## Gemeinde Lohra, Ortsteil Rodenhausen

# Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung“

*– „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB –*

| **1. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.** | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

| ***Verfahrensübersicht*** | ***Anzahl*** |
|---|---|
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.08.2019 | |
| Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | 37 |
| ***Eingegangene Stellungnahmen:*** | |
| Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB | 5 |
| Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstellungnahmen) | 25 |
| *davon:* | |
| – ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich | 15 |
| – mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen | 15 |

***Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen***

| *Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:* | | *Stellungnahme:* |
|---|---|---|
| 1. | Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser | 20.09.2019 |
| 2. | Landesverband der jüdischen Gemeinde in Hessen, Frankfurt/M. | 20.08.2019 |
| 3. | Regierungspräsidium Gießen, Dez. Obere Landesplanungsbehörde | 19.09.2019 |
| 4. | Regierungspräsidium Gießen, Dez. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz | 19.09.2019 |
| 5. | Regierungspräsidium Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen | 19.09.2019 |
| 6. | Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II | 19.09.2019 |
| 7. | Regierungspräsidium Gießen - Bergaufsicht | 19.09.2019 |
| 8. | Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft | 19.09.2019 |
| 9. | Regierungspräsidium Gießen - Obere Forstbehörde | 19.09.2019 |
| 10. | Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung | 19.09.2019 |





| *Privatpersonen im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB:* | | *Stellungnahme:* |
|---|---|---|
| 1. | ENERCON GmbH, Aurich | 11.09.2019 |
| 2. | BürgerWind Lohra GbR | 19.09.2019 |
| 3. | Privatperson 1 | 29.08.2019 |
| 4. | Privatperson 2 | 19.09.2019 |
| 5. | Privatperson 3 | 27.08.2019 |

**Zusammenfassung**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Substanzielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

**Empfehlung**

Beschluss über die Abwägungen in der vorliegenden Form und Satzungsbeschluss. Beschluss der enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Hess. Bauordnung (HBO).

Billigung der übrigen Planungsbestandteile.

**Weiteres Verfahren**

Inkraftsetzen der Bebauungsplanänderung durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

LANDKREIS MARBURG BIEDENKOPF

**DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

| | |
|---|---|
| Fachbereich: | Recht und Kommunalaufsicht |
| Fachdienst: | Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange |
| Ansprechpartner/in: | Herr Bleich-Potkowa |
| Zimmer: | 218 a |
| Telefon: | 06421 405-1433 |
| Fax: | 06421 405-1650 |
| Vermittlung: | 06421 405-0 |
| E-Mail: | PotkowaM@marburg-biedenkopf.de |
| Unser Zeichen: | FD 30.2 - TÖB/13.07/2019-0045 |

(bitte bei Antwort angeben)

20.09.2019

**Beteiligungsverfahren (TÖB)**
**Lohra, Ortsteil Rodenhausen; 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a "An der Hemmerichseite"**

- Ihr Schreiben vom 13.08.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unserer Fachbereiche Ländlicher Raum und Verbraucherschutz sowie Gefahrenabwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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

Die **Fachdienste Naturschutz** und **Bauen** haben keine Bedenken oder Einwände gegenüber der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erhoben.

Aus **wasserrechtlicher Sicht** nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Trinkwasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebieten. Ein Randstreifen eines Gewässers wird nicht tangiert.

Gegebenenfalls erforderlich werdende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern bedürfen separaten wasserrechtlichen Zulassungen.



**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung", Ortsteil Rodenhausen**
*– „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**
§ 3 (2) BauGB vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme:** | **Landkreis Marburg-Biedenkopf,** **vom:** 20.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|---|

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lohra erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ley

| **Stellungnahme:** **Landkreis Marburg-Biedenkopf,** **vom:** 20.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**<br>Die allgemeinen Hinweise auf wasserrechtliche Bestimmungen betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden dort berücksichtigt.<br>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. | |

**LANDESVERBAND** DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjgh.de

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Gemeinde Lohra
Bahnhofsweg 22

35096 W E I M A R

20. August 2019
Dr. W / de

**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra, Ortsteil Rodenhausen**
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A „An der Hemmerichseite"**
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB)

**Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB**
(beschleunigtes Verfahren)
**Ihr Schreiben vom 13.08.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und

2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.



**Bauleitplanung der Gemeinde**
**Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung", Ortsteil Rodenhausen**
*– „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M., vom:** 20.08.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| **Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**<br>Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Planung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdischen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden. | |

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

(Prof. Dr. K. Werner)

| **Stellungnahme:** | **Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M., vom:** 20.08.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|---|

**Regierungspräsidium Gießen**

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

| | |
|---|---|
| Geschäftszeichen: | RPGI-31-61a0100/106-2014/17 |
| Dokument Nr.: | 2019/518485 |
| 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: | 13.08.2019 |
| Datum | 19. September 2019 |

**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra**
**hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „An der Hemmerichseite" im Ortsteil Rodenhausen**

**Verfahren nach § 13a(2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 13.08.2019, hier eingegangen am 14.08.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**
**Bearbeiterin: Frau Becker, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417**

Für die Beurteilung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht sind der Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 sowie der Teilregionalplan Energie Mittelhessen (TRPEM) 2016 maßgeblich.

Der RPM 2010 legt für das Plangebiet ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* fest. Die Planung steht damit grundsätzlich nicht in Widerspruch zur regionalplanerischen Festlegung. Gemäß dem Plansatz 2.2-1 (Z) des TRPEM 2016 dienen *VRG zur Nutzung der Windenergie (VRG WE)* der (vorrangigen) Nutzung der Windenergie, d.h. der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen. Ein solches findet sich nordöstlich der Planfläche ab etwa 1 km Entfernung (*VRG WE* 3132a).

Mit der Formulierung des raumordnerischen Ziels eines Vorrangs der Windenergienutzung vor entgegenstehenden Nutzungen wird zwar primär auf die Fläche innerhalb der abgegrenzten *VRG WE* abgestellt. Jedoch ist



**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung", Ortsteil Rodenhausen**
– *„Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme:** **Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| | |

die Umsetzung dieses Ziels auch für Planungen im Umfeld der *VRG WE* zu beachten, wenn dadurch die Ausnutzung dieser Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen in einem Ausmaß eingeschränkt wird, das den Zuschnitt des *VRG WE* grundsätzlich in Frage stellt.
Außerdem sollen gemäß Plansatz 2.2-4 (G) des TRPEM 2016 die *VRG WE* effizient genutzt werden, um die energiepolitischen Ziele für Mittelhessen erreichen zu können.

Es bestehen daher Bedenken gegen die vorliegende Planung, wenn die geplante Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) die Umsetzung des *VRG WE* 3132a erheblich erschweren würde, indem ein großer Teil der Vorranggebietsfläche nicht wirtschaftlich nutzbar wäre. **1**

Diese mögliche Auswirkung auf die übergeordneten Ziele der Raumordnung (*VRG WE*) wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung nicht berücksichtigt. Es wird vielmehr von keiner nennenswerten Beeinträchtigung ausgegangen, da die Lage der Bebauungsplangrenze nicht verändert wird - mit den Auswirkungen der Nutzungsänderung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) zu WR wird sich jedoch nicht auseinandergesetzt.
Insofern ist die Begründung um konkrete Aussagen zu ergänzen, wie sich die Nutzungsänderung auf das *VRG WE* 3132a in der Umgebung des Plangebiets auswirken wird.

Unter Kapitel 1.5.1 der Begründung wird der TRPEM 2016 und dessen Festlegungen als „in Aufstellung befindlich" deklariert. Dem ist nicht so, der TRPEM 2016 wurde am 09.11.2016 durch die Regionalversammlung Mittelhessen beschlossen, am 21.08.2018 durch die hessische Landesregierung genehmigt und ist mit Bekanntmachung am 18.12.2017 im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft getreten und seitdem wirksam. Der Zusatz „in Aufstellung befindlich" ist demnach herauszunehmen. **2**

Soweit die Bebauungsplanänderung nicht mit der zielförmigen Ausweisung von *VRG WE* vereinbar ist, wäre der Bebauungsplan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, weil ihm Ziele der Raumordnung entgegenstünden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind jedoch die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich dabei um verbindliche Vorgaben, die in nachfolgenden Planungsverfahren strikt zu beachten sind. **Ich bitte darum, dass mir die Beschlussvorlage über die von mir vorgebrachten Bedenken und Anregungen frühzeitig vor Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben wird.** **3**

