstück 95/3) mehr in der Planung berücksichtigt ist. Damit wirkt sich das Vorhaben stark negativ auf das nutzbare Feldwegenetz aus. Der Übergang auf den südlich des Bahndammes vorhandenen Grasweg ist kein vergleichbarer und annehmbarer Ersatz für den Wegfall der geteerten Teamstrasse. Der unbefestigte Grasweg ist bei durchschnittlicher üblicher Witterung von Herbst bis in das Frühjahr hinein eher feucht und nur schwierig zu befahren. Das führt unweigerlich zur Verschmutzung und folglich zur Beschädigung der noch anzulegenden Schotterdecke auf dem jetzigen Bahndamm. Demnach ist diese Maßnahme an dieser Stelle nicht tauglich. Zudem sind bei der Bewertung und auch der Anlage von Feldwegen auch die Maße und Gewichte der landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge zu berücksichtigen, die aufgrund wirtschaftlich notwendiger Strukturveränderungen stetig zugenommen haben. Dieser Aspekt ist bei der Planung an dieser Stelle nicht berücksichtigt!

Eine für die Landwirtschaft tragbare Lösung wäre ein Übergang des Feldweges auf Höhe des Ende des jetzigen Firmengeländes von dem Bahndamm nach Norden auf die Teamstrasse. Damit würden die Massnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechse weiterhin Bestand haben und die Wertigkeit des Feldwegenetzes gegenüber dem Ursprungszustand nur in geringem Maße abgewertet. Weiterhin entspräche dies auch dem bereits zitierten gerichtlichen Vergleich. Beide zur Nutzung als Weg vorgeschlagenen Flurstücke sind durch den genannten Vergleich vom Eigentümer zur Nutzung bereitgestellt.

Grundsätzlich ist also der Umbau des Bahndamms zu einem Feldweg nicht zu beanstanden. Es ist aber sicherzustellen, dass der Wegeausbau gemäß geltender Richtlinien im Bezug auf Breite und Tragfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung ausgeführt wird. Weiterhin ist zur Sicherstellung einer gleichwertigen Funktionalität gegenüber dem Ursprungszustand der Übergang auf die Teamstrasse und die Nutzung dieser hinter dem Firmengelände umzusetzen.

Darüber hinaus ist seitens der Gemeinde darauf zu achten, dass der ursprünglich nördlich des Bahndammes befindliche Graben in seiner Funktion als Entwässerungsgraben der Feldgemarkung nicht beeinträchtigt wird – bzw. bleibt, da dieser bereits in einem Bereich mit Erdaushub verfüllt bzw. blockiert ist. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine spätere Verbesserung des Entwässerungsnetzes für den Feldbereich zu Mehrkosten führen wird, die grundsätzlich von der Gemeinde zu tragen sind.

Die vorgebrachten Anliegen und Anregungen im Sinne der ortsansässigen Landwirte widersprechen oder behindern nach unserer Aktenlage nicht dem Vorhaben der Fa. Lather und stellen daher aus unserer Sicht einen für beide Seiten tragbaren Kompromiss dar. Daher bitten wir Sie, den vorliegenden Bebauungsplan gemäß der erläuterten Aspekte anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsführer

-Telefonische Auskünfte haben keine Verbindlichkeit -

Volksbank Mittelhessen :

IBAN: DE47 5139 0000 0023 8684 07 BIC: VBMHDE5F

Sparkasse Marburg-Biedenkopf :

IBAN: DE15 5335 0000 0000 0174 50 BIC: HELADEF1MAR

VR Bank Lahn-Dill eG :

IBAN: DE84 5176 2434 0007 3830 02 BIC: GENODE51BIK



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- <b>L 2930-2025</b>
Ihr Zeichen:	Herr Manfred Hausmann
Ihre Nachricht vom:	06.03.2025
Ihr Ansprechpartner:	Katharina Krause
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail:	Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	01.04.2025

### Lohra, Ortsteil Damm

### "Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung"

### Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes

### Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

**Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.**

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Katharina Krause

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Institution (Empfänger)  
Abteilung (Empfänger)  
Straße (Empfänger)  
PLZ (Empfänger) Ort (Empfänger)

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00020#2016-00001  
Dokument Nr.: 1060-2025-113637

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 05.03.2025

Datum 11. April 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra  
hier: Bebauungsplan „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“ im Ortsteil  
Damm**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 05.03.2025, hier eingegangen am 05.03.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung  
wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde**

**Bearbeiter: Frau Demandt/Herr Goebel, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429/-2420**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Nordosten des Ortsteils Damm in Richtung Westen, um eine erforderliche Vergrößerung des Betriebsgeländes der dort ansässigen Firma „Lather Kommunikation“ zu ermöglichen. Der neu hinzukommende Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des derzeit (noch) gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den vorgesehenen Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* fest. Im überarbeiteten Entwurf des RPM (RPM-E), für den Ende Mai 2025 die erneute Beteiligung beginnt, wird der Bereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt. Lediglich für die Ausgleichsfläche im Südosten des Plangebiets legt der RPM-E (Stand: überarbeiteter Entwurf 2025) ein *VRG für Landwirtschaft* fest.

