

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen FNP-Änderung „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

1. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.	
§ 3 (1) BauGB	vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023
§ 4 (1) BauGB	vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2021	
Nach § 4 (1) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	59
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	34
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	16
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	19

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme:
1. Amt für Bodenmanagement Marburg	Ohne Datum
2. AVACON Salzgitter	28.11.2022
3. EAM Netz GmbH, Gladenbach	16.01.2023
4. Hessen Mobil Dillenburg	06.01.2023
5. Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung, Kassel	06.01.2023
6. Kreisbauernverband Marburg	06.01.2023
6. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	24.11.2022
7. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	05.01.2023
8. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	05.01.2023
9. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Ländlicher Raum	05.01.2023
10. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	05.01.2023
11. Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	12.01.2023
12. Regierungspräsidium Gießen - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	12.01.2023
13. Regierungspräsidium Gießen - Altlasten, Bodenschutz	12.01.2023
14. Regierungspräsidium Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	12.01.2023
15. Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	12.01.2023

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme:
16. Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft	12.01.2023
17. Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung	12.01.2023
18. Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe	07.12.2022

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:
1. Privatstellungnahme	05.12.2022



Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen
22.2-MR-02-06-03-02-B-4015#002

Bearbeiter/in Stadt. Bodenord. **Herr Hofmann**
Durchwahl **0611/535 - 3319**
Fax **0611/535 - 3300**

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. **Herr Becker**
Durchwahl **0611/535 - 3318**
Fax **0611/535 - 3300**

Ihr Zeichen FNP „InterKommGE-B236/B252“, Gemeinde
Münchhausen
Ihre Nachricht vom 22.11.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteile Münchhausen und Wollmar
Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 /
B252“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer
Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass das Planungsgebiet im
Flurbereinigerungsverfahren Münchhausen B 252 (Az. UF2207) liegt. Daher muss ich Sie auf die
Veränderungssperre nach § 34 FlurbG aufmerksam machen, wonach wesentliche Änderungen an
Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde bedürfen.

Ich bitte Sie, dass weitere Vorgehen eng mit dem Verfahrensleiter Herrn Breitbarth (Tel. 0611/535-
3240) und der Sachbearbeiterin Frau Weißhampel (Tel. 0611/535-3227) abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Breitbarth)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:
hvbg.hessen.de/datenschutz

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Amt für Bodenmanagement, Marburg,
vom: (ohne Datum)**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden beachtet.

Die Flurstücksauflistung wurde in den Unterlagen zum parallel auf-
gestellten Bebauungsplan aktualisiert und die sonstigen Hinweise werden
zur Kenntnis genommen.



Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

Groß & Hausmann GbR
Herr Hütten
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Lfd.-Nr.: 22-002362/LR-ID: 0693991-AVA (bitte stets mit angeben)
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET B 236 / B 252“

hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Jürgen Bock
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
T 05341 221 34583

juergen.bock
@avacon.de
Unser Zeichen:

Datum
28. November 2022

Sehr geehrter Herr Hütten,

gern beantworten wir Ihre Anfrage. Das Anfragegebiet befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Frankenberg-Friedensdorf“, LH-11-1019 (Mast 054-Mast 056).

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße


i. V.
Kay Pohl

Anlage
Einen Anhang
Planwerk der Sparte Hochspannung


i. A.
Jürgen Bock

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 203312

Mitglieder der Geschäftsführung
André Bruschek
Christian Ehret
Frank Schwermer

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: AVACON Salzgitter, vom: 28.11.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Sie betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

ANHANG

Lfd.-Nr.: 22-002362/LR-ID: 0693991-AVA (bitte stets mit angeben)
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET B 236 / B 252“

hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Eine Bebauung im Leitungsschutzbereich ist zu vermeiden. Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.

Die Breiten der Leitungsschutzbereiche sind im Planwerk der Sparte Hochspannung dargestellt.

Ihr Ansprechpartner für Ihre Planungen ist seitens Avacon Herr Matthias Peek (Tel.: +49 5341 8671 34438) matthias.peek@avacon.de.

Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):

Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit

einzuhalten. Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.

Durch die Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Der betroffene Maststützpunkte (Mast 054 der LH-11-1019) muss nach gültiger Freileitungsnorm statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Erscheinungsdatum 01.08.2014). Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.

An unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Standsicherheit unserer Stahlgittermasten dürfen nicht gefährdet werden.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für Arbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Jürgen Aschenbrenner (T.+ 49 177 347 1743) zu

Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach Windenergie@avacon.de.

Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.

Anschrift: Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

16. Januar 2023

Ihre Anfrage per Brief vom 22.11.2022
Ihr Zeichen: Unser Zeichen: PAP 22-24270 Interkommunales Gewerbegebiet B236/B252

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf oben genanntes Schreiben.

Eröffnung BBP und FNP

Grundsätzlich gibt es zur geplanten Aufstellung des Flächennutzungsplanes, des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet B236/B252" keine Einwände.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

- Im Planbereich befinden sich **keine** Versorgungsanlagen Strom der EAM Netz GmbH (siehe Anlage).
- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über noch zu verlegende Versorgungsleitungen.
- Im angegebenen Bereich bereiten wir folgende Netzbaumaßnahmen vor:
 - Erschließung des Gewerbegebietes in Abstimmung mit den ZMA und der Gemeinde Münchhausen. Im Rahmen der nächsten Planungsschritte Ihrer Maßnahme sind weitere Abstimmungen mit uns erforderlich. Wir bitten Sie, sich mit Herrn Thomas Brück, EAM Netz GmbH, Regionalzentrum Süd, Sinkershäuser Weg 1 in 35075 Gladenbach, Tel. 06462 92592 5610, Mobil 0151 161 151 35, Mail thomas.brueck@EAM-Netz.de, in Verbindung zu setzen.
- Für die Stromversorgung des betreffenden Gebietes wird die Errichtung einer/mehrerer Transformatorenstation/en erforderlich. Geeignete Standorte können erst nach Bekanntgabe der elektrischen Leistungsanforderung durch die Neueigentümer festgelegt werden. In den Kaufverträgen ist eine entsprechende Auflassung zu formulieren, wodurch sich die Neueigentümer verpflichten, ggfs. einen Stationsstandort auf ihrem Grundstück bereitzustellen. Der

EAM Netz GmbH
Sinkershäuser Weg 1
35075 Gladenbach
www.EAM-Netz.de

Netzregion
Dillenburger Biedenkopf
Thomas Brück
Tel. 06462 92592-5610
Fax 06462 92592-4175
Thomas.Brueck@EAM-Netz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Hans-Hinrich Schriever

Geschäftsführer:
Dr. Sebastian Breker
Jörg Hartmann

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 026 225 52126

Landeskreditkasse Kassel
IBAN DE45 5205
0000 4014 000006
BIC HELADEF3333

Datenschutzhinweis:
www.EAM-Netz.de/
Datenschutzinformation



Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023
§ 4 (1) BauGB vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach, vom: 16.01.2023 | **Änderungen/Bemerkungen**

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Transformatorstationen sind in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig und da die Veräußerung der Grundstücke durch den "Zweckverband Gewerbegebiet B 236 / B 252" erfolgt, wird die Sicherung erforderlicher Standorte in Abstimmung mit der EAM Netz GmbH in der weiteren Planung und Grundstücksvermarktung berücksichtigt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stationsstandort sollte, sofern die öffentliche Versorgung durch die Station erfolgt, in Gemeindeeigentum überführt werden.
Für die Station ist eine Grundfläche von ca. B 4,0m x L 5,0m vorzusehen.

- Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.
- Wir bitten um weitere Beteiligung bei Ihren Planungen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Heiner


Brück



Aktenzeichen BV 12.3 pe - 34 c 1 - VL 030 637
Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Datum 06. Januar 2023

B 236, B 252 Neu, Gemeinde Münchhausen, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

Änderung des Flächennutzungsplans [Vorentwurf 11/2022]
im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“
sowie in den Ortslagen Münchhausen, Simtshausen und Wollmar

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom **22.11.2022**, Herr Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

parallel zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“ soll der Flächennutzungsplan in dessen Bereich sowie im Bereich der Ortslagen Münchhausen, Simtshausen und Wollmar geändert werden.

Statt der bisher im Bereich des genannten Bebauungsplans festgesetzten „Fläche für die Landwirtschaft“ sollen dort „Gewerbliche Bauflächen“, „Sonderbaufläche *Photovoltaik*“ und „Öffentliche Grünfläche *Gewässerrandstreifen*“ ausgewiesen werden.

Im Gegenzug sollen in Münchhausen „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“, in Simtshausen „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ sowie in Wollmar „Wohnbauflächen“ jeweils in „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewidmet werden.

Stellungnahme

Die im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“ vorgesehenen Umwidmungen des Flächennutzungsplans stehen den seit 07.02.2022 bestandskräftigen Darstellungen der Unterlagen der 7. Planänderung zum „Planfeststellungsbeschluss zum Neubau der Bundesstraßen B 252/ B 62 - Ortsumfahrung der Ortsteile Münchhausen, Wetter, Lahntal von Bau-km 0+0145,50 bis Bau-km 17+559,37“ entgegen. Auf den Bescheid vom 15.12.2021 weise ich hin.

Der Wirtschaftsweg sowie die zugehörigen landschaftspflegerischen Maßnahmen der 7. Planänderung werden mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans überplant, indem dort „Gewerbliche Bauflächen“, „Sonderbaufläche *Photovoltaik*“ und „Öffentliche Grünfläche *Gewässerrandstreifen*“ ausgewiesen werden. Auf diesen Konflikt wird in den vorgelegten Unterlagen nicht eingegangen.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessen Mobil Dillenburg, vom: 06.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Herausnahme des Haupt-Wirtschaftswegs (HWW) mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt - die Entscheidung vom 08.08.2023 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft Energie, Verkehr und Wohnen über die Änderung der 7. Planänderung (Az.: VI 1-A061-k-06#2.123g) führte anschließend zum Entfall des Wirtschaftswegs.

Damit ist die vorliegende Bauleitplanung auf die Planfeststellung abgestimmt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

|| Der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“ kann ich daher nicht zustimmen.

Gegen die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplans in den Ortslagen Münchhausen, Simtshausen und Wollmar habe ich keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A redacted signature consisting of several black rectangular blocks of varying sizes, completely obscuring the name and any handwritten notes.

Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel

Koordinierungsbüro | Postfach 101949 | 34111 Kassel

Dipl.-Biol. Peter Groß &
Dipl.-Ing. Manfred Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Geschäftsstelle:
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg
Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel
Telefon 0561-7891 263
Telefax 0561-7891 290
E-Mail
Koordinierungsbuero@kassel.ihk.de

Verantwortlich für die
Geschäftsführung:
Bernd Blumenstein,
Handwerkskammer Kassel
Ulrich Spengler,
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg

06.01.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Mühlhausen, Ortsteile Mühlhausen und Wollmar;
Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252" und Änderung des
Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die oben genannten Pläne geprüft und begrüßen die Neuausweisung eines Industriegebietes. Wir möchten dennoch eine Anregung in den Planungsprozess miteinbringen.

Zu grünen und nachhaltigen Industriegebieten sollten auch Sortier- und Umschlaganlagen für Müll, sowie Schrottplätze dazugehören, die zum Recycling und damit zu einer Kreislaufwirtschaft beitragen. Auch aus dem Grund, dass diese Betriebe typischerweise nur in Industriegebieten zulässig sind, sollte geprüft werden ob unter bestimmten Voraussetzungen Umschlaganlagen für Müll und Schrottplätze zulässig sein könnten.

Mit freundlichen Grüßen

**Koordinierungsbüro für Raumordnung
und Stadtentwicklung**

David Leibrich

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung, Kassel, vom: 06.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung betrifft die Ebene des Bebauungsplans und wird wie folgt berücksichtigt:

Sortier- und Umschlaganlagen für Müll werden aus der Liste der nicht zulässigen Betriebe und Anlagen gestrichen und durch Bauschuttdeponien ersetzt, da diese – ähnlich wie Schrottplätze – aufgrund des regelmäßig hohen Flächenbedarfs und ihrer betriebsspezifisch prägenden Merkmale (große Lagerflächen mit hohen Halden) nicht in das hier verfolgte Bild eines „grünen Industriegebietes“ passen.

**Die Kompetenz
für Landwirtschaft**

Kreisbauernverband
Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V.

Kreisbauernverband • Rollwiesenweg 2 • 35039 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

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

Durchwahl: (06421) 9448-0

Tagebuch Nr.: 5875-2023/N-s

Datum: 06. Januar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
Ihr Schreiben vom 22.11.2022: Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des
Flächennutzungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet B236/B252“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet B236/B252“ der Gemeinde Münchhausen nehmen wir für die Belange der Landwirtschaft wie folgt Stellung:

Gegen die von der Gemeinde Münchhausen nach dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Februar 2021 angestrebte Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet B236/B252“ erheben wir aus landwirtschaftlicher Sicht Einwände.

Unter Ziffer 5.5. - Bodenschutz in der Bauleitplanung – führen Sie den erheblichen Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Bundesrepublik Deutschland aus, ebenso die Ziele der Bundesregierung zur drastischen Reduzierung des Verbrauchs bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus. Wegen des fortschreitenden Klimawandels, des rasanten Bevölkerungswachstums in der Welt, im Moment insbesondere angesichts der dramatischen Folgen des Krieges in der Ukraine und den instabilen autokratischen Regierungen vieler Länder ist der Schutz landwirtschaftlicher Flächen zur Sicherung der Ernährung dringend geboten.

Die Gemeinde Münchhausen ist durch den Bau der B252 (neu) bisher schon von einer besonderen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen betroffen. Dazu kommen weitere Flächen, die als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Baumaßnahme der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Die nunmehr angestrebte Ausweisung von 16,6 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche als interkommunales Gewerbegebiet, wiederum zuzüglich weiterer Flächen, die der Landwirtschaft für den naturschutzfachlichen Ausgleich entzogen werden, der im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes noch nicht beschrieben ist, bedeutet für die in den Gemarkungen Wollmar und Münchhausen wirtschaftenden landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe einen erheblichen Eingriff in die Agrarstruktur.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Kreisbauernverband Marburg, vom: 06.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

1

zu 1: Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf agrarstrukturelle und betriebliche Belange sind ausführlich im Kap. "Bodenschutz in der Bauleitplanung" in der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan beschrieben, hierauf wird verwiesen.

Die Erreichbarkeit/ Verbindungsfunktion des Wirtschaftswegesystems wurde zwischenzeitlich mit den lokalen Landwirten überarbeitet und kann durch die vorliegende Planung auch weiterhin im erforderlichen Umfang gewährleistet werden:

- Anschluss der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet an die Wirtschaftswege (WW) im Norden,
- Erhalt der bestehenden Baustraße mit WW-Anschluss im Süden und
- Ertüchtigung einer benachbarten Graswegeverbindung außerhalb des Plangebiets.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Es handelt sich um tiefgründige Böden mit einer Bodenqualität über dem Durchschnitt der Gemarkungen Münchhausen und Wollmar, die überwiegend ackerbaulich genutzt werden. Die Flächen liefern wegen der natürlichen Ertragsfähigkeit und dem ausgeprägten Wasserspeichervermögen, auch unter den veränderten klimatischen Bedingungen, höchste Getreide-, Raps-, Leguminosen-, Mais- oder Grünfütterernten. Dementsprechend sind die im Entwurf des Bebauungsplanes überplanten Böden ausweislich der Agrarplanung Mittelhessen überwiegend in die Kategorie 1a klassifiziert und somit von höchster Bedeutung für die Ernährungssicherung.

Oft junge Landwirtschaftsfamilien bewirtschaften die Flächen im Haupt- und Nebenerwerb und haben allesamt eine entwicklungsfähige Betriebsstruktur. Sie sind auf die in der naheren Region zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen zwingend angewiesen.