**Grundwasser, Wasserversorgung**
**Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138**

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

| **Stellungnahme:** **Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| zu 1: **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**<br>Zur fachlich fundierten Klärung der aufgeworfenen Fragestellung hat die Gemeinde Lohra eine Immissionsberechnung in Auftrag gegeben. Dabei wurde die aktuell vorliegende Planung eines Projektierers für 6 WEA mit Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen (General Electric - GE 4,8 und Enercon E 141) und Nabenhöhen von ca. 160 m besitzen, zugrunde gelegt.<br>Basierend auf den vorliegenden Topographiedaten wurden die zu erwartenden Geräusche auf Grundlage einschlägiger Richtlinien mittels Ausbreitungsrechnung an den Immissionsorten im geplanten WR ermittelt.<br>Eine Berücksichtigung der WE-Bestandsanlagen in Bad Endbach und Siegbach als Vorbelastung ist seriös nicht möglich, da die einschlägige DIN nicht für Lärmquellen in derart großen Entfernungen (10 - 14 km) angewendet werden kann. In Rodenhausen selbst existieren keine Vorbelastungen.<br>Die Berechnung hat gezeigt, dass tagsüber an allen 6 Standorten die o.g. Anlagen ohne Beschränkungen betrieben werden können. Bei der General Electric Anlage können nachts alle Anlagen im „schallreduzierten Betrieb" laufen und lediglich bei der Enercon Anlage müsste auf den Standort 3 verzichtet werden, bzw. diese Anlage an eine weiter entfernte Stelle verschoben werden. Das Vorranggebiet für Windenergienutzung Planung bietet hierfür noch ausreichende Spielräume. Da tagsüber keine Beschränkungen vorliegen und lediglich nachts ein "schallreduzierter Betrieb" erforderlich bzw. 1 Anlage verschoben werden muss, erscheint nach Einschätzung der Gemeinde auch bei der geplanten Umwidmung in ein reines Wohngebiet die wirtschaftliche Nutzbarkeit des „Vorranggebietes zur Nutzung der Windenergie" (WE 3132a) noch gewährleistet zu sein.<br>Unter Verweis auf das Urteil des OVG Münster vom 30.11.2001, in dem u.a. klargestellt wurde, dass die planenden Gemeinden nicht verpflichtet sind, einen wirtschaftlich optimalen Ertrag der Windenergienutzung sicherzustellen, liegt kein Zielverstoß vor. | |
| zu 2: **Die Anregung wird berücksichtigt.**<br>Die betreffenden Textpassagen in der Begründung werden entsprechend geändert.<br>Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt. | |
| zu 3: **Die Anregung wurde berücksichtigt.** | |

| Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 19.09.2019 | Änderungen/Bemerkungen |
|---|---|

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**
**Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169**

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der „Himmersbach" wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**
**Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4228**

Es werden keine besonderen Anmerkungen gemacht.

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**
**Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241**

**Nachsorgender Bodenschutz:**

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. 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.

**4**

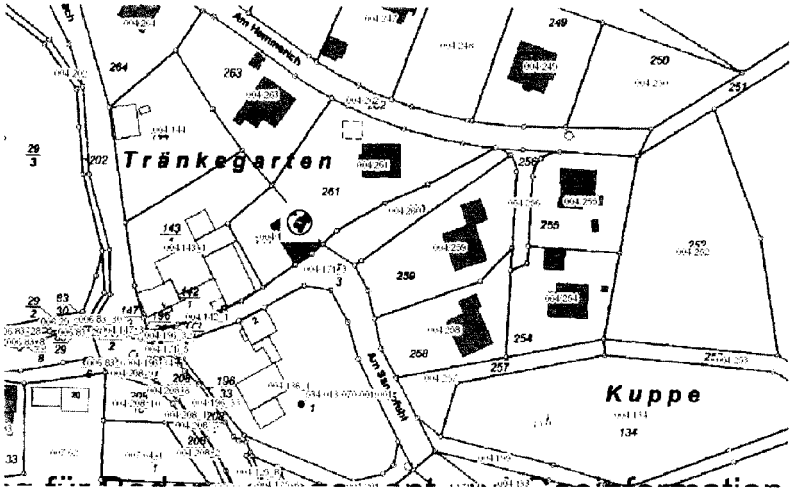
Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es unmittelbar an den v. g. Planungsraum angrenzend folgende Einträge in der AFD gibt:

| AFD-Nr. | Gemarkung/ Gemeinde | Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten | Art der Altfläche / Branche | Branchenklasse (1-5) | Status/ Bemerkung |
|---|---|---|---|---|---|
| 534.013.070-001.001 | Rodenhausen | Am Sandpfuhl 2 | Altstandort - Zimmerei und Sägewerk | 5 | bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich |

zu 4: **Die Anregung wird berücksichtigt.**
Der Eintrag in der Altflächendatei wird nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet und in die Textlichen Hinweise (Ziff. 3.2) zum Thema: „Altlasten, Bodenkontaminationen" aufgenommen.
Topographiebedingt ist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von keiner Nutzungsgefährdung über die Wirkungspfade:

- Boden – Mensch
- Boden – Nutzpflanze
- Boden – Grundwasser

auszugehen, da die betreffende Verdachtsfläche unterhalb des Plangebietes liegt.
Sollten dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung vorzulegen.
Durch diese nachrichtliche Übernahme wird die Plankonzeption nicht berührt.




Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Ich empfehle daher, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine **Historische Erkundung**[1)] durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf). Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

| **Stellungnahme:** **Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| | |

**Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen**. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

[1] *Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind.*

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Lohra einzuholen.

***Hinweis:***

*Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.*

*Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.*

*Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:* https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine **schutzgut-**

**5**

| **Stellungnahme:** **Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| zu 5: **Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.** Der Gemeinde Lohra liegen darüber hinaus keine Informationen über Altlasten, Altflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet vor. | |

| Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 19.09.2019 | Änderungen/Bemerkungen |
|---|---|

**bezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" (HLNUG Heft 14, 2018).

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

***Boden – mehr als Baugrund***; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

***Boden – damit Ihr Garten funktioniert***; Bodenschutz für Häuslebauer" (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

**Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist noch in den textlichen Festsetzungen mit zu ergänzen.**

**6**

zu 6: **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Der Textliche Hinweis Ziff. 3.2 für die Ausführungsebene wird entsprechend ergänzt.

**Hinweis:**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzeption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

- die Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
- die Sanierung von belasteten Flächen
- die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Humus als wertvoller $Co_2$-Speicher(Rekultivierung)
- der Erosionsschutz insbesondere des A-Horizonts (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgeschädigten Böden)
- die Förderung bodenschonender Bewirtschaftungsformen, ggf. Umwandlung in ökologischen / biologischen Landbau
- Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.) / Extensivierungsmaßnahmen Acker (Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, pfluglose / unterlassene Bodenbearbeitung, etc.)
- Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Ich empfehle daher im Rahmen einer eventuellen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung entsprechend zu agieren.

**7**

zu 7: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Auf Ebene der Bebauungsplanänderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

| | Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 19.09.2019 | Änderungen/Bemerkungen |
|---|---|---|
| **Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**<br>**Bearbeiter: Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367**<br><br>Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.<br>Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.<br>Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).<br>Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).<br>Downloadlink:<br>https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf | **8** | zu 8: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**<br>Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bebauungsplanänderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. |
| **Immissionsschutz II**<br>**Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421**<br><br>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Ausweisung als reines Wohngebiet.<br><br>Begründung: Die Abstufung der Wohngebietstypen – gemäß §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz – ist für ein WR (reines Wohngebiet) nicht mehr gegeben. Das Planungsgebiet grenzt an den Außenbereich an, dessen Gebietstyp mit einem Mischgebiet (MI) gleichkommt. Bei einer Ausweisung als WR grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an ein Mischgebiet an. Ein Mischgebiet sollte nach §50 BImSchG an ein allgemeines Wohngebiet angrenzen. Der gesetzliche Grundsatz erfordert, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet so weit wie möglich verhindert werden sollen. Eine Ausweisung als WR steht dem Teilregionalplan Energie entgegen. Die Schutzbedürftigkeit von 35dB(A) (zulässiger Immissionsrichtwert für ein WR im Nachtzeitraum) kollidiert mit der Ausweisung des benachbarten Vorranggebietes für Windkraftanlagen. | **9** | zu 9: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen können grundsätzlich entstehen durch Lärm- oder Geruchsbelastungen. Zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsbelastungen dient die „Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL". Diese trifft in ihren inhaltlichen Aussagen und Empfehlungen keine Unterscheidung zwischen „reinen" oder „allgemeinen" Wohngebieten. Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Ausdehnung von Wohngebieten zum Inhalt. **Insofern hat die vorgesehene Änderung bzw. Klarstellung des Gebietestyps keine diesbezüglichen Auswirkungen.**<br>Hinsichtlich Lärm existiert keine Rechtsvorschrift oder Norm, die das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzflächen behandelt oder gar reglementiert. Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Ackerbau oder Grünlandwirtschaft) steht regelmäßig nicht im Konflikt mit benachbarter Wohnbebauung. Hierzu zählt auch die, insbesondere während der Erntezeiten, ggf. erforderlichen Arbeiten während der Ruhe- oder Nachtzeiten. Da diese - sofern überhaupt erforderlich - sich nur auf sehr wenige Ereignisse pro Jahr beschränken, sind diese als sog. „seltene Ereignisse" zu werten, die nach einschlägigen Richtlinien (z.B. TA-Lärm) von den angrenzenden Anwohnern zu dulden sind.<br>Die Aussage, dass landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich wie Mischgebiete zu bewerten sind, findet sich in keinem Gesetz und in keiner einschlägigen Richtlinie/Norm. Auch wird kein einschlägiges Gerichtsurteil genannt, in der eine derartige Aussage getroffen wurde. Insofern kann der diesbezüglich getroffene Verweis auf § 50 BImSchG sachlich nicht nachvollzogen werden.<br>Ein Verstoß gegen die Zielfestlegung des Teilregionalplan Energie liegt, unter Verweis auf die diesbezüglich erfolgten Ausführungen in der Abwägung zu Ziff. 1 nicht vor.<br>Im Übrigen wurden von Seiten der Landwirtschaftsbehörden und -interessenvertretern keine Bedenken zur vorliegenden Planänderung vorgetragen. |
| **Bergaufsicht**<br>**Bearbeiter: Herr Bork/Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511/-4533**<br><br>Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen | **10** | zu 10: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**<br>Auf Ebene der Bebauungsplanänderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. |

wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

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

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

**Obere Naturschutzbehörde**
**Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536**

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

**Obere Forstbehörde**
**Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591**

Die im Nordwesten des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzte Grundstücksfläche (Flurstück 241) ist Wald i.S. des § 2 des Hessischen Waldgesetzes. Es handelt sich um einen Teil der Abt. 701, Gemeindewald Lohra (Wald außer regelmäßigem Betrieb). Ich bitte diese Fläche entweder als Waldfläche im Bebauungsplan festzusetzen oder alternativ die Fläche aus dem Plangebiet herauszunehmen. **11**
Für die Umsetzung der geplanten Festsetzung Parkanlage und Spielplatz ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 12 Hessisches Waldgesetz erforderlich. Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze reicht im o.g. Bereich bis auf 3 m an diese Waldfläche heran.
Ich weise auf die von den angrenzenden Waldbeständen ausgehenden Gefahren (Windwurf, Schneebruch) hin, die sich in diesem eher schwachwüchsigen Waldbestand auf einen Einwirkungsbereich von ca. 15-20 m um diesen Bereich erstrecken können. **12**
Im Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche an die Westseite des vorhandenen kleineren Bestandsgebäudes zurückverlegt. Diese Festsetzung lässt allerdings eine weitere Bebauung im Gefahrenbereich des Waldes zu. Ich empfehle die Baugrenze bis an die Westgrenze des vorhandenen größeren Wohngebäudes zurückzuverlegen, um eine weitere Bebauung im Gefahrenbereich des Waldes bestmöglich auszuschließen.
Für den Bereich des vorhandenen kleineren Bestandsgebäudes am westlich Grundstücksrand empfehle ich die Baugrenzen unmittelbar um die Außengrenzen des Gebäudes zu legen.

Im Süden grenzt mit dem Flurstück 134 die Gemeindewaldabteilung 702 an das Plangebiet an. Es handelt sich um Wald i.S. des § 2 des Hess. Waldgesetzes. Die Bestandsgebäude befinden sich teilweise im Gefahrenbereich des Waldes. Auf die Gefahren durch Windwurf und Schneebruch weise ich hin. Allerdings wurden die Baugrenzen bereits an die Bestandsgebäude zurückverlegt, so dass hier keine weiteren Hinweise erfolgen.

| **Stellungnahme:** **Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| zu 11: **Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.**<br>Die Gemeinde möchte an der Festsetzung der Fläche als „öffentliche Grünfläche“ festhalten. Ob und wann es zur Umsetzung dieser Zielkonzeption kommt ist derzeit noch unklar.<br>Zur Lösung des formalrechtlichen Konfliktes zwischen der getroffenen Festsetzung und den waldrechtlichen Vorgaben wird eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB überlagernd, wie folgt festgesetzt:<br>*Flächen, die als "Wald" im Sinne des Hessischen Waldgesetzes zu betrachten sind. Die Zulässigkeit der darunterliegend festgesetzten Nutzung tritt erst mit Vorliegen einer Waldumwandlungsgenehmigung ein.*<br>Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt. | |
| zu 12: **Die Anregung wird berücksichtigt.**<br>Die Baufenster im Nordwesten an der Grenze zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche (→ aktuell Wald) werden entsprechend an die bestehende Bebauung angepasst. | |

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes folgende Hinweise geben:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13a als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren. In der Begründung wird ausgeführt, dass die vorhandene homogene Wohnnutzungsstruktur aus Wohngebäuden und freistehenden Einfamilienhäuser erhalten bleiben und der Gebietstyp insgesamt dauerhaft geschützt werden sollen. **13**
Aus dem Katalog des Anwendungsbereiches des § 13a BauGB wird die B-Planänderung mit dem so genannten Oberbegriff als „Sonstige Maßnahme der Innenentwicklung" beschrieben und gibt somit Raum für städtebauliche Ansätze. Mit der Anpassung von Baugrenzen und Korrektur des Straßenverlaufs im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße „Am Hemmerich" wird allerdings nur der tatsächlich vorhandene Bestand wiedergegeben und keine neue Entwicklung vorbereitet.
An einer geplanten städtebaulichen Ordnung mangelt es auch bei der gewählten Abgrenzung des Geltungsbereiches und dem Verbleib von Gebietstypen wie dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet im Südwesten. Das Nebeneinander von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. einer landwirtschaftlich genutzten Hofstelle und einem Reinen Wohngebiet wird in der Begründung nicht ausreichend thematisiert und mögliche Nutzungskonflikte ignoriert.

Das notwendige städtebauliche Erfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB lässt sich anhand der Begründung nicht nachvollziehen und ein positiver Planungsansatz für die Umwidmung des Baugebietstyps nach BauNVO ist nicht erkennbar.
Vielmehr werden in Kapitel 1.1 die anstehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu Windkraftanlagen für die Korrektur des Gebietstypes angeführt.
Mein Dezernat 31 Obere Landesplanungsbehörde hat auf das Vorranggebiet zur Nutzung von Windenergie hingewiesen, welches sich nordöstlich der Planfläche ab etwa 1 km Entfernung (*VRG WE* 3132a) befindet. Es werden Bedenken geltend gemacht, wenn die geplante Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) die Umsetzung des *VRG WE* 3132a erheblich erschweren würde, indem ein großer Teil der Vorranggebietsfläche nicht wirtschaftlich nutzbar wäre. **14**

Ich möchte darauf hinweisen, dass es insbesondere unzulässig ist, wenn mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans gezielt bestimmte Nutzungen und Bauvorhaben verhindert werden sollen. Entscheidend für die Frage, ob eine unzulässige Verhinderungsplanung vorliegt, ist das Fehlen positiver Planungsziele. Liegen diese vor, ist es grundsätzlich zulässig, dass die Planung auch „negativ" in der Weise wirkt, dass sie hinsichtlich bestimmter Nutzungen und Vorhaben einschränkende Festsetzungen enthält. So ist eine Bebauungsplanung mit negativen Wirkungen nicht schon wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 Satz **1** BauGB unwirksam, wenn ihr

| **Stellungnahme:** **Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|

zu 13: **Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.**
In der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird in Kapitel 1 dargelegt, dass die Planänderung nach Auffassung der Gemeinde aus mehreren Gründen erforderlich ist:
1. Klarstellung einiger Festsetzungsinhalte, die nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen,
2. Anpassung der Planzeichnung an die z.T. deutlich abweichend erfolgte Entwicklung (Straßenverlauf, Bauflächen, öffentliche Grünflächen und Baugrenzen),
3. Anpassung des Gebietstyps an die abweichend von der bisherigen Festsetzung erfolgte Entwicklung.

In den räumlichen Geltungsbereich der Planänderung einbezogen wurden die Flächen, die von den o.g. Punkten betroffen sind.
Die im Südwesten angrenzenden Parzellen, die als „allgemeines Wohngebiet" (WA) sowie als „Dorfgebiet" (MD) in ihren Festsetzungen verbleiben sind bebaut und von den o.g. Punkten inhaltlich nicht unmittelbar berührt. Insofern wurde hier keine Erforderlichkeit zur Einbeziehung gesehen.
Die Festsetzung als MD steht nicht im Konflikt zu den Zielen der Planänderung, da die, im Hinblick auf mögliche Geruchsbelastungen zugrunde zu legende „Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL" keine Unterscheidung zwischen „reinen" oder „allgemeinen" Wohngebieten kennt. Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Ausdehnung von Wohngebieten zum Inhalt. **Insofern hat die vorgesehene Änderung bzw. Klarstellung des Gebietestyps keine diesbezüglichen Auswirkungen.**
Im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte ist festzustellen, dass die Hoffläche der bebauten Parzelle im MD-Gebiet dreiseitig durch Gebäude eingefasst ist und vom Bereich der Planänderung durch diese Bebauung abgeschirmt wird. Die Erschließung erfolgt darüber hinaus in unmittelbarer Nähe zur Ortsdurchfahrt von Rodenhausen und ist damit völlig losgelöst vom Änderungsbereich. Im Hinblick auf die geringe Größe der Fläche im MD-Bereich und der Lage ist nicht mit dem Aufleben einer intensiven (stark emittierenden) landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

zu 14: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**
Ein Verstoß gegen die Zielfestlegung des Teilregionalplan Energie liegt, unter Verweis auf die diesbezüglich erfolgten Ausführungen in der Abwägung zu Ziff. 1 nicht vor.
Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient demnach nachweislich nicht der Verhinderung, sondern der positiv motivierten Feinsteuerung aufgrund einer z.T. abweichend vom Ursprungsbebauungsplan erfolgten Gebietsentwicklung sowie geänderter städtebaulicher Zielvorstellung zur künftigen Entwicklung in diesem Gebiet.

Hauptzweck in der Verwirklichung bestimmter Nutzungen besteht, sondern nur, wenn sie nicht einem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern allein vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern. In jedem Fall besitzt die Gemeinde ein sehr weites planerisches Ermessen. Weil mit der Änderung kein positiver Planungsansatz verbunden ist, käme sie einer Verhinderungsplanung gleich.

Möglich ist auch, dass von einem Windenergiebetreiber ein Normenkontrollantrag gestellt und die Rechtmäßigkeit der vorliegenden Bauleitplanung inzident geprüft wird in deren Folge sich die Gemeinde womöglich auch mit Schadensersatzforderungen konfrontiert sehen könnte. Auch weise ich auf das Haftungsrisiko hin, das die Gemeinde mit einem ggf. rechtswidrigen Bebauungsplan eingeht, der die Grundlage für ein konsequentes Handeln meines Hauses bildet.

