



Gemeinde Lohra

**Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans
„Auf dem Stettenloh“**

OT Rollshausen

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

10. Juni 2025

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A	
1. Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen	4
4. Umweltprüfung und Grünordnung.....	7
5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten	7
6. Planverfahren.....	8
7. Flächenbilanz	8

Teil B: Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt. Er liegt zum Vor-entwurf noch nicht vor und wird zum Entwurf diesen Unterlagen beigelegt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Rollshausen. Er wird im Südosten von der Lohraer Straße (Kreisstraße 52) und im Südwesten von dem bestehenden Firmengelände der Firma Michel begrenzt. Östlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, auf den nördlich ein kleines Wäldchen folgt, in dem sich eine Tennisanlage befindet.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rollshausen in der Flur 2 die Flurstücke Nr. 17, 18, 19, 20, 21 und 36., sowie in der Flur 7 die Flurstücke Nr. 3/4, 38/1, 38/2, und 39.

Die Flächen befinden sich im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände des Fuhrunternehmens Gebr. Michel GmbH und der Firma Michel Bau GbR und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des Gewerbegebiets befindet sich ein Gehölzsaum.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um eine Ausweitung des Betriebsgeländes Firma Michel über einen parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan zu ermöglichen. Dadurch soll der Firmenstandort in Rollshausen gesichert und Arbeitsplätze erhalten und neu geschaffen werden. Hierzu ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig.

Die Firma Gebr. Michel GmbH wurde 1984 von Heinz Hermann und Georg Michel als Transportunternehmen mit Sitz im Bellweg 9 in Rollshausen gegründet. Das Unternehmen startete mit zwei LKW. Schon 1986 wurde die Firma um den Bereich Erdarbeiten erweitert. 2009 erfolgte der Umzug mit bereits 12 LKW und 15 Mitarbeitern in das Gewerbegebiet „Auf dem Stettenloh“. 2012 kam die Firma Gebr. Michel Bau GBR dazu, die den Bereich Tiefbauarbeiten im Ver- und Entsorgungsbereich abdeckt. Zurzeit hat die Firma 31 LKW und 33 gewerbliche Mitarbeiter. Um Arbeitsspitzen sicher abdecken zu können, sind weitere 10 -12 LKW als Nachunternehmer regelmäßig im Einsatz. Diese LKW könnten aktuell nicht auf dem Betriebsgelände stationiert werden. Die Bau GBR wird regelmäßig von Subunternehmen im Bereich der Pflaster- und Tiefbauarbeiten unterstützt.

Auf dem Firmengelände befinden sich z. Zt. ein Büro- und Sozialgebäude, eine Maschinenhalle mit Werkstatt, ein Waschplatz, eine Tankstelle, ein Rundholzlagerplatz für die Herstellung von Holzhackschnitzel, eine entsprechende Holzhackschnitzellagerhalle für die zentrale Holzhackschnitzelheizungsanlagen, verschiedene Garagen, LKW- und PKW-Stellplätze. Mit dem Bau der genehmigten Baustoffrecyclinganlage wurde begonnen und damit wird die letzte noch vorhandene gewerbliche Baufläche im Bereich des aktuellen Bebauungsplanes zugebaut. Ebenfalls befinden sich am bestehenden Standort noch eine Betonmischanlage und eine Produktionsstätte zur Herstellung von Beton-Legosteinen.

Auf den Erweiterungsflächen ist nach Angaben der Firma Michel im Einzelnen Folgendes geplant:

- **Lagerflächen für Bauschuttmaterial und Lagerflächen für RC-Baustoffe.** Um den wirtschaftlichen Betrieb der Baustoffrecyclinganlage zu sichern und sich gleichzeitig den Herausforderungen der seit 2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu stellen, werden weitere Lagerflächen benötigt. In der Genehmigung der Baustoffrecyclinganlage wurde der Fa. Michel der Betrieb der Anlage im Zeitraum 14. Februar bis 15. Juli nicht erlaubt. Im Zeitraum 16. Juli bis 30. September ist er nur eingeschränkt erlaubt und lediglich vom 01. Oktober bis 14. Februar ist er uneingeschränkt erlaubt. Das bedeutet, dass die Fa. Michel entsprechende Zwischenlagerflächen benötigt, um in den eingeschränkten Betriebszeiten immer ausreichend Material zum Recyceln vorrätig zu haben. Desgleichen benötigt der Betrieb auch entsprechende Flächen für die Zwischenlagerung der erzeugten Ersatzbaustoffe. Nur so kann ein wirtschaftlicher Betrieb dauerhaft sichergestellt werden.