Die nach dem beschriebenen Abweichungsverfahren festgelegten „Tauschflächen“ können den vom jeweiligen Flächenverlust konkret betroffenen Landwirten keinen Ersatz bieten, da sie möglicherweise durch andere Landwirte bewirtschaftet werden und somit gebunden sind. Durch den Tausch wird lediglich die Neuausweisung der 16,6 ha als Gewerbe- und Sondergebiet neutralisiert, in dem ca. 15 ha aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entlassen und als Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet werden. Sie sind von minderer Bodenqualität und ungünstigem Zuschnitt im Hinblick auf die Bewirtschaftung. Es ist daher dringend sicher zu stellen, den betroffenen Landwirten bei Bedarf Ersatzwirtschaftsflächen zu vermitteln.

Auch ist zu gewährleisten, dass durch den Wegfall von Wirtschaftswagen nach der Bebauung die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen uneingeschränkt möglich ist. Das laufende Flurbereinigungsverfahren im betroffenen Gebiet sollte hierfür Möglichkeiten bieten.

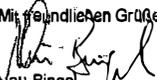
Im Hinblick auf das geplante Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage regen wir stattdessen an, eine verpflichtende Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im neuen Gewerbegebiet vorzusehen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Bebauung ist in den vorliegenden Planunterlagen nicht beschrieben. Aus landwirtschaftlicher Sicht, ist unter Berücksichtigung der oben gemachten Aussagen, dringend eine landwirtschaftliche Flächen schonende Vorgehensweise zu fordern. So sollten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der beplanten Fläche, möglicherweise im Forst oder an Gewässern umgesetzt werden.

Die Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete bedeutet für die Gemeinde in der ein solcher Bebauungsplan umgesetzt wird wegen des überproportionalen Flächenumfangs einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft mit erheblichen Auswirkungen für die hier wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe. Nur unter der Voraussetzung einer sorgfältigen und realistischen Bedarfsplanung sollten hier Genehmigungen erfolgen.

Eine dezentrale Erfüllung realistischer Bedarfe in der jeweiligen Kommune, angegliedert an bereits bestehende Gewerbegebiete, ist aus unserer Sicht die umweltschonendere Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen


Nau-Bingel
Geschäftsführer

2

3

4

zu 2: Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

Hinsichtlich Dachflächen-PV-Anlagen wird auf die Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan zur verpflichtenden Nutzung von mind. 50 % der Dachflächen für Solaranlagen im Gewerbegebiet verwiesen.

zu 3: Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

Den Hinweisen zum Ausgleich von Eingriffen wurde im parallel aufgestellten Bebauungsplan insofern gefolgt, dass der überwiegende Anteil im Gemeindewald abgeleistet wird und Maßnahmen zur Feldvogelförderung in die landwirtschaftliche Nutzung integriert werden können. Der verbleibende Eingriffsausgleichs-Defizit wird von bestehenden Ökokonten der Gemeinde Münchhausen ausgebuht.

zu 4: Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Die grundsätzliche Standortentscheidung wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung im Rahmen des raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens thematisiert und durch die Abweichungszulassung positiv betätigt.



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

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Gemeinde Münchhausen
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

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

24. November 2022
Dr.W /de

**Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteile Münchhausen und Wollmar
Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“**

**hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB
Ihr Schreiben vom 22.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen
Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.

Unter den Bedingungen, dass

- 1) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl. später aufzustellende
Bebauungspläne 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.

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.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hes-
sen, Frankfurt/M., vom: 24.11.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Pla-
nung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdi-
schen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge
oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.

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)

LANDKREIS



MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in: Herr Ley
Zimmer: 231
Telefon: 06421 405-1635
Fax: 06421 405-1650
Vermittlung: 06421 405-0
E-Mail: LeyJ@marbu@biedenkopf.de
Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/11.08/2022-0057
(bitte bei Antwort angeben)

05.01.2023

**Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252" mit paralleler Änderung
des FNP in diesem Bereich**

- Ihr Schreiben vom 22.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

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

Durch die **Untere Bauaufsichtsbehörde** werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** nimmt aus wasserrechtlicher und fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz und Überschwemmungsgebieten.
2. Durch das Plangebiet verläuft jedoch das Gewässer „Lampersgraben“, welches im Zuge der Nutzung des Plangebietes verlegt werden soll. Schon auf dem gemeinsamen Ortstermin Anfang 2022 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde (UWB) darauf hingewiesen, dass für die Verlegung des Gewässers eine wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 68 WHG mit zugehöriger UVP-Vorprüfung durchzuführen ist. Eine Zustimmung zur Verlegung des Gewässers kann erst erfolgen, wenn das wasserrechtliche Plangenehmigungsverfahren positiv beschieden werden

A

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom: 05.01.2023 | **Änderungen/Bemerkungen**

zu A: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Derzeit erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Erarbeitung der Unterlagen zur wasserrechtlichen Plangenehmigung durch ein Fachbüro und es ist vor Feststellungsbeschluss mit einem positiven Bescheid zu rechnen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- Servicezeiten: Montag bis Freitag 9.00–14.00Uhr und nach Vereinbarung
- Dienstgebäude: Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405.1500
- Buslinien: Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR 80 (H Kreishaus)
- Bankverbindungen: Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto.Nr.: 19 | BIC: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

kann. Die notwendigen Unterlagen wurden bisher noch nicht bei der zuständigen UWB eingereicht. Das Plangenehmigungsverfahren ist jedoch vor der Ausweisung des B-Plans durchzuführen, da das Plangenehmigungsverfahren die Voraussetzungen schafft, dass die UWB dem vorliegenden TÖB-Verfahren zustimmen kann.

3. Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Verfahren zur Erlangen der Einleiteerlaubnis wird in einem separaten Verfahren geführt. Die Untere Wasserbehörde ist hierfür bereits in den direkten Kontakt mit dem Planungsbüro getreten.

Eine abschließende Stellungnahme des **Fachdienstes Naturschutz** aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher sowie aus artenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der unvollständigen Erhebungen sowie der ausstehenden Ausgleichsplanung derzeit nicht möglich. Die folgenden Punkte sind bei der weiteren Planung bzw. deren Ausnutzung zu beachten.

Damit die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese auf öffentlichen Flächen und zeitnah zum Vorhaben umzusetzen.

Gegen die Absicht der drei beteiligten Gemeinden, den Großteil der Ausgleichsverpflichtung durch Aufwertungsmaßnahmen im Wald umzusetzen, bestehen naturschutzfachliche Bedenken, da ein funktionaler Ausgleich der Eingriffe im Offenland nur bedingt durch Waldstilllegung zu kompensieren ist. In Abstimmung mit dem AfB sollen daher geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Offenland, wie sie auch im Flurbereinigungsverfahren vorgesehen sind, geplant werden. In Frage kommen z. B. Maßnahmen zur Renaturierung der Fließgewässer durch Bereitstellung ausreichend breiter Gewässerentwicklungsflächen sowie Maßnahmen zur Strukturierung und Aufwertung der Agrarlandschaft.

Artenschutz

Es bestehen Bedenken wegen der bisher nicht festgesetzten CEF-Maßnahmen für die Feldlerchen. Vor Ausnutzung der Planung sind nachvollziehbare geeignete Schutzmaßnahmen für die Art auf festgelegten, zur Verfügung stehenden Flächen umzusetzen und der Naturschutzbehörde zu benennen. Es sind weiterhin Shape-dateien für die Maßnahmenflächen zur Erfassung im NATUREG vorzulegen. Eine Erfassung und nachvollziehbare Sicherung der CEF-Maßnahmen ist nur sichergestellt, wenn diese dauerhaft auf bestimmten Flurstücken festgesetzt werden.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus Sicht des von uns zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft und Agrarstruktur nehmen wir zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

- Durch die vorliegenden Planungen fallen landwirtschaftliche Wirtschaftswege komplett weg. Hierbei handelt es sich um einen im Rahmen der Planfeststellung zur OU B 252 / B 62 neu geplanten Hauptwirtschaftsweg (HWW vgl. Grafik 2)) und um den Wirtschaftsweg entlang des Lampertsgrabens (Fist. 284 = gelb Grafik 1). Aus den vorliegenden Planungen ist nicht ersichtlich wie diese Problematik gelöst werden soll.

B

zu B: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C

zu C: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich erfolgte die Fertigstellung des Umweltberichts inkl. eines Fachbeitrags Artenschutz, Regelungen zur Feldvogelförderung und vollständiger Eingriffsausgleichs-Betrachtung.

Die UNB wurde i.R. der zweiten Offenlage erneut beteiligt und hat Stellung genommen - auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.

D

zu D: Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

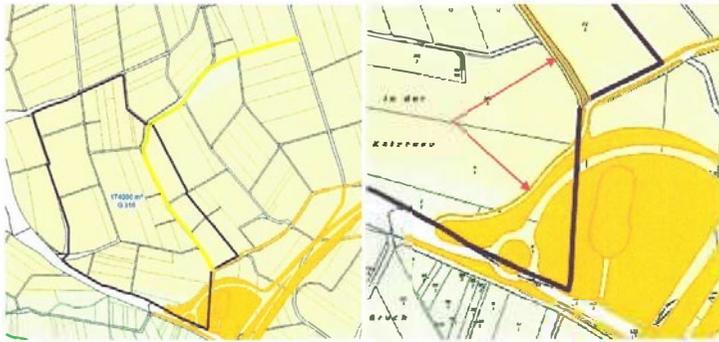
Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Herausnahme des Haupt-Wirtschaftswegs (HWW) mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt - die Entscheidung vom 08.08.2023 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft Energie, Verkehr und Wohnen über die Änderung der 7. Planänderung (Az.: VI 1-A061-k-06#2.123g) führte anschließend zum Entfall des Wirtschaftswegs.

Damit ist die vorliegende Bauleitplanung auf die Planfeststellung abgestimmt.

In Zuge dessen wurde die Erreichbarkeit/ Verbindungsfunktion des Wirtschaftswegesystems in Gänze in Zusammenarbeit mit den lokalen Landwirten überarbeitet und kann durch die vorliegende Planung auch bei Wegfall des HWW weiterhin im erforderlichen Umfang gewährleistet werden:

- Anschluss der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet an die Wirtschaftswege im Norden,
- Erhalt der bestehenden Baustraße mit WW-Anschluss im Süden und
- Ertüchtigung einer benachbarten Graswegeverbindung außerhalb des Plangebiets.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes bestehen aus agrarstruktureller Sicht derzeit doch erhebliche **Bedenken** gegen die vorliegenden Änderungen des F – Planes und den B - Plan.

Um unsere Bedenken auszuräumen, sollte die Erschließung des Gewerbegebietes und der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen so gestaltet werden, dass der landwirtschaftliche Verkehr über eine Abfahrt am Zubringer in einen geänderten Verlauf des HWW (s. Karte unten) übergeht.



Das heißt der HWW führt durch den Bereich [1]. Zusätzlich ist eine Lösung für den WW (Lampertsgraben) zu erarbeiten. Dies kann entweder über einen Neubau entlang des neuen Gewässers „Lampertsgraben“ oder über einen Ausbau des WW Fl. 2, Fist. 83 erfolgen. Als Anregung zur Erschließungsplanung, sollen zur Planung die Ortslandwirte, wenn möglich weitere betroffene Landwirte und der Vorstand der betroffenen Flurbereinigung einbezogen werden.



Zudem sollte beachtet werden, dass die Europäische Kommission als Ziel hat den Flächenverbrauch auf „Null“ zu bringen.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei, in diesem Zusammenhang, wesentliche Punkte aufgenommen.

Diese betreffen, in Bezug auf eine städtebauliche Entwicklung, zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“).

Somit erhöhen sich die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“) und dem Schutz wertvoller Böden.

Dieser Abwägungs- und Begründungspflicht sollte aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur aufgegriffen und in ausreichender Form nachgekommen werden.

Da der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich in den vorliegenden Planunterlagen nicht abgearbeitet wurde, behalten wir uns vor diesen gesondert zu bewerten.

Fachbereich Gefahrenabwehr

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

1.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Münchhausen als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der jeweils gültigen Fassung verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser gemäß den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W405 bereitzustellen.

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

2.

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen.

3.

In der Gemeinde Münchhausen steht kein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen nur dann errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§36 Hessische Bauordnung (HBO)).

Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Stellen bzw. Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch die jeweilige Bauherrschaft zu sichern.

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

E

zu E: Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf agrarstrukturelle und betriebliche Belange werden ausführlich im Kap. "Bodenschutz in der Bauleitplanung" beschrieben, hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

C

zu F: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Sie wurden in die Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

F

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen 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



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/10-2015/6
Dokument Nr.: 2022/1786686

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

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

35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 22.11.2022

Datum 12. Januar 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Interkommunales Gewerbegebiet B 236/B 252“ in den Ortsteilen
Münchhausen, Wollmar und Simtshausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 22.11.2022, hier eingegangen am 28.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer Fläche von insgesamt ca. 16,7 ha die planerischen Voraussetzungen für die Entstehung eines interkommunalen Gewerbegebiets geschaffen werden und eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Anlage) entstehen. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche – Photovoltaik und als gewerbliche Baufläche. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010 und des Teilregionalplans Erneuerbare Energien Mittelhessen (TRPEM) 2016/2020. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft vollständig* überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz und teilweise überlagert von einem VBG für besondere Klimafunktionen* dar.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar
Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:
§ 3 (1) BauGB vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023
§ 4 (1) BauGB vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 12.01.2023 | **Änderungen/Bemerkungen**

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010).

Die Flächeninanspruchnahme durch PV-Anlagen ist innerhalb der einzelnen Gebietskörperschaft auf 2% der Fläche der *VRG und VBG für Landwirtschaft* zu begrenzen (vgl. Ziel 2.3-4 des TRPEM 2016).

Die *VBG für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Schutzzone für die Trinkwassergewinnung. Die entsprechenden Gesetze sind einzuhalten.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Entsprechend der Angaben aus dem Umweltbericht sind keine wesentlichen Änderungen auf das Lokalklima bedingt durch die bauliche Nutzung des geplanten Gewerbegebietes zu erwarten.

Entsprechend der am 17.08.2020 von der Regionalversammlung Mittelhessen ergangenen Abweichungsentscheidung von den Zielen des RPM 2010, ist die Planung, unter Einhaltung der Maßgaben, mit den Festlegungen des RPM 2010 und des TRPEM 2016/2020 vereinbar.

1

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4173

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“ wurde die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ (Maßnahmenfläche Nr. 2) aufgenommen. Dabei soll das oberirdische Gewässer (Lambertsgraben) aufgewertet werden, indem der episodische Drainagefluter aus der Mitte des geplanten Gewerbegebietes heraus nach Osten verschwenkt und neu modelliert wird. Die talseitige Begrenzung soll durch Bodenankultivierung im Uferstreifen erfolgen (Herstellung eines Anstaubeckens) und der ganze Gewässerrandstreifen dicht bepflanzt werden, so dass eine gedeckte Leitstruktur entsteht. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen beidseitig mit einer Breite von 10 m wird für den neuen Verlauf des Lambertsgraben vorgesehen und festgesetzt. Diese Maßnahmen werden begrüßt.

Die geplante Verlegung des Lambertsgraben an den Plangebietsrand stellt einen Gewässerausbau nach § 67 Abs. 2 WHG dar, für die nach § 68 WHG ein Planverfahren notwendig ist.

Auf Grund der „Kleinräumigkeit“ der Maßnahme ist hier die Untere Wasserbehörde des Marburg-Biedenkopf zuständig.

Die weitergehenden Planungen der Gewässermaßnahmen sind mit der Unteren Wasser- und Naturschutzbehörde eng abzustimmen.

Auf den Hinweis zu Starkregenereignissen wurde eingegangen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich 63 Bauen, Wasser- und Naturschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. 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.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

2

zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Derzeit erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Erarbeitung der Unterlagen zur wasserrechtlichen Plangenehmigung durch ein Fachbüro und es ist vor Satzungsbeschluss mit einem positiven Bescheid zu rechnen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3

zu 3: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises wurde am Verfahren beteiligt, auf die Abwägung der Stellungnahme wird verwiesen.

4

zu 4: Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.

Im Plangebiet sind der Gemeinde Münchhausen keine Altablagerungen bekannt.

In den Planunterlagen befinden sich bereits allgemeine Hinweise auf Altablagerung - diese sind i.R. der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsebenen grundsätzlich zu beachten.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Münchhausen einzuholen.