Hausanschrift:  
35394 Gießen • Colemanstraße 5  
**Postanschrift:**  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr  
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN  
  
**1 Arbeitgeber  
1000 Möglichkeiten**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
GIESSEN

In Ortsteilen wie Damm, in denen weder *VRG Industrie und Gewerbe Planung* noch *VRG Siedlung Planung* festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, können am Rand der *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* bzw. der *VRG Siedlung Bestand* zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) ausgewiesen werden (vgl. Ziel 5.3-3 des RPM 2010 bzw. Ziel 5.2-3 des RPM-E).

Zudem ist vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* bzw. in geeigneten Flächen in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 des RPM 2010 bzw. Ziel 5.2-4 des RPM-E).

Der Argumentation, dass aufgrund der Standortgebundenheit der Planung auf eine vertiefende Innenbereichsbetrachtung bzw. Alternativendiskussion verzichtet wird, kann gefolgt werden.

Im Hinblick auf die (nach den Vorgaben des RPM 2010 vorhandene) Inanspruchnahme eines *VRG für Landwirtschaft*, in dem die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen hat und die Agrarstruktur für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln ist (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010), wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass es sich um Böden überwiegend geringer Wertigkeit handele. Die im Osten an das bestehende Betriebsgelände anschließenden landwirtschaftlichen Flächen seien gemäß Bodenviwer als höherwertig einzuschätzen. Aufgrund dieser landwirtschaftliche Bodenfunktion sowie des Flächenzuschnitts der neu hinzukommenden Flächen werden laut Begründung die als geringerwertig einzuschätzenden Flächen überplant. Zudem werde durch die Planung perspektivisch die Lücke zwischen dem aktuellen Betriebsgelände und der Siedlungslage des Ortsteils Damm geschlossen. Vor dem Hintergrund dieser Argumentation und aufgrund der Tatsache, dass der RPM-E (Stand: überarbeiteter Entwurf 2025) für das Plangebiet ein *VBG für Landwirtschaft* festlegt, ist aus raumordnerischer Sicht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht von einer relevanten Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange auszugehen.

Gemäß Ziel 7.1.1-7 des RPM-E ist der Trassenverlauf der Salzbödebahn planerisch zu sichern. Die Sicherung dieser Trasse hat Vorrang gegenüber anderen Raumansprüchen. Trotz der in den Unterlagen erwähnten vertraglichen Vereinbarung zwischen Kommune und Unternehmen, im Falle einer anstehenden Reaktivierung der Salzbödebahn die Flächen der ehemaligen Trasse zurückkaufen zu können, ragt die Baugrenze teilweise bis auf die Hälfte der ehemaligen (schmalen) Trasse. Hier sollte sich am ehemaligen Trassenverlauf orientiert werden und die Baugrenze südlich der Teamstraße, ohne Einbeziehung des Flurstückes 97/1, liegen, damit dieser Bereich (trotz der erst im RPM-E enthaltenen Trassensicherung der Salzbödebahn) von baulichen Anlagen freigehalten wird, um eine mögliche Reaktivierung der Salzbödebahn nicht zu verhindern oder zu erschweren. Ich weise in diesem

Zusammenhang darauf hin, dass zum Zeitpunkt der zweiten Offenlage des RPM-E, die Ende Mai beginnen wird, unverändert beibehaltene Teile des RPM-E als sogenannte in Aufstellung befindliche Ziele gemäß § 3 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen sind. Die Anpassungsverpflichtung der kommunalen Bauleitplanung aus § 1 Absatz 4 BauGB an geltende Ziele der Raumordnung bezieht sich stets auf den Regionalplan, der aktuell Gültigkeit hat. Dies ist derzeit (noch) der RPM 2010. Der neue Regionalplan wird voraussichtlich im 4. Quartal 2026 rechtsgültig werden.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist erst nach Änderung/Ergänzung der Planunterlagen im Hinblick auf den Trassenverlauf der Salzboдебahn möglich.

### **Grundwasser, Wasserversorgung**

**Bearbeiter: Herr Nachtigall, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4148**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Ich weise Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi\\_belange\\_bauleitplanung-v1.1\\_1.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf)) hin. Ich bitte Sie diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.



## **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4225**

Aus Sicht des Dezernates 41.3 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte“ sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 ([https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi\\_belange\\_bauleitplanung-v1.1\\_1.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf)).