- **Flächen für ein neues Sozialgebäude für bis zu 50 Mitarbeiter:** Das bestehende Sozialgebäude ist an seinen Grenzen. Hier sollen nach dem Neubau die freiwerdenden Kapazitäten für weitere Büroräume genutzt werden. Das neue Sozialgebäude soll auch einen für Fremdunternehmer nutzbaren Teil bekommen.
- **Flächen für 60 PKW-Stellplätze.** Diese sollen möglichst überdacht und mit einer PV-Anlage versehen werden.
- **Flächen für 50 LKW-Stellplätze.** Somit soll in einem ersten Bauabschnitt sichergestellt werden, dass alle LKW auf dem Betriebsgelände untergestellt werden können.
- **Flächen für eine weitere Maschinenhalle.** Diese soll die Kapazität der bestehenden Halle und der Werkstatt vergrößern.
- **Flächen für ein kleines Baustofflabor.**
- **Lagerplatz für das Trocknen und Lagern von Langholz**
- **Lagerplatz für Tiefbau-Baustoffe (Schächte, Rohre, Steine, Pflaster etc.)**

Die Zufahrt soll über die bestehende Anbindung an die Kreisstraße erfolgen.

Da die Flächenerweiterung aus betrieblichen Gründen im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände erfolgen muss, zudem eine gewisse Größe und ausreichende verkehrliche Erschließung erforderlich sind sowie Immissionsprobleme vermieden werden sollen, können alternative Standorte in Rollshausen ausgeschlossen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra aus dem Jahr 1991 ist das Plangebiet als Ackerland bzw. im südlichen Bereich als Grünland dargestellt. Am nördlichen und am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Darstellungen des Baumbestandes. Des Weiteren ist eine Signatur im Geltungsbereich enthalten, die nicht zu entziffern sind und auch nicht aus der Legende hervor gehen. Die geplanten Flächenausweisungen stimmen folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Kreisstraße wird – anders als im parallel aufgestellten Bebauungsplan – nicht in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, da sie bereits als solche dargestellt wird. Da der Gesamtflächennutzungsplan auf die Darstellung von Ausgleichs- und Maßnahmenflächen verzichtet und aufgrund ihrer geringen Größe, wird auch die im Bebauungsplan am nördlichen Rand vorgesehene Maßnahmenfläche nicht gesondert dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