Ich rege daher an, die Fortführung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan „An der Hemmerichseite“ zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

Josupeit

| **Stellungnahme:** | **Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|---|

ENERCON
ENERGY FOR THE WORLD

ENERCON GmbH · Postfach 1168 · 26581 Aurich

Gemeinde Lohra
Heinrich- Naumann- Weg 2

**35102 Lohra**

Ihr Gesprächspartner [redacted]

Telefon: 04941- 91871262
Telefax: 04941- 91871269

E-Mail: [redacted]

11. September 2019

**Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a**
**„An der Hemmerichseite"**
**Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Bekanntmachung der Gemeinde Lohra wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „An der Hemmerichseite" für den Zeitraum 19.08.2019 bis 20.09.2019 eingeleitet.

Die ENERCON GmbH plant innerhalb eines in dem am 18.12.2017 in Kraft getretenen Teilregionalplans Energie Mittelhessen ausgewiesenen Vorranggebiets die Errichtung von Windenergieanlagen. Dieses Vorranggebiet liegt in ca. 1000m Entfernung zu dem vom Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a umfassten Plangebiet. Die Lage dieses Vorranggebiets sowie die von der ENERCON GmbH geplanten Windenergieanlagen sind in dem diesem Schreiben als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a berührt die Interessen der ENERCON GmbH, sodass wir auf diesem Wege zu den ausgelegten Planunterlagen wie folgt Stellung nehmen:

1.
Ausweislich der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a wird ein Planungsanlass aus einem „Klarstellungserfordernis" hinsichtlich der Korrektur der im bestehenden Bebauungsplan Nr. 4a erfolgten Gebietsausweisung als „allgemeines Wohngebiet (WA)" auf Grundlage der gewachsenen Entwicklung angenommen. Nach Ansicht der Gemeinde Lohra gleicht die tatsächliche Bebauung bzw. Nutzung dieses Gebiets eher einem „reinen Wohngebiet (WR)" im Sinne des § 3

Im Rahmen unserer Kommunikation und der Bearbeitung Ihres Anliegens oder Durchführung unserer Kunden- oder Lieferantenbeziehung oder des Verwaltungsverfahrens erheben und verarbeiten wir im erforderlichen Umfang Ihre personenbezogenen Daten. Nähere Informationen hierzu finden Sie unter www.enercon.de/Datenschutz

ENERCON GmbH · Sitz und Registergericht Aurich · Registernummer HRB 411 · Geschäftsführung: Dipl.-Kfm. Hans-Dieter Kettwig
Bankverbindungen: Oldenburgische Landesbank: Konto-Nr. 8 424 199 100 · BLZ 284 210 30 · IBAN: DE81 2802 0050 8424 1991 00 · BIC: OLBO DE H2 XXX
Commerzbank: Konto-Nr. 4 914 560 00 · BLZ 284 400 37 · IBAN: DE45 2844 0037 0491 4560 00 · BIC: COBA DE FF 284
Deutsche Bank AG: Konto-Nr. 0 606 202 · BLZ 284 700 91 · IBAN: DE 68 2847 0091 0060 6202 00 · BIC: DEUT DE HB 284 · Ust-Id-Nr. DE 181 977 360

**Bauleitplanung der Gemeinde**
**Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung", Ortsteil Rodenhausen**
*– „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme:** **ENERCON GmbH, Aurich,** **vom:** 11.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| | |

BauNVO und nicht der bisherigen Ausweisung des Gebiets als „allgemeines Wohngebiet (WA)“. Diese Feststellung erstaunt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bei Aufstellung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a zu einem – im Vergleich zur geringen Größe des Plangebiets - nicht unerheblichen Teil unbebaut ist. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass auf diesen unbebauten Flächen eine Nutzung geplant ist bzw. zukünftig geplant wird, die nach der bisherigen, nicht jedoch nach der geplanten Gebietsausweisung zulässig wäre. Insofern besteht aus unserer Sicht keine städtebauliche Rechtfertigung bzw. kein städtebauliches Erfordernis, von einer bestehenden Struktur im Sinne eines reines Wohngebiets iSd. § 3 BauNVO auszugehen, die es erfordert, die bauleitplanerischen Vorgaben anzupassen.

a

Ausweislich der Ausführung in der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nimmt die Gemeinde Lohra einen Planungsanlass an vor dem Hintergrund der in Anlage 1 dargestellten Planungen zur Errichtung von Windenergieanlagen. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll „diese gewachsene Struktur durch eine formelle Deklaration des Gebietstyps nach außen rechtsverbindlich werden“. Es bestehen jedoch bereits erhebliche Zweifel, ob die vorhandenen Strukturen tatsächlich einem reinen Wohngebiet gleichkommen. Vielmehr kann der Eindruck entstehen, dass durch eine Änderung der Gebietsausweisung willkürlich erhöhte Grenzwerte nach TA Lärm im Rahmen der Bestimmung der max. zulässigen Schallbelastung durch die geplanten Windenergieanlagen festgelegt werden sollen. Ein solches Ansinnen ist im Rahmen der Bauleitplanung unzulässig und wäre städtebaulich nicht gerechtfertigt.

b

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4a überhaupt ein zulässiger Planungsanlass und insbesondere eine zulässige städtebauliche Rechtfertigung für die geplanten Gebietsfestsetzung bestehen.

2.
Die Zweckbestimmung eines reinen Wohngebiets besteht in der Gewährleistung eines hohen Maßes an Wohnruhe. Dies erfordert eine sachgerechte Einpassung in das städtebauliche Gefüge. Der planenden Gemeinde obliegt diesbezüglich eine besondere Sorgfaltspflicht. Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortschaft Rodenhausen, direkt angrenzend zum Außenbereich und grenzt nur zu einem geringen Teil an einen beplanten Innenbereich. Für den Außenbereich gelten jedoch nach der TA Lärm deutlich höhere Immissions- Grenzwerte. Aufgrund des geringen Zuschnitts des Plangebiets sieht sich dieses Gebiet nahezu vollständig der Gemengelage der sehr unterschiedlichen Grenzwerte nach TA Lärm ausgesetzt. Die deutlich emissionsintensivere Nutzung des Außenbereichs verträgt sich nicht mit der durch Ausweisung eines reinen Wohngebiets verbunden Schutzwirkung vor Lärmimmissionen.
Darüber hinaus bleibt unberücksichtigt, dass aufgrund der Randlage des Plangebiets ohnehin nach den Vorgaben der TA Lärm eine Mittelwertbildung mit den Grenzwerten angrenzender Gebietes vorzunehmen ist.

Im Ergebnis kann die Gemeinde Lohra mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans nicht die mit einem reinen Wohngebiet verbundene Schutzwirkung erzeugen.



| **Stellungnahme:** **ENERCON GmbH, Aurich,** **vom:** 11.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| zu 1a: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>In der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird in Kapitel 1 dargelegt, dass die Planänderung nach Auffassung der Gemeinde aus mehreren Gründen erforderlich ist:<br>1. Klarstellung einiger Festsetzungsinhalte, die nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen,<br>2. Anpassung der Planzeichnung an die z.T. deutlich abweichend erfolgte Entwicklung (Straßenverlauf, Bauflächen, öffentliche Grünflächen und Baugrenzen),<br>3. Anpassung des Gebietstyps an die abweichend von der bisherigen Festsetzung erfolgte Entwicklung.<br><br>Im vorliegenden Wohngebiet sind 10 von 13 Baugrundstücken mit ausschließlich Wohngebäuden bebaut. Die übrigen 3 Grundstücke sind aktuell unbebaut. Insofern ist offensichtlich, dass die aktuelle Gebietsprägung einem „reinen Wohngebiet“ (WR) faktisch bereits entspricht. Nutzungen, die diesem faktischen Charakter widersprechen sollen gerade für die Zukunft ausgeschlossen werden, da die derzeitige Gebietscharakteristik auch der geänderten städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde entspricht. | |
| zu 1b: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>Die oben dargelegten Rahmenbedingungen bedingen auch, dass die gestiegenen Qualitätsansprüche an ein ruhiges Wohnen nach „Innen“ auch mit einem höheren Schutzanspruch gegenüber Immissionen von „Außen“ einhergehen. Die „Grenzwerte“ werden nicht „willkürlich erhöht“, sondern – gem. der einschlägigen Richtlinien (hier: TA – Lärm) an die bereits bestehende Gebietsausprägung und die entsprechend geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst. | |
| zu 2: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>Die Aussage, dass für den Außenbereich nach TA-Lärm deutlich höhere Immissions-Grenzwerte gelten, kann nicht nachvollzogen werden, da eine derartige Aussage in der TA-Lärm nicht zu finden ist. Darüber hinaus beinhaltet die TA-Lärm keine Immissions-Grenzwerte sondern „Immissions-Richtwerte“.<br>Das nach einschlägiger Rechtsprechung im Falle des Nebeneinanders von konkurrierenden Nutzungen für die Schnittstellen von einer Mittelwertbildung auszugehen ist, wird nicht bestritten. | |

3.
Darüber hinaus werden im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a die übergeordneten Planungen bzw. Vorgaben aus dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen nicht ordnungsgemäß berücksichtigt und abgewogen.