Es ist insbesondere nicht dargestellt, dass die bestehenden Abwasseranlagen für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind, bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind. Da somit nicht beurteilt werden kann, ob eine gesicherte Erschließung hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung gewährleistet ist, kann keine qualifizierte Stellungnahme abgegeben werden.

Zur Erschließung des Plangebietes sind ggf. neue Einleitungen in Gewässer oder Änderungen bestehender Einleitungen erforderlich. Für Einleitungen in Gewässer ist nach § 8 Abs. 1, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 soll eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien vermieden werden. Niedrig und mäßig belastetes Niederschlagswasser soll nach ggf. erforderlicher Behandlung versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser soll hingegen an einen Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet werden.

Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 102-1, DWA-A 102-4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Es ist darzustellen, dass die bestehenden Abwasseranlagen für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind, bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind.

Sollte der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Kanalisation erfolgen, so kann sich auf das Entlastungsverhalten der vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen auswirken. Die Einhaltung des Stands der Technik ist nachzuweisen. Der emissionsbezogene Nachweis über die Entlastungsfracht ist mit einem Schmutzfrachtsimulationsmodell (i. d. R. SMUSI) zu erbringen. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis der unterhalb liegenden Mischwasserentlastungsanlage kann erforderlich sein.

Es wird dringend empfohlen, die erforderlichen Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -behandlung/-versickerung im Bebauungsplan festzusetzen, um eine gesicherte Erschließung bzgl. der Abwasserbeseitigung zu gewährleisten. Der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Plangebiets hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung ist aus den oben genannten Gründen nicht geführt. Die Angaben sind daher zu ergänzen.

### **Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

#### **Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten:**

**Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272**

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

#### **Begründung**

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

#### **Hinweise**

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer

Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

**Bearbeiterin: Frau R. Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272**

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengelassener Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

**Bodengutachten:**

Durch die vorliegende Planung erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen > 10.000 m<sup>2</sup>. Daher ist ein separates Bodengutachten im Hinblick auf den Vorsorgenden Bodenschutz zu erstellen.

**Bodenkundliche Baubegleitung:**

Zur Vermeidung von Schäden durch die von der Bauleitplanung vorbereiteten Bau- maßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Diese ist bereits in die Bauleitplanung einzubinden, um erforderliche Vermeidungs- und Minderungs- maßnahmen zu ermitteln.

**Kompensationserfordernis:**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug.

**Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395**

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Ausweisung des im Gebiet 1 geplanten „eingeschränkten Gewerbegebietes“ unterstützt zwar den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, trotzdem ist durch die kleinteilige Auslegung des Gebiet 1 eine vollständig mögliche Ausnutzung der Geräuschkontingente in den uneingeschränkten Gewerbegebieten zwei und drei von tags und nachts 60 dB/m<sup>2</sup> nicht grundsätzlich anzunehmen, da insbesondere der Nachtzeitraum problematisch sein kann.

**Begründung:**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein an ein Mischgebiet mit Wohnnutzung heranrückendes Gewerbegebiet.



Die DIN 18005 kennt den Begriff des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ nicht explizit, daher sind die üblicherweise in einem solchen Fall verwendeten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 55 dB/m<sup>2</sup> und nachts 40 dB/m<sup>2</sup> dort nicht verifiziert.

Im Vergleich zum Bestand rückt das uneingeschränkte Gewerbegebiet ebenfalls näher an das Mischgebiet heran und unterschreitet den überschlägigen Mindestabstand von Gewerbegebieten zu Mischgebieten (DIN 18005 5.2.3) von ca. 150 m deutlich bei gleichzeitiger Ausweitung und somit auch Verstärkung der schalltechnischen Relevanz.

Falls eine uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes zur Nachtzeit erfolgen soll, ist es empfehlenswert, über das Mittel der Schallkontingentierung im Rahmen einer Schallimmissionsprognose nachzudenken.

### **Bergaufsicht**

**Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533**

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

### **Landwirtschaft**

**Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501**

Gegenüber der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Belange der Landwirtschaft grundsätzlich Bedenken. Nach Rücksprache mit der Oberen Landesplanungsbehörde ist jedoch zu erwarten, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche mit Inkrafttreten des neuen Regionalplanes nicht mehr um ein Vorranggebiet Landwirtschaft handeln wird. Daher werden die bestehenden Bedenken zugunsten der vorliegenden Planung zurückgestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass notwendige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlicher Fläche zur Umsetzung kommen sollen.

### **Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531**

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

### **Naturschutzgebiet**

Nicht betroffen

### **Landschaftsschutzgebiet**

Nicht betroffen

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich und -fachliche

Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

**Bauleitplanung**

**Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352**

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung setzt östlich die für die Verlängerung der Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Bereich des Bahndamms notwendigen Flächen fest. Die ehemalige Wegeparzelle der Teamstraße wird in diesem Abschnitt ebenfalls als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Weder die Begründung noch der Umweltbericht enthalten eine plausible und nachvollziehbare Argumentation für diese Festsetzung.