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 HAltBodSchG erfasst werden können. 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. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:
<https://www.hlnug.de/themen/alllasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

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.

Erosion:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf

5

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen. Hinweis: Erosionsschutzmaßnahmen können grundsätzlich auch als bodenschutzfachliche Kompensationsmaßnahme anerkannt werden.

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.

Bodenkompensation und Gutachten Geolook:

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m² ist dabei ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen.

Vorliegend wurde ein ausführliches und völlig beanstandungsfreies Bodengutachten für das Projekt erstellt.

Ursprünglich war ein Geländeausgleich für das Planungsgebiet vorgesehen. Das Bodengutachten kommt zu folgendem Schluss:

„Planerische Überlegungen gehen dahin, das Gelände auszugleichen, um das Gefälle innerhalb des Gewerbegebietes etwas anzugleichen. [...] Diese Variante der baugrundtechnischen Bodenumlagerung und des Geländeausgleichs würde zu einer nahezu 100%igen Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen führen. Es wäre aus Bodenschutzsicht die schlechteste Lösung.“

Auf Basis dieser Einschätzung wird vorliegend durch die Gemeinde auf den Geländeausgleich verzichtet, um die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden zu vermindern. Dies ermöglicht auch eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf großen Teilen der Fläche. Dies wird seitens der Bodenschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.

Aufgrund der noch nicht feststehenden Detailplanungen für das Gewerbegebiet kann der konkrete bodenschutzfachliche Kompensationsbedarf noch nicht genau berechnet werden. Die vorliegenden Darstellungen spiegeln eine Abschätzung wieder. Gemäß dieser Abschätzung ist absehbar, dass für den bodenschutzfachlichen Ausgleich der Planung weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Zum nächsten Planungsschritt bzw. wenn die Ausführung konkret feststeht, ist der reale Kompensationsbedarf zu ermitteln und geeignete Kompensationsmaßnahmen sind auszuarbeiten. Die diesbezügliche Berechnung und Gegenüberstellung bitte ich mir nach Fertigstellung unaufgefordert vorzulegen.

Die Maßnahmen, wie beschrieben in den Kapiteln 9.3 „Umgang mit nicht bebauten Bodenflächen“ sowie 9.6 „Zusammenfassung der Maßnahmen“ sind umzusetzen. Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende

6

zu 6: **Der Hinweis wurden wie folgt berücksichtigt.**

Zwischenzeitlich wurde auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans der bodenspezifische Eingriffsausgleich detailliert ausgearbeitet und die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Das Regierungspräsidium Gießen wurde i.R. der zweiten Offenlage erneut beteiligt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Die Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Für ein Vorhaben dieser Größe ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung durch eine zertifizierte Person mit entsprechender Qualifikation sinnvoll. Dies ist nach Möglichkeit ebenfalls in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

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).

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).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueiv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Sofern die anfallenden Abfälle (auch Erdaushub) nicht unmittelbar im Baustellenbereich zur Abholung bereitgestellt werden können, ist für die zeitweilige Lagerung (bis 1 Jahr) gemäß Anhang 1 der 4. BImSchV eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich, sofern die Lagerkapazität 100 t nicht gefährliche oder 30 t gefährliche Abfälle erreicht oder übersteigt. Für eine langfristige Lagerung (ab 1 Jahr) ist unabhängig von Ort und Menge in jedem Fall eine Genehmigung nach dem BImSchG erforderlich.

(Siehe auch S. 23 des Bodengutachtens zum möglichen Bodenzwischenlager.)

Auf die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an einen Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen wird verwiesen. I.d.R. besteht eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Bodenschutzbehörde.

7

zu 7: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, soweit die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei den nächstgelegenen und maßgeblichen Immissionsorten in Wollmar und in Münchhausen eingehalten werden können.

Da ein Industriegebiet ausgewiesen werden soll, sind erhebliche Geräuschimmissionen über und in der Planfläche möglich. Es ist daher unbedingt notwendig die Betriebsarten, die ansiedeln oder angesiedelt werden sollen, anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses aus NRW, der auch in Hessen Gültigkeit in der Bauleitplanung hat, zu prüfen und zu bewerten.

Eine Geräuschkontingentierung der einzelnen Betriebsflächen (Emissionskontingente) sollte selbstverständlich sein, damit das Projekt und auch lärmseitig optimal von einer möglichst, zertifiziertem schalltechnischen Sachverständigenstelle bewertet, geplant und mitgestaltet werden kann.

Darüber hinaus sollte, geprüft werden, ob ein ausnahmsweise betriebsbezogenes Wohnen im Industriegebiet zugelassen werden soll.

Hier ist dann auch die Einhaltung der hohen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Tag-/ und Nachtzeit (sind im GI hier mit 70 dB(A) gleich), was je nach zugelassenen Betriebsarten auch problematisch sein kann.

Auf die Anlagenart der 26. BImSchV (u.A. Hoch- und Höchstspannungsanlagen) sollte hinsichtlich der Abstände zu Aufenthaltsbereichen und Wohnnutzungen von Menschen auch ein Augenmerk gelegt werden. Die empfohlenen Mindest-Abstände betragen zu Wohnnutzungen lt. den Zielen des Teilregionalplanes Energie meines Wissens inzwischen schon 400m wg. der Befeldung und dem Corona-Lärm.

Siehe auch Infos des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS) Elektromagnetische Felder „Hinweise zum Abstand von Wohngebäuden zu Freileitungen und Erdkabeln“.

Zur geplanten Sonderfläche Photovoltaik sollte die Vermeidung von Blendungen im Osten der Planfläche geprüft und mit geeigneten Solarpanels und Ausrichtung der Module beachtet werden.

Bergaufsicht

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 16,6 ha. Das Abweichungsverfahren zur betroffenen Fläche wurde bereits am 17.08.2020 mit entsprechenden Maßgaben beschlossen.

8

9

zu 8: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Wie in der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ausgeführt, ist allein schon durch die große räumliche Entfernung zu Wohnsiedlungsflächen (nach Wollmar: rd. 850 m, nach Münchhausen: rd. 650 m) sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die angrenzend verlaufenden überregionalen Fernverkehrsstraßen sowie bestehender Infrastrukturanlagen (Hochspannungsfreileitung, Windkraftanlagen) ist sichergestellt, dass die geplante Nutzung zu Gewerbebezwecken im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen möglich ist.

Darüber hinaus wurden Betriebe mit starken Emissionen in den Freiflächen (z.B. Sortier- und Umschlaganlagen für Müll, Schrottplätze sowie großflächige Logistikbetriebe) durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

zu 9: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Bei dem Flächentausch auf Regionalplanebene geht es in erster Linie darum nachzuweisen, dass es durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes nicht zu einer Verschiebung des Verhältnisses zwischen Siedlungs-/Gewerbeflächen und sonstigen Freiraumfunktionen kommt. Dies wurde im Rahmen des vorgeschalteten Zielabweichungsverfahrens dadurch gewürdigt, dass an zahlreichen anderen Stellen in den Gemeindegebieten der drei beteiligten Kommunen, auf bestehende Siedlungs-/Gewerbeflächenausweisungen verzichtet wurde.

Weiterhin wird von Seiten der Landwirtschaft bemängelt, dass die zum Tausch vorgesehenen Flächen sich schlicht nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen oder bereits landwirtschaftlich genutzt werden, so dass kein echter Ausgleich für die Landwirtschaft geschaffen wird.

Für den Belang Landwirtschaft wird zur etwas besseren Verträglichkeit und um zumindest eine kurzfristige Sicherstellung der örtlichen Agrarstruktur erreichen zu können, eine abschnittsweise Bebauung angeregt.

Als Anregung zur Erschließungsplanung, sollen zur Planung die Ortslandwirte, wenn möglich weitere betroffene Landwirte und der Vorstand der betroffenen Flurbereinigung einbezogen werden.
Mit der vorliegenden Planung ist ein Hauptwirtschaftsweg betroffen, auf den nicht verzichtet werden kann. Wie in unserer und der Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft des Kreisausschusses Marburg-Biedenkopf zur 7. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses Neubau B 252/62 OU Münchhausen, kann der Planung nur zugestimmt werden, wenn ein adäquater Ersatz geschaffen wird.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Forstliche Belange sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Bereits mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. **Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen.**

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 12.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

zu 10: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.

Die Gemeinde Münchhausen bzw. der "Zweckverband Gewerbegebiet B 236 / B 252" plant eine abschnittsweise Erschließung - eine diesbezügliche Regelung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

zu 11: Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Herausnahme des Haupt-Wirtschaftswegs (HWW) mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt - die Entscheidung vom 08.08.2023 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft Energie, Verkehr und Wohnen über die Änderung der 7. Planänderung (Az.: VI 1-A061-k-06#2.123g) führte anschließend zum Entfall des Wirtschaftswegs.

Damit ist die vorliegende Bauleitplanung auf die Planfeststellung abgestimmt.

In Zuge dessen wurde die Erreichbarkeit/ Verbindungsfunktion des Wirtschaftswegesystems in Gänze in Zusammenarbeit mit den lokalen Landwirten überarbeitet und kann durch die vorliegende Planung auch bei Wegfall des HWW weiterhin im erforderlichen Umfang gewährleistet werden:

- Anschluss der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet an die Wirtschaftswege im Norden,
- Erhalt der bestehenden Baustraße mit WW-Anschluss im Süden und
- Ertüchtigung einer benachbarten Graswegeverbindung außerhalb des Plangebiets.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 12: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises wurde am Verfahren beteiligt, auf die Abwägung der Stellungnahme wird verwiesen.

zu 13: Die Hinweise werden berücksichtigt.

bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

Die Begründung sollte eine nachvollziehbare Dokumentation über die Vorgehensweise im Beteiligungsverfahren nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** enthalten. Ich verweise hier auf die wesentlichen Änderungen durch die BauGB-Novelle 2017 und die in der Eigenverantwortung der Kommune liegende Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

⋮

Im Auftrag

gez.
Josupeit

--



Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Unterm Borrrain 4, 35091 Cölbe

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: Hr. Hausmann
Ihre Nachricht vom: 22.11.2022
Unser Zeichen: wa

Auskunft erteilt: Herr Muth
Telefon: 06421/95389-11
E-Mail: s.muth@zma-mittelhessen.de
Auskunft erteilt: Frau Walter
Telefon: 06421/95389-15
E-Mail: a.walter@zma-mittelhessen.de

Datum: 07.12.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteile Münchhausen und Wollmar
BEBAUUNGSPLAN „INTERKOMMUNALES GEWERBEGBIET B 236 / B 252“
sowie
**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „INTERKOMMUNALES GEWERBEGBIET B 236/
B 252“**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus abwassertechnischer Sicht kann der o.g. Maßnahme nur dann zugestimmt werden, wenn das
Plangebiet im Trennsystem entwässert wird.

Auf den Grundstücken ist eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen. Der
max. Drosselabfluss von 10 l/s*ha darf nicht überschritten werden.

Info: In der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) ist das Plangebiet mit einem Ver-
siegelungsgrad von 35 % und einen gewerblichen Abfluss von 0,5 l/s*ha berücksichtigt.

Weiterhin empfehlen wir eine Immissionsbetrachtung des Gewässers in Anlehnung gem. technischem
Regelwerk DWA A 117 und A 102 vorzunehmen.

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Planung zu beteiligen. Um Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Muth
Technischer Leiter

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Alexandra Walter
Technische Mitarbeiterin

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig)

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023
§ 4 (1) BauGB vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke,
Cölbe, vom: 07.12.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird aktuell durch ein hierfür beauftragtes Ingenieurbüro geplant und mit den zuständigen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Nach aktuellen Planungsstand ist eine geordnete Ver- und Entsorgung durch Anschluss bzw. Verlängerung vorhandener Netze in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen möglich.

Die Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde um ein entsprechendes Kapitel ergänzt und der ZMA wurde i.R. der zweiten Offenlage erneut beteiligt.

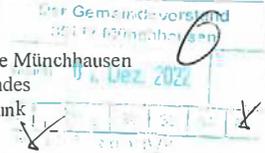
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**ANWALTSKANZLEI
SIEBERT · BÖHM · NITTNER · FLEISCHER**

Kanzlei Siebert & Kollegen · Molkereistr. 1 · 35039 Marburg

Einwurfesreiben

Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen
zu Händen des Gemeindevorstandes
und des Bürgermeisters Herrn Funk
Marburger Str. 22



35117 Münchhausen

IHR ZEICHEN

DATUM
05.12.2022

**Groß ./ Gemeinde Münchhausen
Änderung Flächennutzungsplan
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in
den Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen,
Bekanntmachungen vom 22.03.2021 und 25.11.2022
Unsere Schreiben vom 06.04., 13.04.2021, 28.03. und 12.07.2022
Ihr Schreiben vom 16.11.2022 an unseren Mandanten**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Funk,

Sie wissen, dass wir [REDACTED] anwaltlich
vertreten.

Auf die bereits geführte Korrespondenz, wobei wir unsere Schreiben im Betreff aufgeführt
haben und Ihnen ja auch bereits eine Vollmachtskopie übersandt haben, nehmen wir Bezug.

Als erstes fügen inhaltlich unsere Ausführungen aus unserem Einwendungsschreiben vom
06.04.2021 nachfolgend noch einmal im Hinblick auf die jetzt erneut veröffentlichte
Bauleitplanung, durch welche unser Mandant in seinen Rechten als Eigentümer eines in dem
Bereich der Bauleitplanung befindlichen Grundstückes betroffen ist, bei.
Weiter machen wir auch die Inhalte unserer (beiden) Schreiben vom 13.04.2021 an Sie zum
Inhalt der Einwendungen/Rechtsmittel.

GERT SIEBERT (+2015)
NOTAR UND RECHTSANWALT BIS 2002

MANFRED BÖHM
RECHTSANWALT

GUNTART NITTNER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEXTENRECHT

LARS FLEISCHER
RECHTSANWALT

MOLKEREISTR. 1
35039 MARBURG

TELEFON 06421 68504-0
TELEFAX 06421 68504-25
E-MAIL: kanzlei@boehm-nittner.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

RECHTSANWALT: RA Nittner

SEKRETARIAT: Fr. SUCU

Bei Zuschriften und Zahlungen
bitte stets angeben

76/21 N01

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB

vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023
vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert &
Kollegen, vom: 05.12.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Zur inhaltlichen Begründung wird die hierzu eingeholte Rechtsauskunft
des Hessischen Städte- und Gemeindebundes (Schreiben an den Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen vom 31.05.2023) zitiert:

Zunächst haben wir zur Sichtung des Grundstücks neben den von Ihnen vorgelegten Karten auch entsprechende Lichtbilder und Kartenmaterial auf Google Maps sowie die BORIS Karte auf dem Geoportal genauer gesichtet, um uns hier ein genaues Bild von der Grundstückslage und den Nachbargrundstücken machen zu können.

Zunächst zur Grundstückslage: Das Grundstück befindet sich an der B 252 und liegt zwischen der Straße Mittlerer Pforte (von dieser getrennt durch das Flurstück 234/77) und dem Club La Envie (78/4), leicht

BANKKONTEN: VOLKSBANK MITTELHESSEN
IBAN: DE06 5139 0000 0016 5113 07
BIC: VBNHDE33

SPARKASSE
MARBURG-BIEDENKOPF
IBAN: DE64 5335 0000 0000 0049 28
BIC: HELADEF1333
IBAN: DE 27 3333 0000 1812 0252 18
BIC: HELADEF1333

POSTORDKONTO
FRANKFURT
IBAN: DE64 5001 0000 0266 6206 01
BIC: FBANKDE33

STELLENNUMMER
FA MARBURG-
BIEDENKOPF
031 369 600 20

Wir erheben gegen die im Betreff genannte Änderung des Flächennutzungsplanes in den Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen, hier konkret auf Simtshausen bezogen, namens und in Vollmacht unseres Mandanten

Einwendungen

und rein vorsorglich Widerspruch und legen ebenfalls rein vorsorglich Rechtsmittel ein.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Marburger Straße in 35117 Simtshausen, Flur 8, Flurstück 78/6 in Größe von 3.533 m².