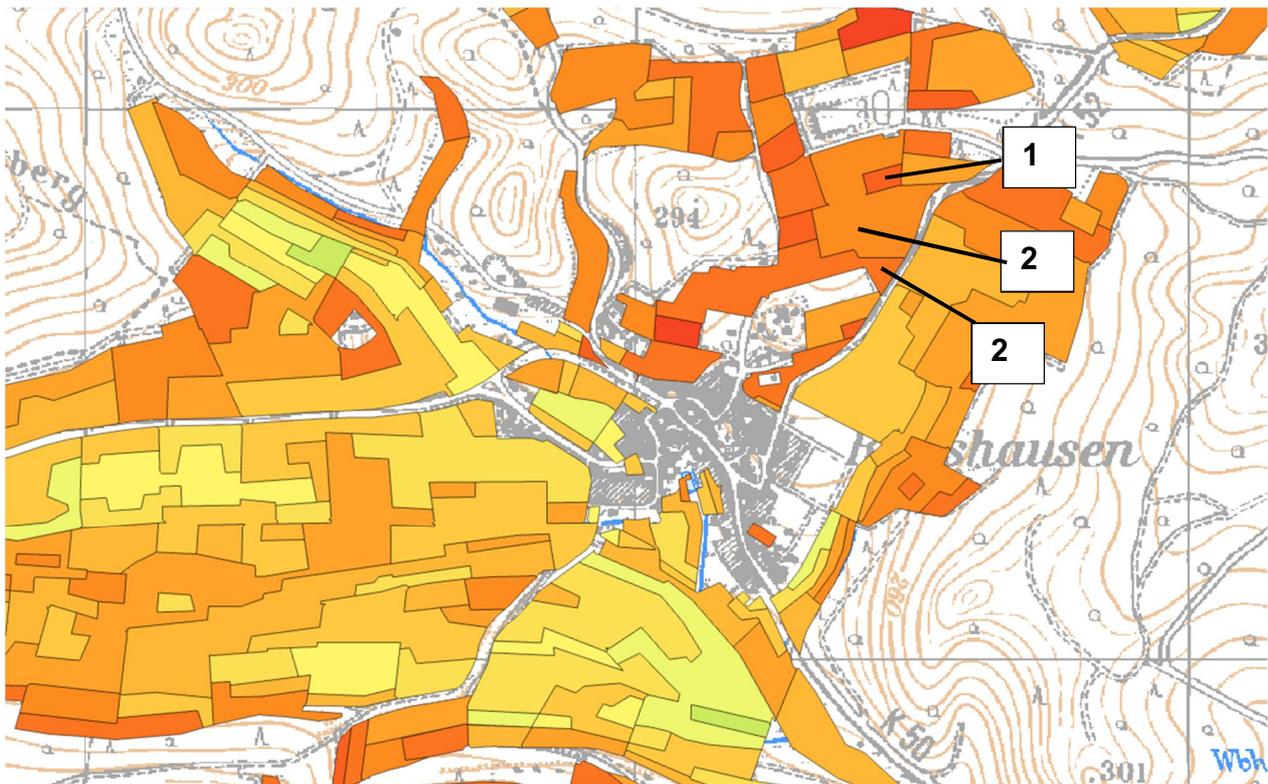
Im Regionalplan Mittelhessen (RP Gießen, 2010) wird das Plangebiet teilweise als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz 6.3-2).

In den „Vorrangebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Ziel 6.3-1).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelbessen 2010 (RPM 2010), unmaßstäblich.



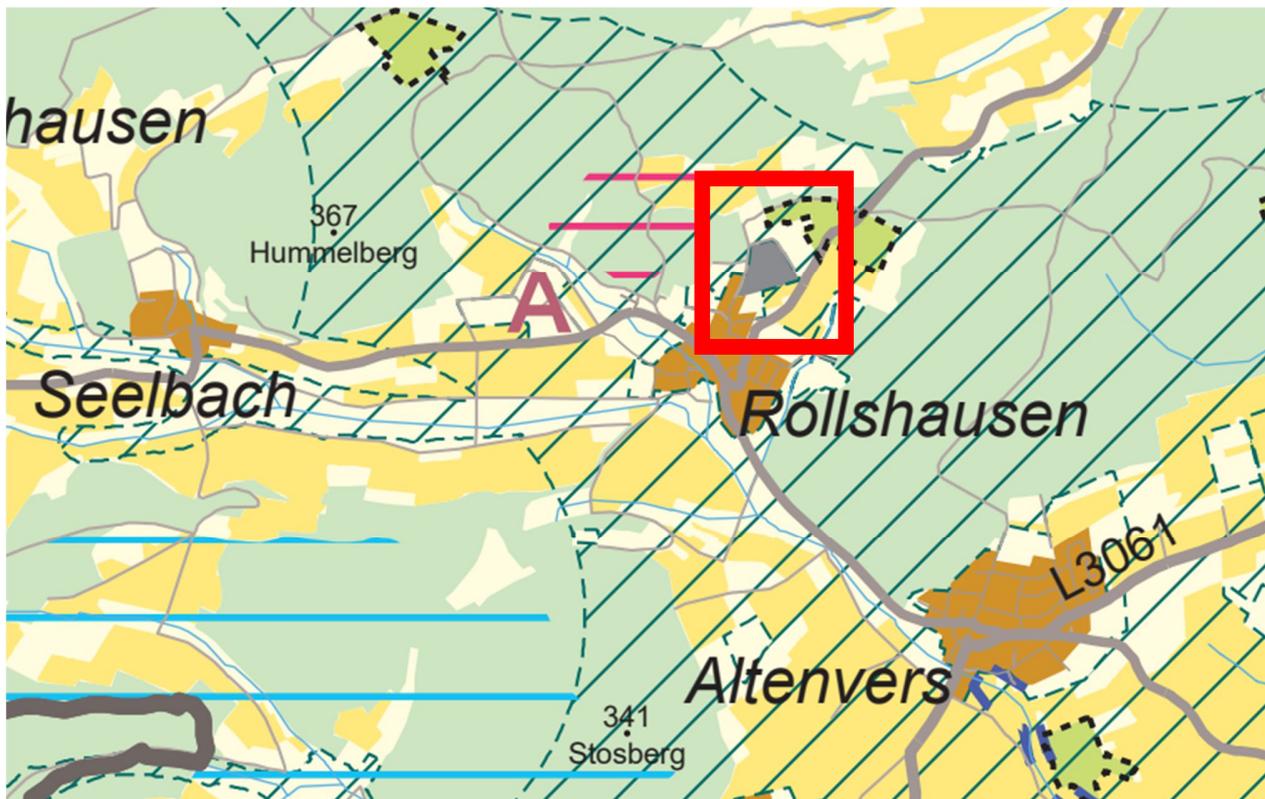
Ausschnitt aus dem Agrarviewer des HLNUG mit Acker- bzw. Grünlandszahlen, unmaßstäblich