Ich bitte hier um eine entsprechende Überarbeitung der Planunterlagen.


Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **42.2** Kommunale Abfallentsorgung/Abfallentsorgungsanlagen und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.  
Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Von:** Wulff, Kerstin Kerstin.Wulff@zmw.de   
**Betreff:** Planauskunft Hochwasserschutz GVS: Lohra-Damm-B-Plan+FN-Plan "Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung"  
**Datum:** 18. März 2025 um 12:14  
**An:** Beteiligungskonto beteiligung@grosshausmann.de  
**Kopie:** Wilk, Peter Peter.Wilk@zmw.de

KW

Bauleitplanung der Gemeinde Lohra, Ortsteil Damm

## **Aufstellung des Bebauungsplans „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

und

## **Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Stellungnahme Hochwasserschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im angefragten Plangebiet sind keine Anlagen des Gewässerverbandes Salzbödetal betroffen.

Wir möchten Sie jedoch darüber informieren, dass zwei Ausgleichsflächen die im Zuge der ersten Aufstellung des Bebauungsplans in diesem Bereich festgesetzt wurden (siehe Anlage B-Plan-Hilgenacker aus 2002 in „Plankarte C“), sich inzwischen im Beckenraum unseres Hochwasserrückhaltebeckens Lohra-Damm befinden (siehe Bestandsübersichtsplan GS H010).

Auch hat sich hier die Flurstückparzellierung verändert, so dass die Flurstücke mit den „alten“ Flurstücksnummern gem. alten B-Plan so nicht mehr vorhanden sind.

Sollten Sie für die Änderung des Bebauungsplans neue Ausgleichsflächen ausweisen, dürfen diese nicht im Einstaubereich unseres HRBs liegen.

Wir bitten Sie um weitere Beteiligung im weiteren Planungsprozess.

Ihr Ansprechpartner in unserem Hause ist die Abteilung Abwasser,  
Herr Wilk      Tel. 0641 / 9506-224.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Kerstin Wulff

---

**Gewässerverband Salzbödetal**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Teichweg 24, 35396 Gießen  
Postfach 11 14 20, 35359 Gießen



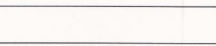
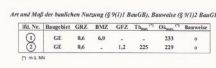
Telefon: 0641 9506-167  
Telefax: 0641 9506-197  
kerstin.wulff@zmw.de  
[www.zmw.de](http://www.zmw.de)

Verbandsvorsteherin: Bürgermeisterin Karina Schlemper-Latzel  
Stellv. Verbandsvorsteher: Bürgermeister Peter Kremer

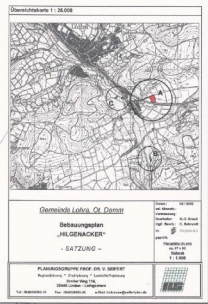
**Wichtiger Hinweis:**

Diese E-Mail und etwaige Anlagen können Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, dem Anwaltsgeheimnis unterliegende oder sonstige vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, ist Ihnen der Status dieser E-Mail bekannt. Bitte benachrichtigen Sie uns in diesem Falle sofort durch Antwort-Mail und löschen Sie diese E-Mail nebst etwaigen Anlagen aus Ihrem System. Ebenso dürfen Sie diese E-Mail oder ihre Anlagen nicht kopieren oder an Dritte weitergeben. Vielen Dank!

---



- [illegible]



An das Bauamt der Gemeinde Lohra  
Heinrich-Naumann-Weg 2

**Zweite Eingaben des Ortsbeirats Damm zum Vorentwurf des Bebauungsplanes  
Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung, Stand: 03/2025 (Bauleitplanung der  
Gemeinde Lohra)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Hilgenacker (1. Änderung und Erweiterung) ist von der Gemeindevertretung beschlossen. Wir nehmen den am 06.03.2025 veröffentlichten Planteil „Räumlicher Geltungsbereich und Vorentwurf des Bebauungsplans“ (Liegenschaftskarte mit Einzeichnungen) zur Grundlage und unterbreiten hiermit unsere Eingaben zu diesen Vorplanungen.

**Zunächst möchten wir den dort eingezeichneten möglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans kritisieren:**

Warum erstreckt sich der Geltungsbereich im Westen bis zu der alten Wasserführung der Waldentwässerung (früheres Viadukt)? Dieser Bereich sollte ausgespart bleiben. Wir empfehlen hier unbedingt auch den Versuch eines Rückkaufs dieser wenigen Quadratmeter. Nachfolgenden Generationen sollte die Möglichkeit zur eigenen Entscheidung erhalten werden, wie sie mit dem Wasser aus dem Wald, dem Spülwasser aus dem Bassin und dem Wasser aus den Feldgräben an dieser Stelle verfahren möchten. Das geht am besten, wenn die Flächen dort in öffentlicher Hand sind. Wie gut der jetzige Zustand - mit der unterirdischen Wasserführung auf Privatgrund - auf Dauer funktioniert, ist ungewiss. Jedenfalls ist die alte Struktur unmittelbar südlich des Viadukts unserer Ansicht nach bereits unsachgemäß verändert worden. Wir bitten z. B. darum, die dortigen Erdverfüllungen auf die vorgeschriebenen Abstände zu den Nachbargrundstücken zu überprüfen.