Entgegen der Darstellung der Begründung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a ist der Teilregionalplan Energie Mittelhessen in Kraft getreten. Die in diesem Teilregionalplan formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind auch im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zwar hat die Gemeinde Lohra unter 1.5.1 der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a richtigerweise festgestellt, dass durch ein Beibehalten des vorhandenen Siedlungsrands keine Veränderungen der Abstände zum ausgewiesenen Vorranggebiet zur Windenergienutzung vorgenommen werden und somit auch keine Beeinträchtigung dieses Vorranggebiets vorliegt. Völlig unberücksichtigt bleibt jedoch, dass aufgrund der vorgesehenen Gebietsausweisung zum reinen Wohngebiet verschärfte Grenzwerte nach TA Lärm im Rahmen der Berechnung der von den Windenergieanlagen ausgehenden Schallbelastung anzusetzen wären (unter Berücksichtigung der gebotenen Mittelwertbildung). Unter Heranziehen der verschärften Grenzwerte für reine Wohngebiete gegenüber den Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete wären erhebliche Nachtabsenkungen im Betrieb der geplanten Windenergieanlagen erforderlich, die Ertragsverluste von – konservativ gerechnet – in Höhe von 8,2 % bedeuten. Bei einer – sehr gering angesetzten – Einspeisevergütung von 6,5 ct/kWh ergeben sich zu erwartende Einnahmeausfälle von ca. 310.000,- € p.a., auf eine Betriebsdauer von 20 Jahren belaufen sich die Einnahmeausfälle hochgerechnet auf 6.200.000,- €. Aufgrund der Beteiligung der Grundeigentümer an den Einnahmen der Windenergieanlagen bedeutet dies ebenfalls erhebliche Einnahmeverluste der vor Ort ansässigen Grundeigentümer.

Vor diesem Hintergrund ist die Darstellung der Gemeinde Lohra, es sei „von keiner nennenswerten Beeinträchtigung … des … Vorranggebietes für Windenergienutzung .. auszugehen", schlichtweg unrichtig. Mit der geplanten Bauleitplanung verstößt die Gemeinde Lohra gegen den im Teilregionalplan Energie formulierten Grundsatz: „Die ausgewiesenen Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie sollen effizient genutzt werden." Zu einer effizienten Nutzung gehört auch, dass der Betrieb der Windenergieanlagen möglichst uneingeschränkt erfolgen kann.
Notwendige Betriebseinschränkungen, u.a. aufgrund Immissionsschutzes, stellen keinen Verstoß gegen diesen Grundsatz dar. Dies gilt jedoch nicht für Betriebseinschränkungen aufgrund einer städtebaulich nicht gerechtfertigten Bauleitplanung.

Es fehlt im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Abwägung zwischen den Vorgaben des Teilregionalplans Energie und dabei insbesondere dem Gebot der effizienten Nutzung ausgewiesener Vorranggebiete mit dem von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a verfolgten Schutzzweck des Schutzes vorhandener Strukturen.Die vorhandenen Strukturen erfordern jedoch nicht eine Unterschutzstellung im Sinne der Ausweisung als reines Wohngebiet. Darüber hinaus kann der beabsichtigte Schutz aufgrund der Gemengelage mit dem angrenzenden Außenbereich ohnehin nicht oder zumindest nur eingeschränkt erreicht werden.





zu 3: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**
Die Aussage bzgl. des Entwurfsstatus werden in den Planunterlagen korrigiert. Inhaltlich haben diese jedoch keine konzeptionellen Auswirkungen.

Zur fachlich fundierten Klärung der aufgeworfenen Fragestellung hat die Gemeinde Lohra eine Immissionsberechnung in Auftrag gegeben. Dabei wurde die aktuell vorliegende Planung eines Projektierers für 6 WEA mit Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen (General Electric - GE 4,8 und Enercon E 141) und Nabenhöhen von ca. 160 m besitzen, zugrunde gelegt.
Basierend auf den vorliegenden Topographiedaten wurden die zu erwartenden Geräusche auf Grundlage einschlägiger Richtlinien mittels Ausbreitungsrechnung an den Immissionsorten im geplanten WR ermittelt.
Eine Berücksichtigung der WE-Bestandsanlagen in Bad Endbach und Siegbach als Vorbelastung ist seriös nicht möglich, da die einschlägige DIN nicht für Lärmquellen in derart großen Entfernungen (10 - 14 km) angewendet werden kann. In Rodenhausen selbst existieren keine Vorbelastungen.
Die Berechnung hat gezeigt, dass tagsüber an allen 6 Standorten die o.g. Anlagen ohne Beschränkungen betrieben werden können. Bei der General Electric Anlage können nachts alle Anlagen im „schallreduzierten Betrieb" laufen und lediglich bei der Enercon Anlage müsste auf den Standort 3 verzichtet werden, bzw. diese Anlage an eine weiter entfernte Stelle verschoben werden. Das Vorranggebiet für Windenergienutzung Planung bietet hierfür noch ausreichende Spielräume. Da tagsüber keine Beschränkungen vorliegen und lediglich nachts ein "schallreduzierter Betrieb" erforderlich bzw. 1 Anlage verschoben werden muss, erscheint nach Einschätzung der Gemeinde auch bei der geplanten Umwidmung in ein reines Wohngebiet die wirtschaftliche Nutzbarkeit des „Vorranggebietes zur Nutzung der Windenergie" (WE 3132a) noch gewährleistet zu sein.
Unter Verweis auf das Urteil des OVG Münster vom 30.11.2001, in dem u.a. klargestellt wurde, dass die planenden Gemeinden nicht verpflichtet sind, einen wirtschaftlich optimalen Ertrag der Windenergienutzung sicherzustellen, liegt kein Zielverstoß vor.

Bzgl. der Zulässigkeit der geplanten Gebietsumwidmung wird auf die Abwägung zu 1 verwiesen.

ENERCON
ENERGY FOR THE WORLD

Aufgrund dieser unterbliebenen Abwägung leidet der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans unter erheblichen Mängeln.

4.
Im Ergebnis ist die geplante Änderung der Gebietsausweisung zu einem reinen Wohngebiet weder städtebaulich gerechtfertigt, noch kann der beabsichtigte Zweck überhaupt im gewünschten Maße erreicht werden. Vielmehr werden durch diese geplante Bauleitplanung vermeidbare und nicht angemessene Einschränkungen der Nutzung des im Teilregionalplans Windenergie Mittelhessen ausgewiesenen Vorranggebiets hervorgerufen.

Wir fordern Sie daher auf, das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „An der Hemmerichseite" zu beenden und die bestehende Bauleitplanung unverändert zu lassen.

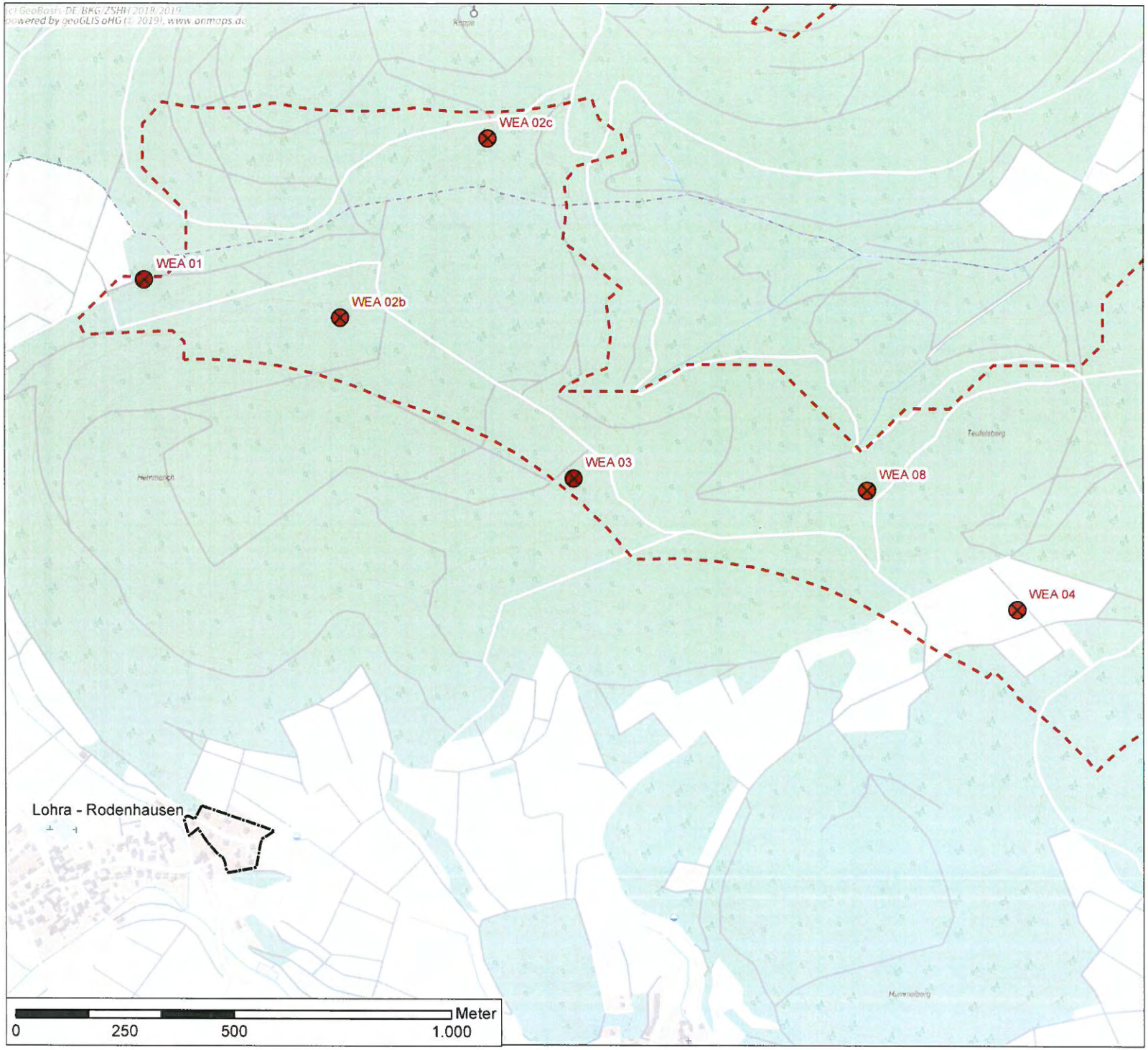
[redacted]