Dieses Grundstück befindet sich im Gebiet, bezüglich dessen ein Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen durch Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch umgesetzt werden soll.

Konkret ist unser Mandant von dem sogenannten Änderungsbereich 4 gemäß der Veröffentlichung in den Münchhausener Nachrichten Nr. 12/2021 vom 26.03.2021 betroffen. Er ist damit als Betroffener berechtigt, Einwendungen vorzubringen und rein vorsorglich Rechtsmittel einzulegen.

Unser Mandant hatte sich im Hinblick auf die Situation, die sich mit der im Betreff angesprochenen Bauleitplanung über die Änderung des Flächennutzungsplanes für ihn und sein Grundstück ergibt, bereits mit Ihrem Haus in Verbindung gesetzt und ausgetauscht.

Dabei wurde ihm erklärt, (wenn auch nur indirekt) „eigentlich“ sei er rein wirtschaftlich betrachtet nicht betroffen, da er durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht benachteiligt würde.

Es wurde die Auffassung vertreten, das betroffene Grundstück sei auch nach der Änderung und dem damit ausgesprochenen Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen wertmäßig nicht beeinträchtigt.

Hiergegen werden Einwendungen erhoben und wie folgt vorgebracht:

Es ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Verzicht im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes das Grundstück unseres Mandanten zukünftig wieder nur als landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, hier jedenfalls nicht als Siedlungsfläche zur Nutzung als Wohn-, Misch- oder Gewerbebebauung nutzbar sein wird.

Auch ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Neueinstufung im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes selbst die jetzt bestehende Nutzung als LKW Parkplatz und/oder z.B. Lagerplatz nicht mehr möglich und zulässig sein wird.

Diesseits wird die Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen schon deshalb für nicht ordnungsgemäß und nicht rechtmäßig erachtet, weil es ganz offensichtlich keinerlei Entschädigungsregelungen für die Eigentümer der in dem „Verzichtsgebiet“ liegenden Grundstücke gibt.

Da diese Eigentümer, zu denen unser Mandant gehört, definitiv und jederzeit nachweisbar Schäden erleiden, wirtschaftlich definitiv deutlich schlechter gestellt werden, als dies in der jetzigen Rechtssituation der Fall ist, ist die hier vorgesehene Änderung schon mangels Regelungen über Entschädigungsleistungen nach diesseitiger Ansicht rechtsunwirksam.

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 05.12.2022

Änderungen/Bemerkungen

diagonal unterhalb des auf der rechten Seite An der Marburger Straße liegenden Grundstücks Nummer 58 (5/1). Von der B 252 ist es teils durch den schmalen Streifen Flurstück 78/2 getrennt. Im Westen des Grundstücks verläuft die Eisenbahnlinie der Deutschen Bahn. Ein Bauungsplan existiert für dieses Grundstück nicht. Es ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

In der Vergangenheit existierten Bauvoranfragen, die teils negativ und teils positiv beschieden wurden. Ein Hinweis zur Frage, ob es sich nach Auffassung der Bauaufsicht um Innen- oder Außenbereich handelt, gibt zumindest das Schreiben des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 13.02.1990 bezüglich der Errichtung eines Bauhofs, wobei das genannte Schreiben sich auf das Flurstück 78/5 bezieht. Nach Sichtung des Geoportals scheint es jedoch dieses Flurstück 78/5 nicht mehr zu geben. Da sich im Süden des Flurstücks 78/6 die Flurstücke 78/4 sowie im Osten das langgezogene Flurstück 78/2 befindet, welches am Straßenrand bis tief in das Flurstück 78/6 hineinreicht, gehen wir davon aus, dass das Flurstück 78/5 aufgegangen ist in dem Flurstück 78/6, sodass zumindest die im Schreiben vom 13.02.1990 geäußerte Rechtsauffassung der zuständigen Aufsichtsbehörde inhaltlich herangezogen werden kann. Gemäß dem Geoportal wird das Grundstück 78/6 als Ackerland bzw. Grünland ausgewiesen mit einem Quadratmeter Preis von 1,10 € für Ackerland bzw. 1,00 € für Grünland pro Quadratmeter.

Zur Frage der Zuordnung des Grundstücks 78/6 wird es im Ergebnis maßgeblich sein, ob das Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt als Außenbereichsgrundstück oder als Innenbereichsgrundstück beurteilt werden kann, also ob sich ein Bauvorhaben nach § 35 BauGB als Außenbereichsvorhaben oder nach § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben beurteilen lassen wird.

Zusammenfassend dürfen wir zunächst mitteilen, dass wir das Grundstück Flur 8, Flurstück 78/6 dem Außenbereich zuordnen, sodass eine Baugenehmigung nur gemäß § 35 BauGB erteilt werden könnte.

Dies ergibt sich aus den folgenden Überlegungen in der Sache: Den Bereich unterhalb des Flurstücks 78/6, bestehend aus dem oben genannten Club, der Bäckerei Jung, der Pension Burgwald und der Bierhandlung Schmidt beurteilen wir als sich in der Vergangenheit gebildete Splitsiedlung. Jedoch selbst wenn man von einem eigenen Ortsteil ausgehen würde, würde dieser oberhalb des Clubs und der Bäckerei enden. Die Bebauungsgrenze des Ortsteils Simtshausen endet nach unserer Auffassung linksseitig der B252 unterhalb der Firma Rabe Innenausbau, also trennscharf auf den Grundstücken Flurstück 76/2 bzw. 76/1. Da die Bebauung des Ortsteils auch rechtsseitig der B252 mit dem Gebäude an der Marburger Straße 58, also dem Flurstück 5/1, spätestens endet und die Flurstücke 6/1 und anteilig 9 nicht bebaut sind, kann hier auch nicht von einer Umklammerung des Grundstücks 78/6 ausgegangen werden, was dann durch die Umgrenzung mit der Bahnlinie quasi in den Innenbereich hereingezogen werden könnte. Insoweit beurteilen wir die hier vorgefundene Fläche als im Außenbereich befindliche Fläche, sodass ein Vorhaben sich ausschließlich nach § 35 BauGB beurteilt.

Wir können daher nicht der Rechtsauffassung des von Herrn Groß beauftragten Rechtsanwalts folgen, es würde sich um ein Grundstück einer im Zusammenhang bebauten Ortslage handeln.

Aber selbst wenn das nicht Fall sein sollte, ist unserem Mandanten in direkten Gesprächen mitgeteilt worden, dass auch die jetzige Einstufung seines Grundstückes in den Bereich Landwirtschaftsflächen, dies auch wertmäßig, fallen würde.

Auch wenn dies bisher noch nicht schriftlich fixiert worden ist, ergibt sich die diesbezügliche Wertung seitens der Gemeinde klar und unwiderlegbar schon aus dem Umstand, dass irgendwelche Regelungen über Ausgleichszahlungen bzw. sonstigen Ausgleich und/oder Ausgleichsleistungen überhaupt nicht getroffen wurden.

Fakt ist, dass das betroffene Grundstück nicht nur seit Jahrzehnten als (insbesondere) LKW Stell-/Parkplatz genutzt wird, sondern auch immer wieder – wie auch gerade erst aktuell – als Lagerplatz für z.B. Baumaterialien, Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen.

Insoweit hat unser Mandant dafür natürlich auch entsprechende Einnahmen durch Teilverpachtung.

Dazu ist auch festzustellen, dass dieses Grundstück gerade als mindestens LKW Parkfläche zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Anwesen, welches auch im Eigentum unseres Mandanten steht, gehört.

Das betroffene Grundstück ist erschlossen.

Schon im Jahre 2011 wurden die entsprechenden Anschlussleitungen an die öffentliche Abwasseranlage erstellt.

Eine Wasserleitung ist ebenfalls auf das Grundstück verlegt worden und existiert dort.

Es wurde auch entsprechende Erschließungskosten im Jahre 2012 für diese Grundstücke unseres Mandanten veranlagt.

Darüber hinaus wurde – auch wenn das natürlich nicht mehr wirksam umsetzbar wäre – im Jahre 1993 eine Bauvoranfrage durch den Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zum Aktenzeichen K 60.V.15.04/93/002 für die Erstellung von zwei Wohnhäusern positiv beschieden.

Weiter existiert eine Baugenehmigung zur Erstellung einer „geschlossenen Kleingarage“ mit LKW-Waage auf diesem Gebiet vom 24.07.2013 zum Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf A/15.04/2013-0099.

Nicht zuletzt wurden zwei Imbissbuden, die dort auch einige Zeit standen und betrieben worden sind, ausdrücklich baurechtlich genehmigt. Das Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf dazu lautet A/15.04/2011-0093.

Es ist daher klar, dass es sich bei dem betroffenen Grundstück unseres Mandanten um ein Grundstück, welches nicht nur zur Bebauung geeignet ist, sondern bezüglich dessen auch mehrfach durch die zuständige Genehmigungsbehörde Baugenehmigungen erteilt worden sind und die auch dementsprechend bereits baurechtlich genutzt wurden, handelt.

Aus Ihrem Haus wurde mit Schreiben vom 28.04.1994 unserem Mandanten gegenüber erklärt, dass der gesamte umliegende Bereich unter Einschluss des hier betroffenen Grundstückes unseres Mandanten (unter Beifügung eines entsprechenden Planes!) Mischgebiet sei.

Die von der Gegenseite aufgeworfene Frage eines möglichen Entschädigungsanspruchs muss sich daran orientieren, ob durch die Änderung der Flächennutzungsplanung tatsächlich ein Schaden herbeigeführt wird. Diesbezügliche Regelungen finden sich in den §§ 39 ff. BauGB wieder.

Prüft man hier zunächst § 39 BauGB, der den Ersatz des Vertrauensschadens regelt, stellt man fest, dass dieser zunächst ein berechtigtes Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans voraussetzt. § 39 schützt das Vertrauen in dem Bestand der Festsetzungen eines gültigen Bebauungsplans, die das Grundstück des Anspruchsberechtigten betreffen. Vertrauensgrundlage kann dabei sowohl ein qualifizierter Bebauungsplan als auch ein einfacher Bebauungsplan sein.

Dagegen können Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB keine dem Bebauungsplan vergleichbare Vertrauensgrundlage schaffen. (Hierzu mit der entsprechenden Nachweisen Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 39 Rn. 6). Im Ergebnis scheidet damit mangels entsprechendem Bebauungsplan eine Anwendung des § 39 aus.

Möglich wäre hier ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB. Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Hier stellt sich zunächst die Frage, was genau die zulässige Nutzung eines Grundstücks darstellt. Die Zulässigkeit der Nutzung ergibt sich zunächst unstreitig aus den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbeständen nach § 30 Abs. 1 (Bebauungsplan), § 34 Abs. 1 und 2 (ungeplanter Innenbereich) gegebenenfalls in Verbindung mit § 30 Abs. 3 oder § 34 Abs. 4 S. 1 (Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 42 Rn. 1). Nach obiger Zusammenfassung fällt das hier streitgegenständliche Grundstück nicht unter die hier genannten Voraussetzungen.

Rechtlich ist umstritten, ob zu den zulässigen Nutzungen im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB auch Außenbereichsnutzung nach § 35 BauGB zählen. Die rein abstrakte Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im Außenbereich ist jedenfalls wegen der jederzeit möglichen Kollision mit öffentlichen Belangen im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht eigentumsrechtlich geschützt (so u.a. Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 42 Rn. 1 mit Verweisen). Die genannte Kommentarliteratur führt weiter aus, dass nach dem Wortlaut des § 42 BauGB aber auch Außenbereichsnutzungen gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich zulässige Nutzungen sein können, die nachträglich aufgehoben oder geändert werden. Entscheidend ist, ob im Eingriffszeitpunkt ein Rechtsanspruch auf die Zulässigkeit einer bestimmten Außenbereichsnutzung für den Antragsteller gegeben war. Eine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 BauGB kann bei einer Außenbereichsnutzung gegeben sein, wenn im Zeitpunkt der Aufhebung oder Änderung ein Vorhaben hätte genehmigt werden müssen. Dafür dürften im Ergebnis häufiger privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB in Betracht kommen als dies bei sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB der Fall ist. (Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 42 Rn. 1.1 mit weiteren Verweisen zum Streitstand)

Ausgehend hiervon kommt es maßgeblich darauf an, ob dem Flurstück durch die Flächennutzungsplanänderung ein Vorhaben entzogen wird,

Es handelt sich um Bauland, welches jedenfalls mindestens im Sinne des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu sehen und zu beurteilen ist.

Durch die „Herabstufung“ in vermutlich landwirtschaftliche Fläche, jedenfalls „unterhalb“ des jetzt gegebenen Baulandcharakters entsteht unserem Mandanten zukünftig ein Schaden.

Ihm entsteht jetzt ein Schaden, wenn die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit diesem Verzicht umgesetzt wird, weil auch ohne momentan konkret vorhandene Bebauung das Grundstück als Pachtfläche, als LKW Parkfläche und auch als z.B. Lagerplatz und ähnliches genutzt wird und unserem Mandanten auch entsprechende Einkünfte bringt.

Hier ist z. B. gerade noch im Jahr 2020 mit der Regio Netzinfrastruktur GmbH der deutschen Bundesbahn ein entsprechender Nutzungsvertrag, über den monatlich 600,00 € plus Mehrwertsteuer nur für die Nutzung eines Teilbereiches dieses Grundstückes vereinbart und auch gezahlt wurden, abgeschlossen worden.

Im Jahre 2004 hat die Deutsche Bundesbahn unserem Mandanten einen Teilbereich des direkt angrenzenden Grundstückes, das vor dem ehemaligen Bahnhof bzw. gegenüber dem Getränkehandel Schmidt liegt, für einen Preis von ca. 30,00 € brutto pro Quadratmeter, was ein durchaus angemessener und ortsüblicher Preis war, zum Kauf angeboten.

Warum nicht diese Fläche, die von der Deutschen Bundesbahn offensichtlich, da diese ja zum Verkauf bereit ist, nicht benötigt wird, nicht als „Verzichtsfläche“ an Stelle des Grundstückes unseres Mandanten genommen und eingesetzt wird, ist unverständlich. Allerdings zeigt sich auch darin ein Abwägungsfehler bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes, der dazu führt, dass den Einwendungen unseres Mandanten stattgegeben werden muss.

Was den Wert des Grundstückes unseres Mandanten betrifft, braucht man nur von dem oben genannten Betrag auszugehen und diesen auf die jetzt betroffene Fläche von 3533 qm umzurechnen. Das sind dann schon 105.495,00 €. Bereinigt man den Wert nur inflationsbedingt, ergeben sich schon 130.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertsteigerungen und der Tatsache, dass das Grundstück später voll erschlossen worden ist und dafür Erschließungskosten angefallen sind, die berücksichtigt werden müssen, zeigt sich, dass der in einem Kaufvertrag des Notars Kögel aus Wetter im Jahr 2020 angesetzte und vereinbarte Preis mit 150.000,00 € für das hier betroffene Grundstück unseres Mandanten berechtigt (eher noch zu niedrig) ist. Dass es durch Umstände, die außerhalb der Einflussosphäre unseres Mandanten liegen, zur letztendlichen Umsetzung dieses Vertrages bis heute (eventuell noch) nicht gekommen ist, ändert nichts an den Fakten.

Zu denen gehört auch die Tatsache, dass das Grundstück zur Grundsteuer B veranlagt ist. Die Grundsteuer B gilt bekanntermaßen nur für Grund und Boden, der bebaut werden kann.

Als Fazit ist daher zusammenzufassen, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem integrierten Verzicht auf die bestimmte baurechtliche Qualität, hier bezüglich des Grundstückes unseres Mandanten als Bauland, und der damit

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 05.12.2022

Änderungen/Bemerkungen

was hätte genehmigt werden müssen. Nach den vorliegenden Unterlagen könnte dies allerhöchstens hinsichtlich der derzeitigen Nutzung Parkplatz so sein. Die ursprünglich auf dem Grundstück bestehenden Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheide sind nach diesseitiger Kenntnis allesamt durch Fristablauf erloschen und wurden auch selten genutzt. Ob der derzeitige Parkplatz überhaupt genehmigt gewesen ist, kann diesseits nicht nachvollzogen werden. Dies gilt erst recht für die Nutzung Lagerplatz, die zumindest nach den Unterlagen niemals genehmigt wurde und damit illegal gewesen wäre.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist für uns derzeit nicht erkennbar. Die dortigen Privilegierungstatbestände greifen auch bei der derzeitigen Nutzung Parkplatz nicht.