Auch der sich östlich anschließende ehemalige Bahndammbereich zwischen den Grundstücken 48/2 und 48/1 und der Teamstraße sollte unserer Ansicht nach nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sein, da hier bei einer möglichen Bahnreaktivierung eine Engstelle entstünde, auf der keine andere Trassenführung möglich ist als im Bereich des alten Bahndammes. Dies gilt auch für die ersten 15 Meter im Anschluss an diesen Bereich Richtung Osten, da hier eine Verschwenkung der neuen Bahntrasse notwendig wäre, falls es nicht möglich sein sollte, diese auf dem alten Bahndamm zu errichten. Auch hier sollte ein Rückkauf angestrebt werden.

Im Anschluss an das genannte Grundstück 48/1 ist das Feldweg-Flurstück 101 Teil des angedachten Geltungsbereichs des zu erstellenden Bebauungsplans (siehe Planteil). Dies lehnen wir ab. Eine feste Zuwegung zum Gewerbegebiet an dieser Stelle setzte zunächst den Erwerb von Land voraus, was bisher nicht erfolgt ist. Die Anlieger wären bei



einem entsprechenden Ausbau des Feldwegs voll anliegergebührenpflichtig. Bei zwei Anliegern käme dort ein unverhältnismäßig hoher Betrag für den Einzelnen zustande – für eine Straße, die den Anliegern keineswegs nützt. Das Zufahrtsproblem wäre durch den Einbezug von Flurstück 101 übrigens keineswegs gelöst. Die Ringstraße ist als Gewerbegebietszufahrt für Sattelschlepper in Gänze ungeeignet. Vor allem im Bereich der Kreuzung an der Bushaltestelle sorgen die LKW regelmäßig für Probleme. Unser Alternativvorschlag ist eine Zufahrt von Osten her, über den Sähackerweg. Dieser ist bereits asphaltiert und könnte in diesem Zuge erneuert werden. Er stößt im Norden auf den östlichen Endpunkt des angedachten Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die weitere Zufahrt dort könnte also eventuell auf Privatgrund erfolgen.

**Als nächstes möchten wir die in blau eingezeichnete Bebauungsgrenze kritisieren:**

Im Norden verläuft die Bebauungsgrenze für uns nachvollziehbar vernünftigerweise direkt hinter der Eingrünung zu den Nachbargrundstücken. Im Süden reicht sie allerdings über den gesamten Grundriss hinweg bis über den alten Wirtschaftsweg entlang der Bahntrasse (Teamstraße). Eine Überbauung dieses Bereichs haben wir als Ortsbeirat immer abgelehnt. Erstens soll er als Abstandsraum zwischen Gewerbegebiet und Dorf fungieren und zweitens ist es nicht unwahrscheinlich, dass der Bereich nach einem möglichen Rückkauf der ehemaligen öffentlichen Flächen (den wir nach wie vor für das Beste halten), als Verkehrsfläche benötigt wird. Hier sollte dem Ortsteil Damm in keinem Fall die Zukunftsoption genommen werden, den nördlichen Dorfbereich verkehrsmäßig sinnvoll zu organisieren. Nach unserer Ansicht sollten dort (vor allem zwischen Flurstück 24 und den Stücken 48/2 und 48/1 auf lange Sicht eine Bahntrasse und ein Wirtschaftsweg Platz haben. Dem Unternehmer wurden im Bereich der westlichen Spitze (z. B. Flurstück 24) genügend Flächen zur Entwicklung bereitgestellt. Dies geschah u. a. in gutem Glauben, dass so der bis heute anhaltende Konflikt entschärft werden könnte.

**Wir möchten nun den im Planteil angedachten Wirtschaftsweg (in gelb) kritisieren:**

Davon, dass ein solcher Weg auf den von der Firma Lather neu erworbenen Flächen (alter Wirtschaftsweg, Bahndamm) auch nach der Entwidmung des alten Weges existiert, sind wir seit der Annahme des Vergleichs durch die Gemeindevertretung ausgegangen. Er soll unserer Ansicht nach überall eine Fahrbahnbreite von 3,5m haben. Er soll so befestigt sein, dass auch schwere Traktoren darauf bei Nässe keine Schäden verursachen. Er soll in Gänze auf der angekauften Fläche verlaufen, so wie es im Vergleich vom 05.11.2021 geschrieben steht.