Mit freundlichen Grüßen
**ENERCON GmbH**

**Anlage**



| **Stellungnahme:** **ENERCON GmbH, Aurich,** **vom:** 11.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| zu 4: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>Bzgl. der Zulässigkeit der geplanten Gebietsumwidmung wird auf die Abwägung zu 1 verwiesen.<br><br>Unter Verweis auf die Ausführugen zu 3 stellt die vorliegende Planung auch keinen Zielverstoß gegen den Teilregionalplan Energie Mittelhessen dar. | |




# WP Lohra

## Legende

- Geltungsbereich B-Plan
- Vorranggebiet ROP
- WEA geplant

Bearbeiter: J. Haferkemper
Datum: 04.09.2019
Rev.: -
Maßstab: 1:7.500
Format: A3

N

**ENERCON GmbH**
Dreekamp 5
26605 Aurich
Tel.: 0 49 41 927-100
Fax: 0 49 41 927-109

Anlage 1

BürgerWind Lohra GbR, [redacted]

Bauamt
Gemeinde Lohra
Heinrich-Naumann-Weg 2
35102 Lohra

[redacted]
[redacted]51
[redacted]
[redacted]e

Lohra den 19.09.2019

**Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.4a „An der Hemmerichseite"**
**Hier : Hier Einspruch in Wege der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrter Bürgermeister Gaul,
sehr geehrter Gemeindevorstand,

Mit der Bekanntmachung der Gemeinde Lohra wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „An der Hemmerichseite" für den Zeitraum 19.08.2019 bis 20.09.2019 eingeleitet.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 a berührt maßgeblich die Interessen der BürgerWind Lohra GbR. Als Projektentwickler wollen wir in dem am 18.12.2017 in Kraft getretenen Teilregionalplan Energie Mittelhessen in dem ausgewiesenen Windvorranggebiet VRG WE3132 Windenergieanlagen errichten. Diese sollen mittels einer Eigentumsbeteiligung der Bürger als Bürgerwindanlagen projektiert und ähnlich dem WP – Rachelshausen betrieben werden.

Die Lage dieses Vorranggebiets (VRG) für Windenergieanlagen (WEA) beginnt mit 1000 m Abstand, zu dem vom Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a umfassten Plangebiet. Die zwei WEA, die von der Firma Enercon GmbH gebaut und von uns als Bürgerwindanlagen betrieben werden sollen, sind auf dem beiliegenden Lageplan **Anlage 1** ersichtlich. Es handelt sich hierbei um echte Bürgerbeteiligungen, die sich über eine lokale Genossenschaft mehrheitlich mit bis zu 74% an den WEA beteiligen und entsprechend als Eigentümer auch in das Handelsregister eingetragen werden.

Im Einzelnen nehmen wir hiermit zu den ausgelegten Planunterlagen wie folgt Stellung:

1. In der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a wird für die Planungsänderung mittels Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des §3 Bau NVO argumentiert, dass dieses aufgrund der bislang „gewachsenen Struktur" in Form von Nutzung und Bebauung gerechtfertigt sei. Hier sind jedoch bereits Zweifel angebracht. Zunächst fällt auf, dass das neu ausgewiesene Gebiet mit ca. 10 Ein- und Zweifamilienhäusern sehr klein ist und nebst einer Minisackgasse von

**Bauleitplanung der Gemeinde**
**Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung", Ortsteil Rodenhausen**
*– „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme:** **BürgerWind Lohra GbR,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|

einer einzigen Straße, die direkt in einen asphaltierten Feldweg zu den angrenzend genutzten land- und forstwirtschaftlichen Flächen führt, durchzogen wird. Nördlich der Straße sind nur 3 der 6 Flurstücke überhaupt bebaut. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auf diesen bislang noch unbebauten Flächen eine Nutzung nach der bisherigen, anstelle der geplanten Ausweisung zulässig wäre.

Aber auch die Bebauung entspricht nicht den Vorgaben, die an ein reines Wohngebiet gestellt werden. So sind zum Teil Grenzzäune bis zu 2m hoch und Hecken sogar weit darüber, statt der gemäß einem WR erlaubten 80cm wie in **Anlage 2** dokumentiert. Insoweit besteht aus unserer Sicht keine städtebauliche Rechtfertigung oder Erfordernis, von einer bestehenden Struktur im Sinne eines reines Wohngebiets iSd. § 3 Bau NVO auszugehen, die es nunmehr erfordert, die bauleitplanerischen Vorgaben anzupassen.

Die beabsichtigte Änderung des Gebietstyps lässt vielmehr den Eindruck zu, und dieser wird noch durch die aufgehängten Plakate (dargestellt in **Anlage 3**) verstärkt, dass durch diese Änderung der Gebietsausweisung strengere Grenzwerte nach der TA Lärm im Rahmen der Bestimmung der max. zulässigen Schallbelastung durch die geplanten Windenergieanlagen festgelegt werden sollen.

Ein solches Ansinnen ist im Rahmen der Bauleitplanung unzulässig und wäre städtebaulich nicht gerechtfertigt. Demzufolge sind erhebliche Zweifel erlaubt, ob für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4a überhaupt ein zulässiger Planungsanlass und mehr noch, eine zulässige städtebauliche Rechtfertigung für die geplante Gebietsfestsetzung bestehen.

2. Ziel und Zweckbestimmung eines möglichst abgeschlossenen reinen Wohngebiets ist die Gewährleistung eines höchst möglichen Maßes an Wohnruhe. Auf die Gemeinde kommt hier bei einer sachdienlichen Einpassung in das städtebauliche Gefüge eine besondere Sorgfaltspflicht zu.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Rodenhausen, direkt angrenzend zum Außenbereich und grenzt nur zu einem geringen Teil an einen beplanten Innenbereich. Für den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, der direkt oberhalb am Steilhang liegt, gelten jedoch nach der TA Lärm deutlich höhere Immissionsgrenzwerte. Aufgrund des geringen Zuschnitts des Plangebiets entzieht sich dieses Gebiet nahezu vollständig der allgemeinen Gemengelage, welche von unterschiedlichen Grenzwerten nach der TA Lärm bestimmt wird.

Die deutlich emissionsintensivere Nutzung des Außenbereichs verträgt sich nicht mit der durch Ausweisung eines reinen Wohngebiets verbundenen Schutzwirkung vor Lärmimmissionen. Es sollte auch nicht übersehen werden, dass im angrenzenden Innenbereich gleich mehrere Schuppen und Ports/Überdachungen für landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften untergebracht sind. Die gewachsene landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Wohngebiets und insbesondere eine zukünftige Entwicklung einer historisch gewachsenen landwirtschaftlichen Nutzung steht hier in Frage.

| **Stellungnahme:** **BürgerWind Lohra GbR,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| zu 1: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>In der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird in Kapitel 1 dargelegt, dass die Planänderung nach Auffassung der Gemeinde aus mehreren Gründen erforderlich ist:<br>1. Klarstellung einiger Festsetzungsinhalte, die nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen,<br>2. Anpassung der Planzeichnung an die z.T. deutlich abweichend erfolgte Entwicklung (Straßenverlauf, Bauflächen, öffentliche Grünflächen und Baugrenzen),<br>3. Anpassung des Gebietstyps an die abweichend von der bisherigen Festsetzung erfolgte Entwicklung.<br><br>Im vorliegenden Wohngebiet sind 10 von 13 Baugrundstücken mit ausschließlich Wohngebäuden bebaut. Die übrigen 3 Grundstücke sind aktuell unbebaut. Insofern ist offensichtlich, dass die aktuelle Gebietsprägung einem „reinen Wohngebiet“ (WR) faktisch bereits entspricht. Nutzungen, die diesem faktischen Charakter widersprechen sollen gerade für die Zukunft ausgeschlossen werden, da die derzeitige Gebietscharakteristik auch der geänderten städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde entspricht.<br><br>Die Höhe der Grenzzäune zählt im Übrigen nicht zu den Wesensmerkmalen, die ein „reines Wohngebiet“ von einem „allgemeinen Wohngebiet“ unterscheiden. | |
| zu 2: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>Die Aussage, dass für den Außenbereich nach TA-Lärm deutlich höhere Immissions-Grenzwerte gelten, kann nicht nachvollzogen werden, da eine derartige Aussage in der TA-Lärm nicht zu finden ist. Darüber hinaus beinhaltet die TA-Lärm keine Immissions-Grenzwerte sondern „Immissions-Richtwerte“.<br>Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Ackerbau, Grünlandwirtschaft) steht regelmäßig nicht im Konflikt mit der Ausweisung von Wohngebieten.<br>In der benachbarten Siedlungslage von Rodenhausen befinden sich darüber hinaus keine, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, zu berücksichtigenden Vorbelastungen. | |

Darüber hinaus bleibt unberücksichtigt, dass aufgrund der Randlage des Plangebiets ohnehin nach den Vorgaben der TA Lärm eine Mittelwertbildung mit den Grenzwerten angrenzender Gebiete vorzunehmen ist.

Im Ergebnis kann die Gemeinde Lohra mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans nicht die mit einem reinen Wohngebiet verbundene Schutzwirkung erzeugen.

3. Im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a werden darüber hinaus die übergeordneten Planungen bzw. Vorgaben aus dem Teilregionalplan (TRP) Energie Mittelhessen nicht ordnungsgemäß berücksichtigt und abgewogen.