Das hier zulässige Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zwingend zu genehmigen wären, kann gleichfalls nicht erkannt werden. Nach diesseitiger Auffassung spricht hier vieles dafür, dass bereits eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB bei solchen Vorhaben zu befürchten wären, nämlich, dass die bereits bestehende Splittersiedlung unterhalb des hier streitgegenständlichen Flurstücks durch die Zulassung eines Bauvorhabens verfestigt bzw. erweitert würde. (Als ergänzender Hinweis und Einschub sei erlaubt darauf hinzuweisen, dass die beiden von der Gegenseite angefragten Einfamilienhäuser bereits nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 entsprochen hätten, da diese als Wohnbebauung im Gewerbegebiet nur in Ausnahmefällen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig wären, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet gewesen wären (siehe § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese hätten damit dem FNP widersprochen) Im Ergebnis erscheint daher die Auffassung der Gegenseite, eine Entschädigung zu einem Quadratmeterpreis von 45,00 € oder mehr erreichen zu wollen, eindeutig überhöht. Bzgl. des Grundstückswertes der sich in der Nähe befindlichen Bebauung geht der Gutachterausschuss laut BORIS von einem Wert von 32,00 € pro m² aus. Aber auch der von Ihnen angebotene Quadratmeterpreis von 10,00 € erscheint im Hinblick auf die Auskunft des Geoportals zum Grundstückswert mehr als großzügig, gerade auch im Hinblick darauf, dass Sie im Ergebnis mit der Fläche aufgrund der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich nichts mehr anfangen könnten (geht man von einer illegalen Nutzung durch den Parkplatz aus) und hier voraussichtlich noch die zusätzlichen Abrisskosten für die Parkplatzanlage hinzukämen. Zur sicheren Abklärung des Wertes könnte ein Gutachter herangezogen werden, der hier eine Schätzung vornimmt. Insoweit könnte hier auch eine Nachfrage bei der Bauaufsichtsbehörde tunlich sein, ob die Nutzung als Parkplatz bei dem Grundstück Flur 8 Flurstück 78/6 eine illegale, weil nicht genehmigte, Nutzung darstellt. Ob hier möglicherweise ursprüngliche eine Fachplanung durch die Deutschen Bahn auf dem Gelände erfolgte und hierdurch ein anderer Rechtszustand geschaffen wurde, lässt sich nach den Unterlagen nicht beurteilen.

Für Ihr zukünftiges Planungsverfahren im Rahmen des interkommunalen Gewerbegebietes sehen wir durch die hier gemachten Einwendungen im Ergebnis bei ordnungsgemäßer Berücksichtigung der Einwendungen und ordnungsgemäßer Abwägung der Einwendungen

verbundenen „Herunterstufung“ als landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, jedenfalls wirtschaftlich wesentlich weniger wertvolles Land, zum einen wegen nicht vorhandener Entschädigungsregelungen und zum anderen wegen der nicht Berücksichtigung der baurechtlichen Qualität des Grundstückes unseres Mandanten jedenfalls so nicht wirksam umsetzbar ist.

Unser Mandant ist durchaus bereit, über die Gesamtsituation auch persönliche Gespräche, dies natürlich im Beisein des Unterzeichners, zur Findung von einvernehmlichen Regelungen zu führen.

Sollte es über die veröffentlichten Unterlagen hinaus Informationen, Unterlagen, Begründungen und ähnliches, die insbesondere die hier vorgebrachten Einwendungen betreffen (Entschädigungsleistungen!), geben, bitten wir um kurzfristige Information und wären für eine Übersendung an unser Büro (natürlich bei Erstattung üblicher und vertretbarer Kosten für Kopien und Porto) dankbar.

In jedem Fall beantragen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten, sollte es noch solche weiteren Informationen, Unterlagen, Begründungen oder ähnliches geben, ausdrücklich Akteneinsicht und nach Akteneinsicht die Gewährung rechtlichen Gehörs.

Wir weisen darauf hin, dass selbstverständlich alle vorgenannten Einzelpunkte über die Erschließung mit Wasser und Abwasser, Bauvorbescheid, Baugenehmigungen, Schreiben der Gemeinde Münchenhausen, der Deutschen Bundesbahn und ähnliches jederzeit belegbar und nachweisbar sind.

Als zweites nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben an unseren Mandanten vom 16.11.2022.

Zwar ist es durchaus positiv, dass man nunmehr offenbar auch auf Ihrer Seite versucht, Wege zu finden, die problematische Situation zu klären.

Allerdings, dies muss leider so polemisch formuliert werden, kann Ihr Angebot nicht wirklich als seriös angesehen werden.

So ist es schon unverständlich, dass, nachdem hier schon über Jahre korrespondiert wird, ein Angebot mit einer Befristung zur Annahme von noch nicht einmal 10 Tagen, wobei noch ein Wochenende dazwischen liegt, unterbreitet wird.

Das in einem solchen Zeitrahmen weder eine Prüfung noch Sonstiges vernünftig vorgenommen werden kann und von daher auch nicht wirklich erwartet werden kann, dass innerhalb eines solchen Zeitrahmens Entscheidungen getroffen werden, liegt auf der Hand.

Wichtiger ist allerdings, dass Ihnen sicherlich bewusst ist, dass der von Ihnen genannte Preis von 10,00 € pro Quadratmeter absolut unangemessen niedrig ist.

Wie vorstehend schon ausgeführt (auch schon im Schreiben vom 13.04.2021), waren hier schon ganz andere Preise geboten worden und es ist davon auszugehen, dass der Quadratmeterpreis – es handelt sich um ein voll erschlossenes Grundstück – heute sicherlich nicht unter 45,00 € liegen dürfte.

Was ein realistischer und tatsächlicher Preis wäre, ist oben dargestellt.

Sie liegen mit Ihrem Angebot weit über 100.000,00 € darunter, bieten etwa 20 % eines realistischen Kaufpreises an.

Dass dies nicht akzeptabel ist, liegt auf der Hand.

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 05.12.2022

Änderungen/Bemerkungen

grundsätzlich keine Probleme und auch keine Verzögerung für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Selbstverständlich ist es der Gegenseite unbenommen, den Flächennutzungsplan vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof anzugreifen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine solche Klage keine aufschiebende Wirkung hat; die Gegenseite müsste hier schon einen Antrag gemäß § 47 Abs. 6 VwGO auf einstweiliger Anordnung stellen, um den Vollzug des Flächennutzungsplans zu verhindern, wobei diesbezüglich diesseits kein Erfolgsaussichten gesehen werden. Im Ergebnis kann es sich auch nur um die Frage eines möglichen Entschädigungsanspruchs handeln, mit dem sich oben auseinandergesetzt wurde, sodass auch diesbezüglich eine Verzögerung für die Durchführung des Interkommunalen Gewerbegebietes nicht gesehen wird.

Zuletzt wäre noch ein Schadensersatz im Rahmen einer Amtspflichtverletzung nach § 839 BGB möglich, bzgl. dessen jedoch auch wenig Chancen auf Erfolg gesehen werden, da wir die Verletzung einer Amtspflicht bereits nicht erkennen können. Die schriftliche Mitteilung der Gemeinde vom 27.4.1994 ändert hieran nichts, auch weil es sich dabei um ein anderes Flurstück handelt und diese „Bescheinigung“ nunmehr auch gut 30 Jahre zurückliegt und das beabsichtigte bisher nicht ausgeführt wurde.

Das bedeutet allerdings nicht, dass unsere Mandantschaft nicht grundsätzlich bereit wäre, zu verkaufen.

Nur nicht zu diesem Preis!

Sollte also Interesse bestehen, diesbezüglich in weitere Verhandlungen einzutreten, stehen wir und unser Mandant jederzeit gerne zur Verfügung.

Im Weiteren verweisen wir darauf, dass unser Schreiben (wie schon in unserem Schreiben vom 12.07.2022 ausgeführt) nur insoweit als Widerspruch zu werten ist, als ein rechtsmittelfähiger Verwaltungsakt bezüglich der betroffenen Grundstücke unseres Mandanten vorliegen sollte.

Wie dürfen weiterhin darum bitten, zukünftige Korrespondenz in dieser Angelegenheit ausschließlich über unser Büro zu führen.

Mit freundlichen Grüßen



Mittner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

2. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.	
§ 3 (2) BauGB	vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024
§ 4 (2) BauGB	vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2023	
Nach § 4 (2) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	59
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	33
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	18
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	16

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme:
1. AVACON Salzgitter	21.12.2023
2. Hessen Mobil Dillenburg	09.02.2024
3. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	31.01.2024
4. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	31.01.2024
5. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Bauen	31.01.2024
6. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	31.01.2024
6. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Ländlicher Raum	31.01.2024
7. Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	31.01.2024
8. Regierungspräsidium Gießen – Grundwasser, Wasserversorgung	31.01.2024
9. Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	31.01.2024
10. Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	31.01.2024
11. Regierungspräsidium Gießen - Altlasten, Bodenschutz	31.01.2024
12. Regierungspräsidium Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	31.01.2024
13. Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	31.01.2024
14. Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft	31.01.2024
15. Regierungspräsidium Gießen – Obere Naturschutzbehörde	31.01.2024

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:
1. Privatstellungnahme	20.12.2023

Zusammenfassung

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

Substanzielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Empfehlung

Beschluss über die Abwägungen und Beschluss über die FNP-Änderung gem. § 6 BauGB (Feststellungsbeschluss).

Nächste Schritte:

Einreichen der FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Gießen. Nach erfolgter Genehmigung können die FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“ durch ortsübliche Bekanntmachung von Genehmigungsverfügung (FNP-Änderung) bzw. Satzungsbeschluss (B-Plan) rechtswirksam bzw. rechtskräftig werden.



Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229
Salzgitter

Groß & Hausmann GbR
Herr Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Lfd.-Nr.: 22-002362/LR-ID: 1024679-AVA (bitte stets mit angeben)
Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“
Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Hausmann,

vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren.

Unsere Stellungnahmen mit der laufenden Nummer 22-002362/LR-ID 0693991-AVA vom 16. Januar 2023 und LR-ID 01024665 vom 21. Dezember 2023 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Freundliche Grüße

Kay Pohl
Digital unterschrieben
von Kay Pohl
Datum: 2023.12.22
12:55:36 +01'00'
i. V.
Kay Pohl

Jürgen Bock
Digital unterschrieben
von Jürgen Bock
Datum: 2023.12.21
13:28:24 +01'00'
i. A.
Jürgen Bock

Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Jürgen Bock
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
M +491 51-12 22 76 18

fremdplanung
@avacon.de

Datum
21. Dezember 2023

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 203312

Mitglieder der Geschäftsführung
André Bruscheck
Christian Ehret
Frank Schwemer

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

§ 4 (2) BauGB

vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

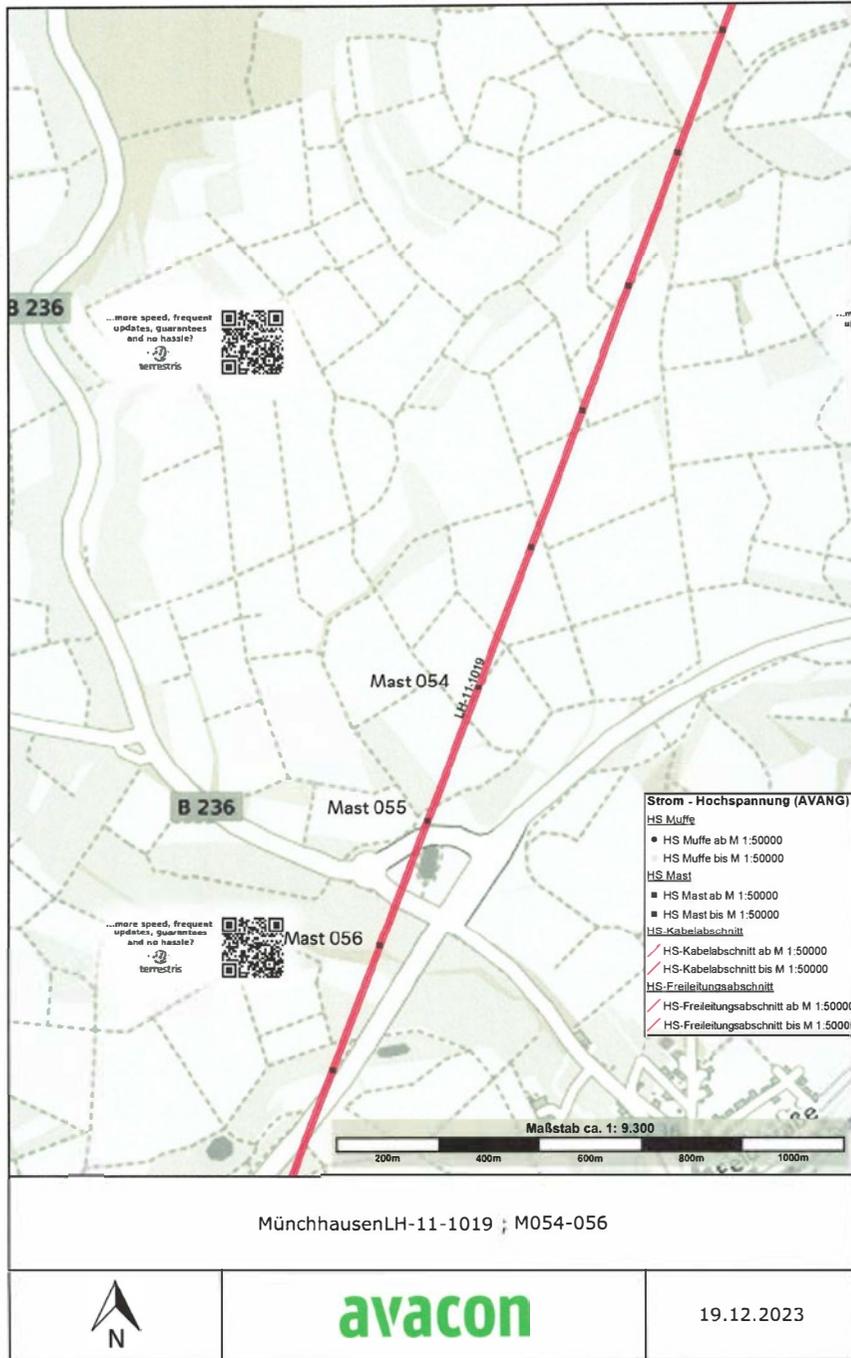
Stellungnahme: AVACON Salzgitter, vom: 21.12.2023

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die genannte Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 1 - VL 030 637
Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Datum 09. Februar 2024

B 236, B 252 Neu, Gemeinde Münchhausen

Änderung des Flächennutzungsplans [Entwurf 12/2023]
**im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“
sowie in den Ortslagen Münchhausen, Simtshausen und Wollmar**
Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 15.12.2023, Herr Hausmann
Telefonat am 02.02.2024 Hausmann/ Peter mit Fristverlängerung zum 09.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

parallel zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“ soll der Flächennutzungsplan in dessen Bereich sowie im Bereich der Ortslagen Münchhausen, Simtshausen und Wollmar geändert werden.

Statt der bisher im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“ festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sollen dort Gewerbliche Bauflächen, Sonderbaufläche *Photovoltaik* und Öffentliche Grünfläche *Gewässerrandstreifen* ausgewiesen werden.

Im Gegenzug sollen in Münchhausen Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen, in Simtshausen Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Gemischte Bauflächen sowie in Wollmar Wohnbauflächen jeweils in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet werden.

Stellungnahme

Der in den Unterlagen der 7. Planänderung noch dargestellte geplante Wirtschaftsweg sowie die zugehörigen landschaftspflegerischen Maßnahmen, im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“, sind entfallen. Dies beruht auf der Entscheidung vom 08.08.2023 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft Energie, Verkehr und Wohnen über die Änderung der 7. Planänderung (Az.: VI 1-A061-k-06#2.123g). Die Flächen können jetzt umgewidmet werden.