Auf dem Plan ist der Weg z. T. von Eingrünungen flankiert. Wie wird sichergestellt, dass diese Eingrünung die Wegbreite mit der Zeit nicht beeinträchtigt? Das müsste vertraglich geregelt werden.

Des Weiteren ist der Weg im alten Plan vom Mai 2023 als „Grasweg“ eingezeichnet (in der neuen Veröffentlichung aus dem März 2025 ist auf lohra.de keine Legende mitgeliefert). Der Weg müsste unserer Ansicht nach aber zumindest geschottert sein, um schwerere Belastung auszuhalten.

Der gelb eingezeichnete Wirtschaftsweg endet bisher auf der Höhe des aus Süden gegen den Bereich stoßenden öffentlichen Feldwegs (Flurstück 98). Wir erachten es als



folgerichtig, dass der Wirtschaftsweg von dort Richtung Osten dem alten Bahndamm weiter folgt und dann auf den nach wie vor öffentlichen Feldweg Richtung Brachthof führt. Dieser Teil des Bahndammes ist aber immer noch mit Erde überschüttet. Diese Erde müsste erst von dem Bereich entfernt werden, worauf wir schon mehrfach hingewiesen haben. Selbstverständlich sollte auch der so neu entstandene Wegteil auf Privatgrund ausreichend befestigt sein und 3,5m Fahrbahnbreite haben.

**Abschließend möchten wir im eben angesprochenen Bereich auch die derzeit vorhandene Entwässerung kritisieren:**

Wenn im Bereich der jetzigen Erdüberschüttungen später Teile des Bahndammes wieder freigeräumt sind, so wie wir es im vorigen Punkt vorgeschlagen haben, könnte dort auch der alte Graben wieder freigeräumt werden. Auch dies haben wir bereits mehrfach gefordert. Der Graben an dieser Stelle hat sich zur Entwässerung des Bereichs über viele Jahrzehnte bewährt.

Weiter im Westen, wo besagter Graben noch existiert, führt er das Wasser überwiegend Richtung Westen - also zum ehemaligen Viadukt hin - ab. Das funktioniert offensichtlich aktuell nicht. Wir machen dies nicht nur an Berichten von Anwohnern fest, die bemerken, dass sich Wasser aus dem Bereich des Bahndammes bei starker Nässe neue Wege hangabwärts sucht, sondern beobachten auch zu normaler Witterung keinen hinreichenden Abfluss. Im Graben steht häufig Wasser. Es muss unserer Ansicht nach gewährleistet sein, dass dieses Wasser in irgendeiner Weise dem Abfluss zugeleitet wird, in den es vor der Veränderung der alten Situation geflossen ist. Hierfür und auch für die oben genannte Führung des Wassers aus dem Wald müssen unserer Ansicht nach Grunddienstbarkeiten vertraglich geregelt werden. Für den Bereich des Viadukts empfehlen wir, wie erwähnt, ohnehin einen Rückkauf.

**Zuletzt noch eine generelle Bemerkung: Fast alle hier erwähnten Vorschläge und Bedenken sind von uns (und vom Ortslandwirt) zu verschiedenen Zeiten (seit 2016) in wechselnden Kontexten genauso oder zumindest ähnlich bereits vorgebracht worden. Geändert hat dies am Fortgang der Geschehnisse bisher nichts. Der Planteil D (Vorentwurf aus dem Mai 2023) und die aktuell veröffentlichte Vorplanung sind hierfür eindruckliche Beispiele. Wir hoffen, dass nun im Rahmen des Beteiligungsverfahrens endlich auch Belange des Ortes berücksichtigt werden. Die Entwicklungspotenziale des Dorfes sollten nicht durch wenig zukunftsweisende Interessen Einzelner verbaut werden. Bitte beherzigen Sie dies im weiteren Vorgehen.**

Herzliche Grüße,

Ortsbeirat Damm

   (in Vertretung des gesamten Ortsbeirats)





---

Gemeinde Lohra

35102 Lohra

30.03.2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra, Ortsteil Damm  
„Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

**Einspruch Verkehrsanbindung über den Wirtschaftsweg Flst. 101**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Besitzer des Flurstückes 47, Am Säackerweg, anliegend am Wirtschaftsweg Flst. 101.

Hiermit erhebe ich Einspruch in o.g. Angelegenheit.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Teamstraße, die im Westen auf die Ringstraße mündet, über die dann der Anschluss an das klassifizierte überörtliche Straßennetz (Landesstraße 3048) gewährleistet. Somit ist die zusätzliche Verkehrsanbindung über den Wirtschaftsweg (Flst. 101) die Verlängerung der Ringstrasse, nicht notwendig.