Wir merken hier zunächst an, dass es sich bei diesem VRG für WEA um das einzig verbliebene von ursprünglich mal 4 in Erwägung gezogene Windvorranggebiete auf dem Gemeindegebiet Lohra, welches zugleich das bislang größte noch unbebaute Mittelhessens ist, handelt.

Entgegen der Darstellung der Begründung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a ist der TRP Energie Mittelhessen in Kraft getreten. Die in diesem TRP formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind auch im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten.
Zwar hat die Gemeinde Lohra unter 1.5.1 der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a richtigerweise festgestellt, dass durch ein Beibehalten des vorhandenen Siedlungsrandes keine Veränderungen der Abstände zum ausgewiesenen Vorranggebiet zur Windenergienutzung vorgenommen werden und somit auch keine Beeinträchtigung dieses Vorranggebiets vorliegt. Völlig unberücksichtigt bleibt jedoch, dass aufgrund der vorgesehenen Gebietsausweisung zum reinen Wohngebiet verschärfte Grenzwerte nach der TA Lärm im Rahmen der Berechnung der von den Windenergieanlagen ausgehenden Schallbelastung anzusetzen wären (unter Berücksichtigung der gebotenen Mittelwertbildung). Unter Heranziehen der verschärften Grenzwerte für reine Wohngebiete gegenüber den Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete wären erhebliche Nachtabsenkungen im Betrieb der geplanten Windenergieanlagen erforderlich.

Für unsere zwei Bürgerwindanlagen haben wir Berechnungen durchführen lassen. Demnach wären diese beiden WEA im WP am stärksten betroffen und könnten, basierend auf die aktuell projektierte Enercon E-160, nachts rechnerisch nur noch mit 30,5% der Nennleistung betrieben werden. Die Ertragseinbußen allein für uns bewegen sich, in Abhängigkeit von der Einspeisevergütung, damit im Bereich von ca. € 100.000,- je WEA p.a. oder € 4.000.000,- in 20 Jahren. Betroffene wären:
- die Investoren (z.B. im WP Rachelshausen über 260 Bürger)
- die Verpächter (hier ca. 70 Bürger aus Lohra die über ein Pachtpooling verbunden sind)
- die Gemeinde Lohra selbst (über Einkommens-, Gewinn-, Körperschafts- und Gewerbesteuer)

Vor diesem Hintergrund ist die Darstellung der Gemeinde Lohra, es sei „von keiner nennenswerten Beeinträchtigung ... des ... Vorranggebiets für Windenergienutzung auszugehen", schlichtweg unrichtig. Mit der geplanten Bauleitplanung verstößt die

| **Stellungnahme:** **BürgerWind Lohra GbR,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| Das nach einschlägiger Rechtsprechung im Falle des Nebeneinanders von konkurrierenden Nutzungen für die Schnittstellen von einer Mittelwertbildung auszugehen ist, wird nicht bestritten. | |
| zu 3: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**<br>Die Aussage bzgl. des Entwurfsstatus werden in den Planunterlagen korrigiert. Inhaltlich haben diese jedoch keine konzeptionellen Auswirkungen. | |
| Zur fachlich fundierten Klärung der aufgeworfenen Fragestellung hat die Gemeinde Lohra eine Immissionsberechnung in Auftrag gegeben. Dabei wurde die aktuell vorliegende Planung eines Projektierers für 6 WEA mit Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen (General Electric - GE 4,8 und Enercon E 141) und Nabenhöhen von ca. 160 m besitzen, zugrunde gelegt.<br>Basierend auf den vorliegenden Topographiedaten wurden die zu erwartenden Geräusche auf Grundlage einschlägiger Richtlinien mittels Ausbreitungsrechnung an den Immissionsorten im geplanten WR ermittelt.<br>Eine Berücksichtigung der WE-Bestandsanlagen in Bad Endbach und Siegbach als Vorbelastung ist seriös nicht möglich, da die einschlägige DIN nicht für Lärmquellen in derart großen Entfernungen (10 - 14 km) angewendet werden kann. In Rodenhausen selbst existieren keine Vorbelastungen.<br>Die Berechnung hat gezeigt, dass tagsüber an allen 6 Standorten die o.g. Anlagen ohne Beschränkungen betrieben werden können. Bei der General Electric Anlage können nachts alle Anlagen im „schallreduzierten Betrieb" laufen und lediglich bei der Enercon Anlage müsste auf den Standort 3 verzichtet werden, bzw. diese Anlage an eine weiter entfernte Stelle verschoben werden. Das Vorranggebiet für Windenergienutzung Planung bietet hierfür noch ausreichende Spielräume. Da tagsüber keine Beschränkungen vorliegen und lediglich nachts ein "schallreduzierter Betrieb" erforderlich bzw. 1 Anlage verschoben werden muss, erscheint nach Einschätzung der Gemeinde auch bei der geplanten Umwidmung in ein reines Wohngebiet die wirtschaftliche Nutzbarkeit des „Vorranggebietes zur Nutzung der Windenergie" (WE 3132a) noch gewährleistet zu sein.<br>Unter Verweis auf das Urteil des OVG Münster vom 30.11.2001, in dem u.a. klargestellt wurde, dass die planenden Gemeinden nicht verpflichtet sind, einen wirtschaftlich optimalen Ertrag der Windenergienutzung sicherzustellen, liegt kein Zielverstoß vor. | |
| Bzgl. der Zulässigkeit der geplanten Gebietsumwidmung wird auf die Abwägung zu 1 verwiesen. | |

Gemeinde Lohra gegen den im TRP Energie formulierten Grundsatz: „Die ausgewiesenen Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie sollen effizient genutzt werden." Zu einer effizienten Nutzung gehört auch, dass der Betrieb der Windenergieanlagen möglichst uneingeschränkt erfolgen kann.

Notwendige Betriebseinschränkungen, u.a. aufgrund des Immissionsschutzes, stellen keinen Verstoß gegen diesen Grundsatz dar. Dies gilt jedoch nicht für Betriebseinschränkungen aufgrund einer städtebaulich nicht gerechtfertigten Bauleitplanung. Es fehlt im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Abwägung zwischen den Vorgaben des TRP Energie und dabei insbesondere dem Gebot der effizienten Nutzung ausgewiesener Vorranggebiete mit dem von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a verfolgten Schutzzweck des Schutzes vorhandener Strukturen. Die vorhandenen Strukturen erfordern jedoch nicht eine Unterschutzstellung im Sinne der Ausweisung als reines Wohngebiet. Darüber hinaus kann der beabsichtigte Schutz aufgrund der Gemengelage mit dem angrenzenden Außenbereich ohnehin nicht oder zumindest nur stark eingeschränkt erreicht werden.

Aufgrund dieser unterbliebenen Abwägung leidet der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans unter erheblichen Mängeln.

4. Im Ergebnis ist die geplante Änderung der Gebietsausweisung zu einem reinen Wohngebiet weder städtebaulich gerechtfertigt, noch kann der beabsichtigte Zweck überhaupt im gewünschten Maße erreicht werden. Vielmehr werden durch diese geplante Bauleitplanung vermeidbare und nicht angemessene Einschränkungen der Nutzung des im Teilregionalplans Windenergie Mittelhessen ausgewiesenen Vorranggebiets nachweisbar hervorgerufen. Weiterhin steht die im Umfeld des Wohngebiets gewachsene landwirtschaftlich Nutzung und insbesondere eine zukünftige Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung in Frage.

Wir fordern Sie daher auf, das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „An der Hemmerichseite" zu beenden und die bestehende Bauleitplanung weiterhin unverändert zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen

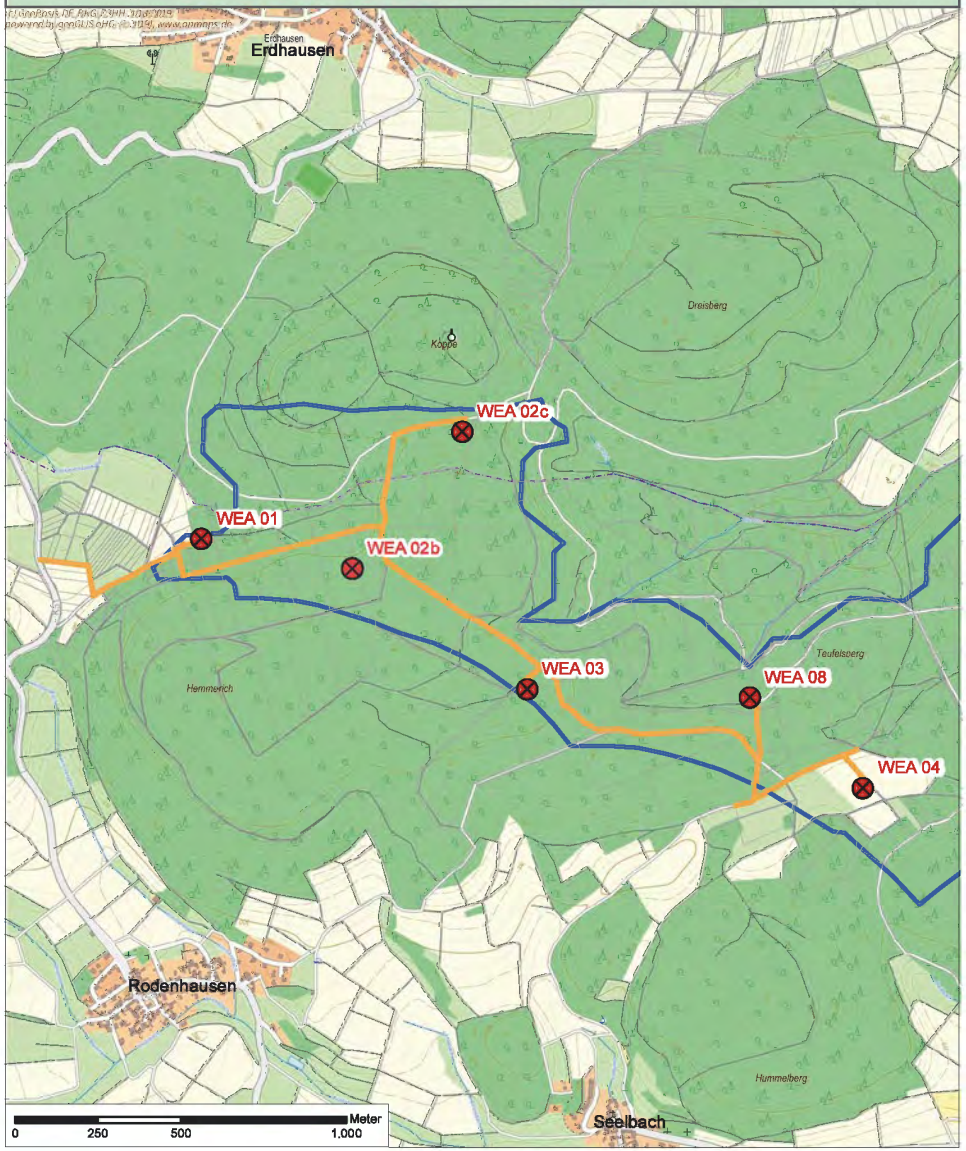
[redacted]