Die Änderungen des Flächennutzungsplans in den Kernortslagen Münchhausen, Simtshausen und Wollmar beinhalten ausschließlich Gebietsrücknahmen.

Ich stimme der Änderung des Flächennutzungsplans zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar
Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:
§ 3 (2) BauGB vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024
§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessen Mobil Dillenburg, vom: 09.02.2024

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LANDKREIS



MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in: Frau Böth
Zimmer: 222
Telefon: 06421 405-1523
Fax: 06421 405-1650
Vermittlung: 06421 405-0
E-Mail: BoethC@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/2022-0057
(bitte bei Antwort angeben)

31.01.2024

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet B 236/B252" mit paralleler Änderung des FNP in diesem Bereich
- Ihr Schreiben vom 15.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

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

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

Die geplante Entwicklung eines nachhaltig gestalteten Gewerbegebiets wird begrüßt und unterstützt.

Die folgenden Punkte sind bei der weiteren Planung bzw. deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Eingriffsvermeidung und -minimierung

Damit die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese, wie auch die neue Gewässerparzelle mit den zugehörigen Uferandstreifen, auf öffentlichen Flächen umzusetzen. Aus Gründen des Artenschutzes für lichtmeidende Fledermausarten ist die festgesetzte Randeingrünung und die Bepflanzung des verlegten Grabens aufgrund der langen Zeitdauer bis zur Funktionserfüllung vorlaufend zur Erschließung des Plangebiets herzustellen.

A

zu A: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB

vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024
vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom: 31.01.2024

Änderungen/Bemerkungen

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE38 53350000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

Die hangseitigen Uferbereiche des Lampersgrabens und die Flächen im Sondergebiet PV-Anlage sind als Extensivgrünland herzustellen und zu erhalten. Die Einsaat ist mit arten und kräuterreichen (Kräuteranteil 30 %), gebietsheimischen Wiesenmischungen vorzunehmen.

Artenschutz

Zum Schutz der Fledermäuse sind entlang der Gebietsränder die Leitstrukturen für lichtmeidende Waldfledermäuse zu erhalten und zu komplettieren. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Lichtimmissionen sind durch vorlaufende, dichte Pflanzung mit hohen Anteilen wüchsiger Großgehölzarten auf öffentlichen Grundstücken zu vermeiden.

Als Schutzmaßnahme für die in Gehölzen brütenden Vogelarten sind alle vorhandenen Gehölze zu erhalten und das Baugebiet ist mit einer mind. 10 m breiten Randeingrünung aus standortheimischen Laubgehölzen auf öffentlichen Flächen gemäß den Vorgaben der Planung einzugrünen. Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn sind zeitnah vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sowie der Gewässerverlegung funktionsfähig anzulegen. Die Umsetzung der vorlaufenden Schutzmaßnahmen für die Arten auf festgelegten, zur Verfügung stehenden Flächen ist der Naturschutzbehörde zeitnah nachzuweisen. Die im Grünordnungsplan außerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Flächen zur Wasserrückhaltung am oberen Lampersgraben sollten auf ihre Eignung zur Förderung der Feldarten geprüft und entsprechend gestaltet und gepflegt werden.

Damit die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme sowie die CEF-Maßnahmen fachgerecht und plankonform umgesetzt werden, soll ein qualifiziertes Fachbüro mit der ökologischen Bauüberwachung (ÖBB) beauftragt werden. Die CEF-Maßnahmen und insbesondere die Pflege der Flächen sollen im Zuge der Umsetzung noch im Detail mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Kompensation

Zur Erfassung der geplanten Kompensations- und CEF-Maßnahmenflächen im NATUREG bitten wir um Vorlage von geeigneten Shape-Dateien. Dies gilt auch für die planinternen Ausgleichsflächen zur Eingrünung sowie zur Gewässerverlegung mit den angrenzenden Uferbereichen. Die genutzten Ökotoflächen sollen als Ausgleichsflächen direkt dem B-Plan zugeordnet und der UNB durch die „Agentur Naturentwicklung Marburg-Biedenkopf“ angezeigt werden.

Weitere Anregungen und Hinweise

Gegen die im Industriegebiet (Gl 2) auf jedem Grundstück zugelassenen Werbepylonen mit einer Höhe von bis zu 20 m bestehen Bedenken aufgrund der erheblichen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich wie folgt:

1. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.
2. Im Bereich nordwestlich des Wirtschaftsweges zwischen dem Kreisell und dem Gewässer „Lampersgraben“ (im östlichen Bereich des Flurstücks Münchhausen-3-4/1) ist derzeit ein grauer Bereich mit Punkten dargestellt. Bei einem Ortstermin zur notwendigen Verlegung des Gewässers „Lampersgraben“ wurde nachfolgendes festgelegt: Der grau gepunktete Bereich ist derzeit als Graben ausgebildet. Dieser muss weiterhin in dieser Funktion erhalten bleiben, um ankommende Wassermengen bei Starkregenereignissen und Überschwemmungen aufzunehmen und schadlos in Richtung B236 abführen zu können. Vorliegenden Berechnungen zufolge ist der vorhandene und im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße erstellte Durchlass unter der Umgehungsstraße mit einer Größe von DN600 nicht groß genug dimensioniert, um bei o.g. Ereignissen das ankommende Wasser schadlos abführen zu können.

B

zu B: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden in die Durchführungsstrategie des "Zweckverbands Gewerbegebiet B 236 / B 252" integriert.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

B

C

zu C: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Gemeinde Münchhausen wird das nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens veranlassen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

D

zu D: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde die Festsetzung zu Werbeträgern aus den Festsetzungen herausgenommen - die Zulässigkeit von Werbeträgern regelt sich nun i.R. der allgemeinen Höhenfestsetzung. Hier wurde klarstellend eine geringe Überschreitungsmöglichkeit für Werbeträger, analog der für erforderliche Dachaufbauten, eingefügt. Durch diese nur marginalen Änderungen wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

E

zu E: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Derzeit erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Erarbeitung der Unterlagen zur wasserrechtlichen Plangenehmigung durch ein Fachbüro und es ist vor Feststellungsbeschluss mit einem positiven Bescheid zu rechnen.

Der im Süden parallel zum Wirtschaftsweg verlaufende Graben ist durch die getroffenen Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan zulässig und gefasst, eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich und zum derzeitigen Planungsstand nicht zielführend.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Der Graben ist daher in seiner Funktion zu erhalten und im B-Plan ist dies entsprechend anzupassen. Der Graben kann aus wasserrechtlicher Sicht als Entwässerungsgraben eingestuft werden, da er der Hochwasser- bzw. Starkregenentlastung und ggf. der Straßenentwässerung dient. Demnach wäre der Graben nach § 1 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) von den Bestimmungen der geltenden Wasserrechte ausgenommen.

3. Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer „Lampersgraben“, welches im Zuge der Nutzung des Plangebietes verlegt werden soll. Für die Verlegung des Gewässers eine wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 68 WHG mit zugehöriger UVP-Vorprüfung durchzuführen ist. Eine Zustimmung zur Verlegung des Gewässers kann erst erfolgen, wenn das wasserrechtliche Plangenehmigungsverfahren positiv beschieden werden kann. Die notwendigen Unterlagen werden derzeit u.a. bezüglich der unter Punkt 2 aufgeführten Erkenntnisse überarbeitet und im Anschluss bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Das Plangenehmigungsverfahren ist vor der Ausweisung des B-Plans durchzuführen, da das Plangenehmigungsverfahren die Voraussetzungen schafft, dass die UWB dem vorliegenden TÖB-Verfahren zustimmen kann. E
4. Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Verfahren zum Erlangen der Einleiteerlaubnis läuft bereits. E

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

Durch die **Untere Bauaufsichtsbehörde** werden die u. g. Anmerkungen bzw. Hinweise vorgebracht.

1. Ermittlung der Grundfläche im SO-FFPV

Es wird angeregt, die im Absatz 1.3.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes gewählte Formulierung „Lediglich **überdacht**, jedoch nicht versiegelte...“ (siehe Abb. 1) klarzustellen (z. B. „Lediglich **von Modultischen oder von untergeordneten Dachflächen überdeckte**, jedoch nicht versiegelte...“). F

Lediglich überdachte, jedoch nicht versiegelte oder befestigte Grundstücksflächen werden in die Ermittlung der Grundfläche nicht einbezogen.

Abb. 1

1. Begrünung von Fassadenflächen

Es wird angeregt, die im Absatz 1.7.6 der Festsetzungen des Bebauungsplans definierten Vorgaben zur Begrünung von Fassadenflächen zu präzisieren. Es wird angeregt, eine quantitative Angabe zur erforderlichen Begrünung zu ergänzen. Derzeit wurde hierzu keine Angabe gemacht (siehe Abb. 2), wodurch eine spätere Prüfung des diesbezüglichen Nachweises nur bedingt möglich ist. G

1.7.6 Im Industriegebiet (GI) sind fenestose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.

Abb. 2

2. Oberflächenfarbe und Blendwirkung von Fassaden

Im Absatz 4.6 der Festsetzungen des Bebauungsplans wird lediglich eine Vorgabe zum Hellbezugswert von Oberflächen gemacht. Es wird angeregt, in den Textfestsetzungen eine Vorgabe zur Oberflächenfarbe und der Blendwirkung von Fassaden aufzunehmen (z. B. nicht reflektierend, nur gedeckte Farbtöne). H

zu F: Der Anregung wird gefolgt.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.3.1 entsprechend angepasst.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

zu G: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Art und Weise der Fassadenbegrünung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan nicht konkret festgesetzt, so dass gewisse Gestaltungsspielräume offenbleiben und auch künftig neuere Entwicklungen in der ökologischen Fassadengestaltung im ungünstigsten Fall nicht ausgeschlossen werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

zu H: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei den Anreizen zur Oberflächengestaltung in Nr. 4.6 der textlichen Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan handelt es sich lediglich um Hinweise und nicht um Vorgaben. Durch die Regelungen zur Fassadenbegrünung können grobe Verunstaltungen dabei verhindert werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

3. Zufahrt zur SO-FFPV

Es wird darauf hingewiesen, dass die im westlichen Bereich des Planteils dargestellte Fläche SO-Freiflächenphotovoltaikanlage an keine im Geltungsbereich festgesetzte Straßenverkehrsfläche angrenzt. Derzeit ist unklar, ob die Zufahrt (Erschließung) sichergestellt werden kann.

4. Zusammenführung der textlichen Festsetzungen und des Planteils

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird angeregt, die textlichen Festsetzungen und den Planteil zu einem Dokument (Plan) zusammenzuführen.

Fachbereich Gefahrenabwehr

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

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Münchhausen als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.
- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- In der Gemeinde Münchhausen, sowie in dem Ortsteil Wollmar und Münchhausen steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

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

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Anlehnung zum vorlaufenden Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB weisen hiermit darauf hin, dass die Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen bleiben müssen und die Erreichbarkeit der Nutzflächen jederzeit sicherzustellen ist. Hier sind uns die Planungen weiterhin zu unbestimmt.

I

zu I: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Das SO-Freiflächenphotovoltaik wird über den nördlich davon verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen, welcher bei Eintritt ins Plangebiet bis zum SO-FFPV als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt ist. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

J

zu J: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden nach Satzungsbeschluss auf einer Planurkunde zusammengefasst.

K

zu K: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

L

zu L: Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

Inhaltlich wird hierzu auf die Abwägung zur Stellungnahme des ersten Beteiligungsverfahrens verwiesen - die Erreichbarkeit aller landwirtschaftlichen Flächen ist auch weiterhin gewährleistet. Nähere Ausführungen dazu wurden in einem Kapitel in der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ergänzt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Zwei der wesentlichen Flächen, die im Rahmen der Ausgleichsplanung zur Feldvogelförderung vorgesehen sind (Gemarkung Münchhausen; Flur 18; Fl.-st.: 25 und 26), werden derzeit nach den Kriterien des Vertragsnaturschutzes bewirtschaftet (HALM). U.U. sind auf diesen Flurstücken bereits über Jahre über Bewirtschaftungsauflagen bestimmte naturschutzfachliche Ziele verfolgt worden. Die neuen Auflagen, die im Rahmen der Ausgleichsplanung auf den Flächen vorgesehen sind, könnten diesen entgegenwirken und die ursprünglichen Ziele gefährden.

M

Eine Abstimmung mit dem Fachdienst Agrarförderung/Agrarumwelt ist daher unerlässlich. Ggf. muss der Ausgleich andenweitig umgesetzt werden.

Für das weitere Verfahren behalten wir uns Ergänzungen, was den naturschutzrechtlichen Ausgleich anbelangt, vor.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes bestehen aus agrarstruktureller Sicht **Bedenken** gegen die vorliegenden Planungen.

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen** geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf grundsätzlich keine Bedenken.

Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

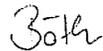
Aus Sicht des FB MoVe bestehen keine Bedenken und werden keine Änderungen gegen das Vorhaben vorgebracht.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

N

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Böth

zu M: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Eine Überprüfung der beiden Flurstücke zeigte, dass eine Dünger-Entfrachtung der Flächen bereits eingeleitet ist.

Die Rainentwicklung ist vertraglich gesichert (HALM) und wird für die Feldvogelgemeinschaften als sinnvoll erachtet und auf Bebauungsebene demnach beibehalten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich lässt sich jedoch auf der Fläche nicht im angestrebten Umfang erreichen. Die im Entwurf für diese Fläche angerechneten Biotopwertpunkte (BWP) i.U. von 9.720 BWP werden zusätzlich in das in den Unterlagen zum Bebauungsplan beschriebene Ökokonto "Großkoppel Aspheaeue" geleitet.

Demnach sind hier nicht wie bisher kalkuliert 74.515 BWP auszubuchen, sondern es werden

$$74.515 \text{ BWP} + 9.720 \text{ BWP} = 84.235 \text{ BWP}$$

ausgebucht. Das Ökokonto weist auch hierfür einen ausreichenden Deckungsgrad auf.

Durch diese Anpassung wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

zu N: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/10-2015/6
Dokument Nr.: 2024/149549

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

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

35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 15.12.2023
Datum: 31. Januar 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“ in den Ortsteilen
Wollmar und Münchhausen

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.12.2023, hier eingegangen am 15.12.2023

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 Demandt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche sowie einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ im Umfang von rund 16,9 ha, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Interkommunalen Gewerbegebiets“ nordwestlich von Münchhausen zu schaffen. Die mittelhessische Gemeinde Münchhausen hat hierfür mit den benachbarten nordhessischen Kommunen Battenberg (Eder) und Burgwald einen Zweckverband gegründet. Darüber hinaus werden im Gegenzug zur Neuausweisung der Gewerblichen Baufläche sowie der Sonderbaufläche im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans an anderen Stellen im Gemeindegebiet geplante Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (MU 1 – MU 5).

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

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

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen

Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“, Ortsteile Münchhausen und Wollmar
Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:
§ 3 (2) BauGB vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024
§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 31.01.2024 | **Änderungen/Bemerkungen**

Der gültige Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 legt für den Bereich nordwestlich der Ortslage von Münchhausen ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft*, ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* sowie teilweise ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* fest. In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Insofern weicht das beantragte Vorhaben von dem genannten Ziel ab. Die Antragsfläche liegt zudem losgelöst von bestehender Bebauung zwischen den Ortsteilen Münchhausen und Wollmar und stellt insofern einen neuen Siedlungsansatz dar. Entsprechend Ziel 5.1-2 des RPM 2010 sind splitterhafte Siedlungsentwicklungen jedoch auszuschließen.