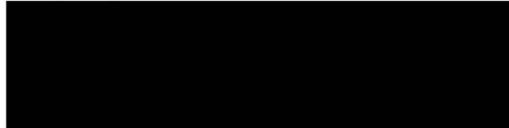
Meine Einwände basieren auf folgenden Punkten:

1. Für die Bewirtschaftung des Grundstückes (Flst.47) durch Landwirtschaft, ist die Zufahrt über diesen Wirtschaftsweg (Flst.101) unbedingt erforderlich und muss bestehen bleiben.
2. Sollte es zu einem Ausbau kommen, würden unverhältnismäßig hohe Anliegergebühren anfallen, die ich nicht bereit bin zu zahlen.

3. Oberhalb der ehem. Bahntrasse befand sich ein Graben, der zur Oberwasser-Entwässerung diente. Dieser Graben wurde bereits zugeschüttet. Somit besteht die Gefahr für eine Vernässung der darunter liegenden Grundstücke, Am Säackerweg, Flst. 47. Da unter den ehem. Gleisen nur Schotter verbaut ist, wird das Wasser ungehindert auf meinen landwirtschaftlichen genutzten Acker laufen, und somit das Grundstück verwässern. Dieser Graben muss wieder geöffnet werden, damit das Oberwasser abfließen kann.

Bitte Bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



**Von:** [REDACTED]  
**Betreff:** „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“  
**Datum:** 9. April 2025 um 10:22  
**An:** bauamt@lohra.de, beteiligung@grosshausmann.de

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vorstand der Jagdgenossen und Ortslandwirt, gebe ich hiermit zu Bedenken, dass durch die Verschüttung des ehemaligen Bahngrabens (Viadukt an der Kreuzung und weiterführender Graben Richtung am Kies ) Flurstücke 95/4, 95/5 und 95/6 ein Vernässen der darunter liegenden Grundstücke im jetzigen Zustand vorhersehbar ist. Ich darf weiterhin darauf hinweisen das die Entwässerung des Waldes und Natura 2000 Gebietes oberhalb des Grundstückes der Firma Lather zusammen kommt und im Falle eines Starkregens nicht mehr abgeführt werden kann, so wie es einmal war.

Ich möchte als nächstes zu Bedenken geben, dass der geplante Ausbau des ehemaligen Feldweges zu größeren Problemen führen kann und wird. Der Streckenverlauf soll auf den Flächen 95/4, 95/5, 95/6 verlaufen und dann auf das Flurstück 98/2 verspringen. Nicht wie im geschlossenen Vergleich beschlossen wurde. Flurstück 98/2 ist ein Grasweg der in nassen Perioden nicht befahrbar ist und somit beim rückwärtigen Befahren dafür sorgen wird das Erde und Schmutz auf das Gelände der Firma Lather gelangen wird. Dies ist nicht zweckmäßig. Weiterhin muss der Weg eine Nutz und Befahrbarkeitsbreite von 3,5 Metern einhalten, die jetzt schon nicht mehr zur Verfügung steht, da im Bereich Säacker, Flurstück 47, eine Hecke und Sträucher empor wachsen. Dies alles wurde auch beim letzten Schreiben des Kreisbauernverbandes Marburg-Biedenkopf bemängelt und hiermit verweise ich auf dieses Schreiben!

Auch die zusätzliche Zuwegung über Flurstück 101 vor der Fläche Säacker Weg ist meiner Meinung keine Lösung der Probleme, sie schafft eher neue. Die Anlieger gebühren würden unverhältnismäßig steigen für solch einen Ausbau und behindern die Bewirtschaftung der Acker Parzelle stark.

Gleichermaßen ist es nicht sinnvoll den stärker werdenden Verkehr weiterhin durch den Ort laufen zu lassen und somit die Bürger immer weiter mit Lärm und steigenden Anliegergebühren, die durch die Beschädigung des LKW Verkehrs entstehen, zu belasten.

Ich bitte darum das die Anliegen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[BlueMail for Android](#) herunterladen

Gemeindeverwaltung Lohra  
Fachbereich: Bauen  
Heinrich-Naumann-Weg 2  
35102 Lohra

BGM + Vorzimmer	<input checked="" type="checkbox"/>
FDL 1 Büroleitung	<input type="checkbox"/>
Hauptamt	<input type="checkbox"/>
Kasse + Steuern	<input type="checkbox"/>
FDL 2 Bauen	<input type="checkbox"/>
Bauamt	<input checked="" type="checkbox"/>
Betriebshof	<input type="checkbox"/>
FDL 3 Ordnungsamt	<input type="checkbox"/>
St.Amt. Friedhof	<input type="checkbox"/>
Ordnungsamt + Bürgerservice	<input type="checkbox"/>

Posteingang  
Gemeinde Lohra

07. April 2025



Damm, 03.04.2025

### Beschwerde zum Bebauungsplan Hilgenacker 1 Änderung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reichen wir Beschwerde ein und sprechen uns ausdrücklich **gegen** die Bebauung und Erweiterung am Hilgenacker 1 aus. Seit Jahren haben wir den LKW und PKW-Verkehr der Firma Lather vor unserem Haus und brauchen diesen keinesfalls auch noch neben unserem Haus.