Laut Agrarviewer des HLNUG handelt es sich bei den betroffenen Flächen um keine hochwertigen Böden. Der größte Teil des Gebiets weist eine Ackerzahl von 28 auf. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten wird mit einem Wert von 18 dargestellt und ein kleiner Teilbereich im Süden mit einem Wert von 22. Andere landwirtschaftliche Flächen östlich, südlich und westlich von Rollshausen weisen deutlich höhere Ackerzahlen auf.

Zudem ist kein Landwirt durch die Flächeninanspruchnahme in seiner Existenz gefährdet, da die Flächen im Besitz des Firmeneigentümers der Fa. Michel sind und von ihm auch bewirtschaftet werden.

Daher wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.

Der Regionalplan Mittelhessen wird derzeit neu aufgestellt. Im aktuellen Entwurf zur erneuten Beteiligung vom 04.04.2025 wird das Plangebiet teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Grundsatz 6.7-2) und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (Grundsatz 6.8-2) dargestellt. Des Weiteren wird der gesamte Bereich mit einer Schraffur für ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert (Grundsatz 6.1-2).



Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025, unmaßstäblich.

Denkmalschutzrechtliche Gründe stehen der Planung nicht entgegen. Denkmalschutzrechtliche Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) befinden sich nicht im Plangebiet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Das Gebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten (HLNUG 2023-4) sowie wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Trinkwasserschutz- (HLNUG 2023-2) oder Überschwemmungsgebieten (HLNUG 2023-5).

4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden durch die Erstellung eines Umweltberichts Berücksichtigung.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Stettenloh“. Daher wird allein auf Bebauungsplanebene ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht wird in die Begründung des Bebauungsplans unter Teil B integriert.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im noch zu erstellenden Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung zum Bebauungsplan). Darüber hinaus wird dort eine Betrachtung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben. In diesem Rahmen wird auch eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend nochmal im Umweltbericht beschrieben.

5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Zum vorsorgenden Bodenschutz werden Maßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

6. Planverfahren

Das geplante Vorhaben im Zuge der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Stettenloh“ stimmt nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist parallel zur Bebauungsaufstellung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach der sogenannten „Abschichtungsregel“ gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Stettenloh“. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ist es daher sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen.

Für das Plangebiet wird daher im Rahmen der Bebauungsaufstellung ein Umweltbericht erstellt, der die Flächen der Flächennutzungsplanänderung umfasst, und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen. Der Umweltbericht wird als Teil B Bestandteil der Unterlagen zur Bebauungsplanerweiterung.

6.1 Verfahrensstand

Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2023 als „3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohra innerhalb der 4. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh““ getroffen. Da der Bebauungsplan umbenannt wurde, wurde auch der Titel der Flächennutzungsplanänderung im Laufes Verfahrens in „Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohra im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh““ umbenannt.

Änderungsbeschluss 14.12.2023, gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Abschließender Beschluss: xx.xx.xxxx.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 35.397 m² wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Lohra/Aßlar, 10.06.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