Daher wurde bei der Oberen Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 27. März 2020 ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPM 2010 gestellt. Auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 17. August 2020 wurde die beantragte Abweichung mit Entscheidung vom 23. September 2020 unter folgenden Maßgaben zugelassen:

- 1) Parallel zur Bauleitplanung für das interkommunale Gewerbegebiet haben die am Zweckverband beteiligten Kommunen Münchhausen, Battenberg (Eder) und Burgwald die in den Kartenausschnitten 3-13 gekennzeichneten Bereiche durch Änderungen der jeweiligen Flächennutzungspläne als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald im Fall des Gebiets in Karte 7 darzustellen. Zudem hat die Stadt Battenberg (Eder) ihren Abweichungsantrag vom Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets „Auf dem Kreuz“ zurückzunehmen.
- 2) Die Anlagen für die Sammlung und Pufferung des abzuleitenden Oberflächenwassers sind innerhalb des geplanten Gewerbegebiets und ohne Belastung der Wollmar umzusetzen.
- 3) Im Rahmen der Bauleitplanung sind die rotierenden Maßnahmen zur Lerchenförderung in Anlehnung an die Empfehlungen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz von NRW oder der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen („Maßnahmenblatt Feldlerche“) langfristig zu sichern.
- 4) Im Zuge der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Gewerbegebiets gewährleistet bleibt. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen ist auf das fachgesetzlich unabweisbare Maß zu beschränken.
- 5) Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Klimagutachten vorzulegen, das die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens quantifiziert. Auf Basis dieses Gutachtens sind erforderliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorzusehen.

6) Der Zweckverband hat gegenüber dem zuständigen Aufgabenträger die erforderlichen Schritte für die Anbindung des Gewerbegebiets an den ÖPNV durch Verlagerung bzw. Einrichtung einer neuen Bushaltestelle in die Wege zu leiten und dies der Oberen Landesplanungsbehörde parallel zur Bauleitplanung nachzuweisen.

Hinweis: Die darüber hinaus im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten.

1

Die Darstellung der Flächen MU 1 bis MU 5 als Flächen für die Landwirtschaft entspricht Maßgabe 1) der Abweichungsentscheidung vom 23. September 2020.

Aus den Planunterlagen wird bislang nicht deutlich, ob die Gemeinde Battenberg (Eder) ihren Abweichungsantrag vom RPN 2009 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets „Auf dem Kreuz“ bereits zurückgenommen hat (vgl. Maßgabe 1)). Ich weise daher darauf hin, dass die Maßgabe nur unter der Voraussetzung, dass der Antrag tatsächlich zurückgenommen wird, erfüllt ist.

Die Erfüllung der übrigen Maßgaben spiegelt sich in den Unterlagen zur vorliegenden Bauleitplanung entsprechend wider bzw. wurde gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde ausreichend dokumentiert. Gegen die Planung bestehen aus raumordnerischer Sicht insofern keine Bedenken.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

2

1. Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis

Bitte legen Sie für das beplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermen-

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.

Die Belange des Grundwasserschutzes werden im Umweltbericht sowie im Grünordnungsplan erschöpfend behandelt - auf die Unterlagen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

gen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Es ist darzulegen welche Maßnahmen im Falle einer Wassermangelsituation ergriffen werden. Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser (<https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-07/muster-gefahrenabwehrverordnung.pdf>), Wasserampel.

2. Lage des Vorhabens im Verhältnis zu Festsetzungen zum Grundwasserschutz

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet sowie die FNP-Tauschflächen befinden sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Nach Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt das Plangebiet in einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz".

3. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten.

4. Erforderlichkeit wasserrechtlicher Anzeigen oder Zulassungen

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

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

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

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

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

5. UVP

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags gemäß der Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

6. Allgemeiner Hinweis

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 12.01.2023.

3

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

4

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Alttablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Münchhausen einzuholen.

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 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der

5

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:
<https://www.hlnug.de/themen/alllasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Den Planunterlagen ist ein vollständiges Bodenschutzgutachten von höchster Qualität beigefügt. Es ist als Bestandteil der Planunterlagen abwägungsrelevant.

Neben der absolut versierten Erhebung und Darstellung des Boden-Ist-Zustandes und der Eingriffswirkungen sind auch die wichtigen Aspekte und möglichen Fehlerquellen einer Wiederverwendung von Bodenaushub eingehend erläutert (Kap. 9.2).

Kapitel 12 des Bodenschutzkonzeptes fasst die Auswirkungen von Bodenfunktionsverlusten auf Umwelt und Klima zusammen und beleuchtet Alternativen zur Geländeneivellierung. Im Rahmen der Abwägung ist diesem Punkt besondere Berücksichtigung zuzuteilen.

Der Kompensationsbedarf wurde unter realistischen Annahmen berechnet. Dazu möchte ich anmerken, dass die berücksichtigten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nur dann anrechenbar sind, wenn diese im Rahmen der Bauleitplanung nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und vertraglich (z.B. über städtebauliche Verträge) zwischen

6

zu 6: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.

Der "Zweckverband Gewerbegebiet B 236 / B 252" wird frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung beauftragen.

Hinsichtlich des verbleibenden Kompensationsbedarfs wird auf das Kapitel "Eingriff und Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB" in der Begründung zum Bauleitplan verwiesen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine nochmalige Offenlegung ist nicht vorgesehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

den jeweiligen Beteiligten (z.B. Bauherr bzw. Flächeneigentümer und Gemeinde) abgeschlossen wurden.
Des Weiteren möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die verwendete Arbeitshilfe zuletzt im Juni 2023 neu aufgelegt wurde. Sie trägt nun den Titel: „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023). Einige Maßnahmen wurden darin neu bewertet.

Auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes empfehle ich der dem Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen dringend, die Bodenkundliche Baubegleitung entsprechend zu beauftragen.
Der verbleibende Kompensationsbedarf ist zur nächsten Offenlegung zu klären und darzustellen. Das Bodenschutzkonzept enthält dazu viele umsetzbare Vorschläge. Da für eine Einzelmaßnahme oftmals nicht genügend Fläche zur Verfügung steht, empfehle ich die Kombination mehrerer Maßnahmen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

7

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

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, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). 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). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzei-

zu 7: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

gepflichten).
Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Auffüllungen nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Sofern die anfallenden Abfälle (auch Erdaushub) nicht unmittelbar im Baustellenbereich zur Abholung bereitgestellt werden können, ist für die zeitweilige Lagerung (bis 1 Jahr) gemäß Anhang 1 der 4. BImSchV eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich, sofern die Lagerkapazität 100 t nicht gefährliche oder 30 t gefährliche Abfälle erreicht oder übersteigt. Für eine langfristige Lagerung (ab 1 Jahr) ist unabhängig von Ort und Menge in jedem Fall eine Genehmigung nach dem BImSchG erforderlich.

(Siehe auch S. 23 des Bodengutachtens zum möglichen Bodenzwischenlager.)

Auf die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an einen Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen wird verwiesen. I.d.R. besteht eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

In meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan habe ich empfohlen die Flächen in lärmkontingentierte Flächen einzuteilen, soweit bekannt ist, wo und welche lärmrelevante Betriebe angesiedelt werden sollen. Diese Planung

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

sollte möglichst von einem Qualifizierten schalltechnischen Büro geleistet werden, um spätere Lärmkonflikte im Vorfeld sicher ausschließen zu können.

Derzeit liegt mir eine aktuelle Planung nicht vor.

Bergaufsicht

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen zum Flächennutzungsplan verweise ich aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft auf meine Stellungnahme vom 12.01.2023.

9

zu 9: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5592

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

10

zu 10: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Obere Forstbehörde

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

Forstliche Belange sind bei der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

**ANWALTSKANZLEI
SIEBERT · BÖHM · NITTNER · FLEISCHER**

Kanzlei Siebert & Kollegen · Molkereistr. 1 · 35039 Marburg

Einwurfschreiben

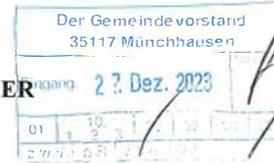
Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen
zu Händen des Gemeindevorstandes
und des Bürgermeisters Herrn Siemon
Marburger Str. 22

35117 Münchhausen

IHR ZEICHEN

DATUM
20.12.2023

**Groß J. Gemeinde Münchhausen
Änderung Flächennutzungsplan
Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
Bekanntmachungen vom 15.12.2023 (Münchhausener Nachrichten)
Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und Aufstellung des
Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) „Interkommunales Ge-
werbegebiet B 236 / B 252“**



GERT SIEBERT (+2015)
NOTAR UND RECHTSANWALT BIS 2002

MANFRED BÖHM
RECHTSANWALT

GUNTART NITTNER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

LARS FLEISCHER
RECHTSANWALT

MOLKEREISTR. 1
35039 MARBURG

TELEFON 06421 68504-0
TELEFAX 06421 68504-25
E-MAIL: kanzlei@boehm-nittner.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

RECHTSANWALT RA Nittner

SEKRETARIAT: Fr. Sucu

Bei Zuschriften und Zahlungen
bitte stets angeben
76/21 N01

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Siemon,

wie in Ihrem Hause ja sicherlich aus früherer, umfangreicher Korrespondenz im Zusammen-
hang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt ist, vertreten wir [REDACTED]
[REDACTED] anwaltlich.

Rein vorsorglich fügen wir noch einmal Kopie einer auf uns lautenden Vollmacht bei.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan (im Parallelverfah-
ren) „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“ bezogen auf die Ortsteile Münchhau-
sen und Simtshausen, konkret auf Simtshausen bezogen, erheben wir hiermit namens und in
Vollmacht unseres Mandanten

**Bauleitplanung der Gemeinde
Münchhausen**

**Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“,
Ortsteile Münchhausen und Wollmar
Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:**
§ 3 (2) BauGB vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024
§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 20.12.2023	Änderungen/Bemerkungen
---	-------------------------------

BANKKONTEN: VOLKSBANK MITTELHESSEN
IBAN: DE06 5139 0000 0016 5113 07
BIC: VBMHDE33

SPARKASSE
MARBERG-BIEDENKOPF
IBAN: DE64 5335 0000 0000 0049 28
BIC: HELADEF1MAR
IBAN: DE 27 5335 0000 1012 0252 18
BIC: HELADEF1MAR

POSTGIROKONTO
FRANKFURT
IBAN: DE64 5001 0060 0266 6206 01
BIC: PBNKDE33

STEUERNUMMER
FA MARBURG-
BIEDENKOPF
031 369 600 20

Einwendungen

und rein vorsorglich

Widerspruch

und legen ebenfalls rein vorsorglich

Rechtsmittel

ein.

Die Rechtsmittel beziehen sich konkret auf den sog. Änderungsbereich 4 gemäß der Veröffentlichung in den Münchhausener Nachrichten 12/2021 vom 26.03.2021 und gegen die Regelungen des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“ speziell, aber nicht ausschließlich, zu dem Unterpunkt 3.2.2 „Flächennutzungsplan (FNP) – Tauschflächen“, soweit die Flächen unseres Mandanten betroffen sind, gemäß der Veröffentlichung in den Münchhausener Nachrichten 1366/Jahrgang 49, Nummer 50 vom 15.12.2023.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Marburger Straße in 35117 Simtshausen, Flur 8, Flurstück 78/6 in Größe von 3.533 m².

Bezüglich der Begründung zu den Einwendungen, Widerspruch und Rechtsmittel zur Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen wir auf unsere Schreiben vom 06.04.2021, 13.04.2021 (2 Schreiben) und 05.12.2022, wobei wir diese Schreiben noch einmal beifügen.

Dieses Schreiben und deren Inhalte werden **ausdrücklich** auch zum Inhalt des vorliegenden Schreibens und der Einwendungen, Widerspruch und Rechtsmittel gemacht.

Dies gilt vom Grundsatz her auch und konkret für und zur Begründung der Einwendungen, Widerspruch und Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“.

Dort ist im Bereich der Begründung gem. § 2 a BauGB auf Seite 11 unter Ziffer 3.2.2 zu „Flächennutzungsplan (FNP) -Tauschflächen“ ausgeführt, dass „auch die aufzuhebenden (Tausch-) Bauflächen geändert“ würden.

Im Bereich von Simtshausen ist das vorne näher genannte und beschriebene Grundstück unseres Mandanten massiv betroffen.

Dass diese Bereiche bisher planungsrechtlich als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen waren und jetzt zu Landwirtschaftsflächen heruntergestuft werden sollen, ist ja auch in früherer Korrespondenz im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes oftmals dargestellt und kommuniziert worden.

Dies dürfte auch unstrittig sein.

zu 1: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Bezüglich der Formulierung ist hier klarzustellen, dass die Tauschflächen im gesamten Planungsprozess der Bauleitplanung nicht verändert wurden. Der verwendete Begriff der „Änderung“ bezieht sich auf die in der vorgeschalteten Zielabweichungszulassung formulierte Maßgabe, der zufolge im Zuge der Neuausweisung des Gewerbegebietes mehrere bis dahin bestehende Siedlungs- und Gewerbeflächendarstellungen auf FNP-Ebene durch förmliche Änderungsverfahren in die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Waldflächen“ umzuwandeln sind.

zu 2: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die hier verwendete Terminologie ist, bezogen auf die Planungsebene, falsch. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden im Gemeindegebiet von Münchhausen bislang als „gemischte Bauflächen“ (M) oder „gewerbliche Bauflächen“ (G) dargestellte Flächen in die künftige Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

1

2

Dass dadurch unserem Mandanten ein erheblicher Schaden entstehen wird, liegt auf der Hand.

Der geplante Bauungsplan ist in dem angesprochenen konkreten Bereich über die Tauschflächen aus unserer Sicht erheblich fehlerbehaftet und deshalb in diesem Bereich unwirksam, was wegen der Teilunwirksamkeit dann auch zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes führt.

3

Schon der Begriff „Tauschfläche“ beinhaltet zwingend, dass diese Flächen dem Planungsgeber, also den entsprechenden Gemeinden, zur Verfügung stehen. Da diese Flächen im Eigentum unseres Mandanten stehen, ist es schon nicht möglich, entsprechende Tauschflächen auszuweisen.

Nach diesseitigem Verständnis ist ein „Tausch“ nicht darin zu sehen, dass in anderen Bereichen des der Gemeinde Münchhausen zustehenden Planungsgebietes bisher zulässige Nutzungen anderweitig – und zwar wirtschaftlich gesehen definitiv schlechter – ausgewiesen werden.

Entweder muss ein „richtiger Tausch“ vorgenommen werden, also die Gemeinde – wie auch immer - Eigentümer der Flächen sein oder werden oder es muss **zwingend** in dem Bebauungsplan eine Regelung über die Entschädigung der betroffenen Grundstückseigentümer enthalten sein. Es fehlt nicht nur eine solche Regelung, sondern die Gemeinde ist auch nicht Eigentümer der Flächen.

Von daher ist der beabsichtigte Bebauungsplan in dieser Form unwirksam und unzulässig.

Da die geplante Maßnahme, auch dies ist mehrfach dargelegt worden, im Endeffekt nichts anderes darstellt, als zumindest eine wirtschaftlich teilweise Enteignung, weil ein wirtschaftlich hochwertig nutzbares Grundstück als reines landwirtschaftliches Grundstück „heruntergestuft werden soll“, müssen auch die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen.

Sollte man seitens des Plangebers die Einstufung als Enteignung nicht teilen, müsste aber zumindest ein „echter Tausch“ gegeben sein, also auch echte Tauschflächen vorhanden sein, was unstrittig nicht der Fall ist.

Ob dies im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens, um was es hier aber auch gar nicht geht, möglich wäre, wäre einzig und allein Sache der Gemeinde zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.

Auch im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens müssten konkrete, gleichwertige Tauschflächen angeboten oder Entschädigungen festgelegt und gezahlt werden.

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 20.12.2023

Änderungen/Bemerkungen

zu 3: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die Tauschflächen (MU1 – MU5) sind inhaltlich nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern dienen der Umsetzung der o.g. Maßgabe aus der Zielabweichungszulassung ausschließlich auf Ebene des Flächennutzungsplans.