Wir sprechen uns ausdrücklich dafür aus, den Verkehr zu und von der Firma Lather komplett aus Damm rauszuhalten.

Ebenso bitten wir darum, die Gräben die am Feldweg zur Firma Lather liegen wieder zu öffnen. Dadurch, dass die Gräben zu gemacht wurden, haben wir das Problem, dass bei Regen das Wasser wie ein Bach durch unseren Garten läuft.

Wir bitten demnach dies schnellstmöglich wieder zu beheben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
**Betreff:** Öffentlichkeitsbeteiligung Hilgenacker vom 06.03.2025 Nr.2  
**Datum:** 10. April 2025 um 21:11  
**An:** Bauamt Lohra bauamt@lohra.de

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum oben angegebenen Vorentwurf habe ich folgende Anregungen/Einwände:

Im alten Bebauungsplan Hilgenacker aus dem Jahr 2002 war in Richtung  
Bahnlinie/Ort Damm/Talaue eine breite Eingrünung durch Baumpflanzungen  
vorgesehen.

Im neuen Planentwurf wurde diese alte Eingrünung komplett gestrichen. Eine  
neue Eingrünung in Richtung Ortsbebauung/Talaue ist nur minimal und in  
weiten Bereichen überhaupt nicht mehr vorgesehen.

Ich bitte, dies im Sinne der alten Planung für den gesamten Abschnitt zu  
ändern.

Vielen Dank vorab  
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Von: [REDACTED]  
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung Hilgenacker vom 06.03.2025 Nr.3  
Datum: 10. April 2025 um 21:32  
An: Bauamt Lohra bauamt@lohra.de

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum oben angegebenen Vorentwurf habe ich folgende Anregungen/Einwände:

In den Zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts wurde die Gemarkung des Ortes Damm einem Flurbereinigungsverfahren unterzogen (Verkoppelung). In diesem Zusammenhang wurde die gesamte Wasserführung/Grundstücksentwässerung der Feldflur und auch der Bahnlinie neu strukturiert und verbindlich festgelegt. Die rechtlichen und planerischen Aussagen der damaligen Zeit sind im sogenannten Rezess dokumentiert und müssten sich im Eigentum der Gemeinde Lohra befinden. Meines Wissens sind sie heute noch gültig. Sie sind auch im Staatsarchiv Marburg einsehbar. Von den dort dokumentierten Entwässerungsstrukturen sind neben dem Bereich des Bebauungsplanentwurfes auch die umliegenden und angrenzenden Flächen der Feldwege, der landwirtschaftlichen Flächen und besonders die Entwässerung der Bahnseitengräben betroffen. Im Planentwurf existieren keinerlei Hinweise, wie diese Entwässerungsprobleme gelöst werden sollen. Folgeschäden für die umliegenden Grundstücke und Wege sind zu erwarten. Ich bitte, diese Probleme zu berücksichtigen.

Vielen Dank vorab.  
Mit freundlichen Grüßen.  
[REDACTED]

Von: [REDACTED]  
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung Hilgenacker vom 06.03.2025 Nr.4  
Datum: 10. April 2025 um 22:37  
An: Bauamt Lohra bauamt@lohra.de

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum oben angegebenen Vorentwurf habe ich folgende Anregungen/Einwände:

Im Bereich des ehemaligen Bahnüberganges Damm am westlichen Rand des Bebauungsplanentwurfes laufen konzentriert mehrere Entwässerungsstrukturen zusammen.

- Waldentwässerung Dammer Wald
- Überlauf Wasserhochbehälter
- Wegseitengraben Feldweg nach Niederwalgern
- ehemaliger Bahnseitengraben.

Der ehemals offene Durchlass in Richtung Ortslage ist zwar verfüllt, sollte aber nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden, um zukünftige wasserbauliche Maßnahmen (Starkregen vorsorge) nicht zu behindern.  
Ein Rückkauf dieser Flächen (15-20Quadratmeter) wäre anzustreben.

Zurzeit wird die Entwässerung dieses Punktes über einen Kanal (ca 50m) innerhalb der Bebauungsplanflächen auf dem Grundstück der Firma Lather gesichert.

Im Plan ist dies nicht zu erkennen und ob dies rechtlich gesichert ist, entzieht sich meiner Kenntnis.

Ich bitte, diese Probleme im Sinne der Gemeinde Lohra zu berücksichtigen.

Vielen Dank vorab.  
Mit freundlichen Grüßen.

[REDACTED]