[redacted]
GF - BWL Team

3 Anlagen

| **Stellungnahme:** **BürgerWind Lohra GbR,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| zu 4: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**<br>Bzgl. der Zulässigkeit der geplanten Gebietsumwidmung wird auf die Abwägung zu 1 verwiesen.<br><br>Unter Verweis auf die Ausführugen zu 3 stellt die vorliegende Planung auch keinen Zielverstoß gegen den Teilregionalplan Energie Mittelhessen dar.<br><br>Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung werden mit Hinweis auf die Ausführungen zu 2 nicht vorbeitet. | |

# Anlage 1 - Übersichtslageplan




**Legende**

- Vorranggebiet Regionalplan
- Windenergieanlage, geplant
- Zuwegung, geplant

N

Bearbeiter: F.Bartsch
Datum: 13.06.2019
Rev.: -
Maßstab: 1:15.000
Format: A4

**ENERCON GmbH**
Dreekamp 5
26605 Aurich
Tel.: 0 49 41 927-100
Fax: 0 49 41 927-109

| **Stellungnahme:** **BürgerWind Lohra GbR,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| | |

POLO
GT
MR

Infraschall
Jede(r) 6. ist
betroffen
Windindustrie
macht krank

**Stellungnahme zur Niederschrift**

Änderung des Bebauungsplanes „An der Hemmerichseite"

[redacted] erscheint am heutigen Tag und lässt zur Niederschrift aufnehmen:

Es soll eine höhere Einfriedung aufgenommen werden, da sich auf seinem Grundstück ein kleiner Teich und ein Schwimmbad befinden. Aus sicherungstechnischen Gründen soll durch die Absicherung vor allem vor dem Zutritt von kleinen Kindern geschützt werden.

Lohra, den 29.08.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde**
**Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung", Ortsteil Rodenhausen**
*– „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme:** **Privatperson 1,** **vom:** 29.08.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| **Der Anregung wird gefolgt.**<br>Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe der Einfriedung wird gestrichen. Demnach bleiben, wie bisher auch, gem. Hess. Bauordnung Einfriedungen bis 2 m baugenehmigungsfrei zulässig. | |

**Von:** **Masloff, Tina** Tina.Masloff@lohra.de
**Betreff:** B-Plan 1. Änderung "An der Hemmerichseite"
**Datum:** 20. September 2019 um 09:20
**An:** Groß & Hausmann (info@grosshausmann.de) info@grosshausmann.de

Hallo Herr Hausmann,

[redacted]n hat am 19.09.2019 eine telefonische Stellungnahme abgegeben, da es ihm zurzeit nicht möglich ist, etwas schriftliches einzureichen.

Er gibt folgende Stellungnahme ab:
Die Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m scheint ihm zu niedrig. Es soll eine höhere Einfriedung festgesetzt werden, da er einen Hund hat.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tina Masloff

**Gemeinde Lohra**
**- Bauverwaltung -**
Heinrich-Naumann-Weg 2
35102 Lohra

Tel.: 06462/ 2007 -23
Fax: 06462/ 2007 -11
Mail: tina.masloff@lohra.de
Internet: www.lohra.de

**Bauleitplanung der Gemeinde**
**Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung“, Ortsteil Rodenhausen**
*– „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme:** **Privatperson 2,** **vom:** 19.09.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| **Der Anregung wird gefolgt.**<br>Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe der Einfriedung wird gestrichen. Demnach bleiben, wie bisher auch, gem. Hess. Bauordnung Einfriedungen bis 2 m baugenehmigungsfrei zulässig. | |

**Von:** **Roos, Sandra** Sandra.Roos@lohra.de
**Betreff:** WG: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a "An der Hemmerichseite"
**Datum:** 28. August 2019 um 09:24
**An:** Groß & Hausmann GbR info@grosshausmann.de

Hallo Herr Hausmann,

kann ich das als Stellungnahme zum Bebauungsplan werten?
Um die restlichen Fragen kümmer ich mich…

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sandra Roos
Bauamt

**Gemeinde Lohra**
**- Bauverwaltung -**
Heinrich-Naumann-Weg 2
35102 Lohra

Tel.: 06462/2007-20
Fax: 06462/2007-11
E-Mail: sandra.roos@lohra.de
Internet: www.lohra.de

**Von:** [redacted]
**Gesendet:** Dienstag, 27. August 2019 11:57
**An:** Info Lohra <info3@lohra.de>; Plitt, Henning <Henning.Plitt@lohra.de>
**Betreff:** Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a "An der Hemmerichseite"

Guten Tag,

## 2.1 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit o
dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B.
sierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig. Hiervon nicht
fasst sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

Gegen das Verbot von glasierten oder glänzend engobierten Dachziegeln melde ich hiermit Bedenken an. Das Dach unseres Wohnhauses Am Hemmerich 5 ist über das erträgliche Maß hinaus von Moos und Flechten befallen:

**Bauleitplanung der Gemeinde**
**Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung“, Ortsteil Rodenhausen**
– *„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

| **Stellungnahme:** **Privatperson 3,** **vom:** 27.08.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| **Der Anregung wird gefolgt.**<br>Der Festsetzungsteil bzgl. der Unzulässigkeit stark reflektierender bzw. glänzender Materialien wird gestrichen.<br>Hierdurch wird die Plankonzeption nicht wesentlich berührt. | |

Grund dafür dürfte die exponierte Lage sein. Offenbar setzen sich Staubteilchen von den in unmittelbarer Nähe liegenden Wiesen und Feldern auf den Ziegeln fest und bilden den Nährboden für den Bewuchs. Alle Versuche, diesen Bewuchs einzudämmen, sind gescheitert.

Wir erwägen deshalb, das 30 Jahre alte Dach neu eindecken zu lassen, und möchten natürlich nicht, dass sich wieder Moose und Flechten ausbreiten. Nach Aussage von Herrn Dachdecker Gareiß kann eine Garantie dafür nur bei Dachziegeln mit einer absolut glatten Oberfläche gegeben werden. Diese Oberflächen sind aber technisch bedingt hochglänzend.

Unsere Frage ist nun, ob

wir gegen diese Festsetzung im B-Plan Einspruch erheben müssen oder

uns (innerhalb der Einspruchsfrist rechtzeitig) eine Ausnahmegenehmigung zugesagt wird.

Eine solche Befreiung von dieser Auflage würde sich kaum nachteilig auswirken, da die Giebelseite zum Ort hin ausgerichtet ist. Die Reflektionen von den Dachflächen wären also unten im Dorf kaum zu sehen. Überdies ist die Dachneigung sehr gering.

Im Übrigen ist das Dach des Hauses Am Hemmerich 1 – wohl aus demselben oben genannten Grund – mit hochglänzenden Ziegeln eingedeckt. Das hat uns anfänglich gestört, wir achten aber inzwischen nicht mehr darauf und haben uns daran gewöhnt, zumal die Bäume und Sträucher inzwischen so hoch gewachsen sind, dass sie das Nachbardach teilweise verdecken.

Nur nebenbei bemerkt, reflektieren auch die Solaranlagen (unverständlicherweise) sehr stark.

Bitte beraten Sie uns, welcher Weg beschritten werden sollte.

| **Stellungnahme:** | **Privatperson 3,**<br>**vom:** 27.08.2019 | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|---|

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

**Bauleitplanung der Gemeinde**
**Lohra**

**Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung“, Ortsteil Rodenhausen**
– *„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB*
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

| | |
|---|---|
| § 3 (2) BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |
| § 13 (2) Nr. 3 BauGB | vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 |

## Beschlüsse der Gemeindevertretung

| **A: Abwägungsbeschluss**<br>**B: Satzungsbeschluss**<br>**C: Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** | **Änderungen/Bemerkungen** |
|---|---|
| **A:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.<br><br>**B:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra beschließt den Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite, 1. Änderung“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.<br><br>**C:** Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.<br><br>Die Begründung wird gebilligt.<br><br>*<u>Weiteres Vorgehen:</u>*<br>*Der Gemeindevorstand wird beauftragt den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.* | |