Bezüglich der weiteren Ausführungen zur Rechtsnatur des Flächennutzungsplans, zur planungsrechtlichen Einstufung der betreffenden Teilfläche (MU4, westlicher Teilbereich), zu deren Grundstückswert sowie etwaiger Entschädigungsansprüche oder gar einer Enteignung in Folge der Umwidmung auf FNP-Ebene wird auf die hierzu eingeholte Rechtsauskunft des Hessischen Städte- und Gemeindebundes (Schreiben an den Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen vom 31.05.2023) verwiesen, die nachfolgend zitiert wird. Die Gemeinde schließt sich den darin enthaltenen Ausführungen vollinhaltlich an:

Zunächst haben wir zur Sichtung des Grundstücks neben den von Ihnen vorgelegten Karten auch entsprechende Lichtbilder und Kartenmaterial auf Google Maps sowie die BORIS Karte auf dem Geoportal genauer gesichtet, um uns hier ein genaues Bild von der Grundstückslage und den Nachbargrundstücken machen zu können.

Zunächst zur Grundstückslage: Das Grundstück befindet sich an der B 252 und liegt zwischen der Straße Mittlerer Pforte (von dieser getrennt durch das Flurstück 234/77) und dem Club La Envie (78/4), leicht diagonal unterhalb des auf der rechten Seite an der Marburger Straße liegenden Grundstücks Nummer 58 (5/1). Von der B 252 ist es teils durch den schmalen Streifen Flurstück 78/2 getrennt. Im Westen des Grundstücks verläuft die Eisenbahnlinie der Deutschen Bahn. Ein Bebauungsplan existiert für dieses Grundstück nicht. Es ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

In der Vergangenheit existierten Bauvoranfragen, die teils negativ und teils positiv beschieden wurden. Ein Hinweis zur Frage, ob es sich nach Auffassung der Bauaufsicht um Innen- oder Außenbereich handelt, gibt zumindest das Schreiben des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 13.02.1990 bezüglich der Errichtung eines Bauhofs, wobei das genannte Schreiben sich auf das Flurstück 78/5 bezieht. Nach Sichtung des Geoportals scheint es jedoch dieses Flurstück 78/5 nicht mehr zu geben. Da sich im Süden des Flurstücks 78/6 die Flurstücke 78/4 sowie im Osten das langgezogene Flurstück 78/2 befindet, welches am Straßenrand bis tief in das Flurstück 78/6 hineinreicht, gehen wir davon aus, dass das Flurstück 78/5 aufgegangen ist in dem Flurstück 78/6, sodass zumindest die im Schreiben vom 13.02.1990 geäußerte Rechtsauffassung der zuständigen Aufsichtsbehörde inhaltlich herangezogen werden kann. Gemäß dem Geoportal wird das Grundstück 78/6 als Ackerland bzw. Grünland ausgewiesen mit einem Quadratmeter Preis von 1,10 € für Ackerland bzw. 1,00 € für Grünland pro Quadratmeter.

Das Vorhaben, und zwar sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch der geplante Bebauungsplan, weist diesen erheblichen Mangel auf.

Wir gehen als selbstverständlich davon aus, dass zukünftige Korrespondenz in dieser Angelegenheit ausschließlich über unser Büro geführt werden wird.

Mit freundlichen Grüßen



Nittner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 20.12.2023

Änderungen/Bemerkungen

Zur Frage der Zuordnung des Grundstücks 78/6 wird es im Ergebnis maßgeblich sein, ob das Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt als Außenbereichsgrundstück oder als Innenbereichsgrundstück beurteilt werden kann, also ob sich ein Bauvorhaben nach § 35 BauGB als Außenbereichsvorhaben oder nach § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben beurteilen lassen wird.

Zusammenfassend dürfen wir zunächst mitteilen, dass wir das Grundstück Flur 8, Flurstück 78/6 dem Außenbereich zuordnen, sodass eine Baugenehmigung nur gemäß § 35 BauGB erteilt werden könnte.

Dies ergibt sich aus den folgenden Überlegungen in der Sache: Den Bereich unterhalb des Flurstücks 78/6, bestehend aus dem oben genannten Club, der Bäckerei Jung, der Pension Burgwald und der Bierhandlung Schmidt beurteilen wir als sich in der Vergangenheit gebildete Splittersiedlung. Jedoch selbst wenn man von einem eigenen Ortsteil ausgehen würde, würde dieser oberhalb des Clubs und der Bäckerei enden. Die Bebauungsgrenze des Ortsteils Simtshausen endet nach unserer Auffassung linksseitig der B252 unterhalb der Firma Rabe Innenausbau, also trennscharf auf den Grundstücken Flurstück 76/2 bzw. 76/1. Da die Bebauung des Ortsteils auch rechtsseitig der B252 mit dem Gebäude an der Marburger Straße 58, also dem Flurstück 5/1, spätestens endet und die Flurstücke 6/1 und anteilig 9 nicht bebaut sind, kann hier auch nicht von einer Umklammerung des Grundstücks 78/6 ausgegangen werden, was dann durch die Umgrenzung mit der Bahnlinie quasi in den Innenbereich hereingezogen werden könnte. Insoweit beurteilen wir die hier vorgefundene Fläche als im Außenbereich befindliche Fläche, sodass ein Vorhaben sich ausschließlich nach § 35 BauGB beurteilt.

Wir können daher nicht der Rechtsauffassung des von Herrn Groß beauftragten Rechtsanwalts folgen, es würde sich um ein Grundstück einer im Zusammenhang bebauten Ortslage handeln.

Die von der Gegenseite aufgeworfene Frage eines möglichen Entschädigungsanspruchs muss sich daran orientieren, ob durch die Änderung der Flächennutzungsplanung tatsächlich ein Schaden herbeigeführt wird. Diesbezügliche Regelungen finden sich in den §§ 39 ff. BauGB wieder.

Prüft man hier zunächst § 39 BauGB, der den Ersatz des Vertrauensschadens regelt, stellt man fest, dass dieser zunächst ein berechtigtes Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans voraussetzt. § 39 schützt das Vertrauen in dem Bestand der Festsetzungen eines gültigen Bebauungsplans, die das Grundstück des Anspruchsberechtigten betreffen. Vertrauensgrundlage kann dabei sowohl ein qualifizierter Bebauungsplan als auch ein einfacher Bebauungsplan sein.

Dagegen können Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB keine dem Bebauungsplan vergleichbare Vertrauensgrundlage schaffen. (Hierzu mit der entsprechenden Nachweisen Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 39 Rn. 6). Im Ergebnis scheidet damit mangels entsprechendem Bebauungsplan eine Anwendung des § 39 aus.

Möglich wäre hier ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB. Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 20.12.2023

Änderungen/Bemerkungen

unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Hier stellt sich zunächst die Frage, was genau die zulässige Nutzung eines Grundstücks darstellt. Die Zulässigkeit der Nutzung ergibt sich zunächst unstreitig aus den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbeständen nach § 30 Abs. 1 (Bebauungsplan), § 34 Abs. 1 und 2 (ungeplanter Innenbereich) gegebenenfalls in Verbindung mit § 30 Abs. 3 oder § 34 Abs. 4 S. 1 (Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 42 Rn. 1). Nach obiger Zusammenfassung fällt das hier streitgegenständliche Grundstück nicht unter die hier genannten Voraussetzungen.

Rechtlich ist umstritten, ob zu den zulässigen Nutzungen im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB auch Außenbereichsnutzung nach § 35 BauGB zählen. Die rein abstrakte Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im Außenbereich ist jedenfalls wegen der jederzeit möglichen Kollision mit öffentlichen Belangen im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht eigentumsrechtlich geschützt (so u.a. Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 42 Rn. 1 mit Verweisen). Die genannte Kommentarliteratur führt weiter aus, dass nach dem Wortlaut des § 42 BauGB aber auch Außenbereichsnutzungen gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich zulässige Nutzungen sein können, die nachträglich aufgehoben oder geändert werden. Entscheidend ist, ob im Eingriffszeitpunkt ein Rechtsanspruch auf die Zulässigkeit einer bestimmten Außenbereichsnutzung für den Antragsteller gegeben war. Eine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 BauGB kann bei einer Außenbereichsnutzung gegeben sein, wenn im Zeitpunkt der Aufhebung oder Änderung ein Vorhaben hätte genehmigt werden müssen. Dafür dürften im Ergebnis häufiger privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB in Betracht kommen als dies bei sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB der Fall ist. (Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 42 Rn. 1.1 mit weiteren Verweisen zum Streitstand)

Ausgehend hiervon kommt es maßgeblich darauf an, ob dem Flurstück durch die Flächennutzungsplanänderung ein Vorhaben entzogen wird, was hätte genehmigt werden müssen. Nach den vorliegenden Unterlagen könnte dies allerhöchstens hinsichtlich der derzeitigen Nutzung Parkplatz so sein. Die ursprünglich auf dem Grundstück bestehenden Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheide sind nach diesseitiger Kenntnis allesamt durch Fristablauf erloschen und wurden auch selten genutzt. Ob der derzeitige Parkplatz überhaupt genehmigt gewesen ist, kann diesseits nicht nachvollzogen werden. Dies gilt erst recht für die Nutzung Lagerplatz, die zumindest nach den Unterlagen niemals genehmigt wurde und damit illegal gewesen wäre.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist für uns derzeit nicht erkennbar. Die dortigen Privilegierungstatbestände greifen auch bei der derzeitigen Nutzung Parkplatz nicht.

Das hier zulässige Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zwingend zu genehmigen wären, kann gleichfalls nicht erkannt werden. Nach diesseitiger Auffassung spricht hier vieles dafür, dass bereits eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB bei solchen Vorhaben zu befürchten wären, nämlich, dass die bereits bestehende Splittersiedlung unterhalb des hier streitgegenständlichen Flurstücks durch die Zulassung eines Bauvorhabens verfestigt bzw. erweitert würde. (Als ergänzender Hinweis und Einschub sei erlaubt darauf hinzuweisen, dass die beiden von der Gegenseite angefragten Einfamilienhäuser bereits nicht den Darstellungen des

Stellungnahme: Privatperson, vertreten durch Kanzlei Siebert & Kollegen, vom: 20.12.2023	Änderungen/Bemerkungen
<p><i>Flächennutzungsplans im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 entsprochen hätten, da diese als Wohnbebauung im Gewerbegebiet nur in Ausnahmefällen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig wären, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet gewesen wären (siehe § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese hätten damit dem FNP widersprochen)</i></p> <p><i>Im Ergebnis erscheint daher die Auffassung der Gegenseite, eine Entschädigung zu einem Quadratmeterpreis von 45,00 € oder mehr erreichen zu wollen, eindeutig überhöht. Bzgl. des Grundstückswertes der sich in der Nähe befindlichen Bebauung geht der Gutachterausschuss laut BORIS von einem Wert von 32,00 € pro m2 aus. Aber auch der von Ihnen angebotene Quadratmeterpreis von 10,00 € erscheint im Hinblick auf die Auskunft des Geoportals zum Grundstückswert mehr als großzügig, gerade auch im Hinblick darauf, dass Sie im Ergebnis mit der Fläche aufgrund der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich nichts mehr anfangen könnten (geht man von einer illegalen Nutzung durch den Parkplatz aus) und hier voraussichtlich noch die zusätzlichen Abrisskosten für die Parkplatzanlage hinzukämen. Zur sicheren Abklärung des Wertes könnte ein Gutachter herangezogen werden, der hier eine Schätzung vornimmt. Insoweit könnte hier auch eine Nachfrage bei der Bauaufsichtsbehörde tunlich sein, ob die Nutzung als Parkplatz bei dem Grundstück Flur 8 Flurstück 78/6 eine illegale, weil nicht genehmigte, Nutzung darstellt. Ob hier möglicherweise ursprüngliche eine Fachplanung durch die Deutschen Bahn auf dem Gelände erfolgte und hierdurch ein anderer Rechtszustand geschaffen wurde, lässt sich nach den Unterlagen nicht beurteilen.</i></p> <p><i>Für Ihr zukünftiges Planungsverfahren im Rahmen des interkommunalen Gewerbegebietes sehen wir durch die hier gemachten Einwendungen im Ergebnis bei ordnungsgemäßer Berücksichtigung der Einwendungen und ordnungsgemäßer Abwägung der Einwendungen grundsätzlich keine Probleme und auch keine Verzögerung für die Änderung des Flächennutzungsplans.</i></p> <p><i>Selbstverständlich ist es der Gegenseite unbenommen, den Flächennutzungsplan vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof anzugreifen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine solche Klage keine aufschiebende Wirkung hat; die Gegenseite müsste hier schon einen Antrag gemäß § 47 Abs. 6 VwGO auf einstweiliger Anordnung stellen, um den Vollzug des Flächennutzungsplans zu verhindern, wobei diesbezüglich diesseits kein Erfolgsaussichten gesehen werden. Im Ergebnis kann es sich auch nur um die Frage eines möglichen Entschädigungsanspruchs handeln, mit dem sich oben auseinandergesetzt wurde, sodass auch diesbezüglich eine Verzögerung für die Durchführung des Interkommunalen Gewerbegebietes nicht gesehen wird.</i></p> <p><i>Zuletzt wäre noch ein Schadensersatz im Rahmen einer Amtspflichtverletzung nach § 839 BGB möglich, bzgl. dessen jedoch auch wenig Chancen auf Erfolg gesehen werden, da wir die Verletzung einer Amtspflicht bereits nicht erkennen können. Die schriftliche Mitteilung der Gemeinde vom 27.4.1994 ändert hieran nichts, auch weil es sich dabei um ein anderes Flurstück handelt und diese „Bescheinigung“ nunmehr auch gut 30 Jahre zurückliegt und das beabsichtigte bisher nicht ausgeführt wurde.</i></p>	

Kanzlei Siebert & Kollegen · Krummbogen 1 · 35039 Marburg

EINWURF/EINSCHREIBEN

Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen
zu Händen des Gemeindevorstandes
und des Bürgermeisters Herrn Funk
Marburger Str. 22

35117 Münchhausen

IHR ZEICHEN

DATUM

06.04.2021

**Groß ./ Gemeinde Münchhausen
Änderung Flächennutzungsplan
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in
den Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen,
Bekanntmachung vom 22.03.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Funk,

wir zeigen an, dass uns [REDACTED] mit der
Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat.
Kopie einer auf uns lautenden Vollmacht fügen wir bei.

Wir erheben gegen die im Betreff genannte Änderung des Flächennutzungsplanes in den
Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen, hier konkret auf Simtshausen bezogen, namens
und in Vollmacht unseres Mandanten

Einwendungen

und rein vorsorglich Widerspruch und legen ebenfalls rein vorsorglich Rechtsmittel ein.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Marburger Straße in 35117 Simtshausen,
Flur 8, Flurstück 78/6 in Größe von 3.533 m².

GERT SIEBERT (+2015)
NOTAR UND RECHTSANWALT BIS 2002

MANFRED BÖHM
RECHTSANWALT

GUNTHART NITTNER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

LARS FLEISCHER
RECHTSANWALT

KRUMMBOGEN 1
35039 MARBURG

TELEFON 06421 68504-0
TELEFAX 06421 68504-25
E-MAIL: kanzlei@boehm-nittner.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

RECHTSANWALT: RA Nittner

SEKRETARIAT: Fr. Daitche

Bei Zuschriften und Zahlungen
bitte stets angeben

76/21 N01

Dieses Grundstück befindet sich im Gebiet, bezüglich dessen ein Verzicht von bislang
ausgewiesenen Siedlungsflächen durch Änderungen der Darstellungen im
Flächennutzungsplan planerisch umgesetzt werden soll.

Konkret ist unser Mandant von dem sogenannten Änderungsbereich 4 gemäß der
Veröffentlichung in den Münchhausener Nachrichten Nr. 12/2021 vom 26.03.2021 betroffen.
Er ist damit als Betroffener berechtigt, Einwendungen vorzubringen und rein vorsorglich
Rechtsmittel einzulegen.

Unser Mandant hatte sich im Hinblick auf die Situation, die sich mit der im Betreff
angesprochenen Bauleitplanung über die Änderung des Flächennutzungsplanes für ihn und
sein Grundstück ergibt, bereits mit Ihrem Haus in Verbindung gesetzt und ausgetauscht.
Dabei wurde ihm erklärt, (wenn auch nur indirekt) „eigentlich“ sei er rein wirtschaftlich
betrachtet nicht betroffen, da er durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht
benachteiligt würde.

Es wurde die Auffassung vertreten, das betroffene Grundstück sei auch nach der Änderung
und dem damit ausgesprochenen Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen
wertmäßig nicht beeinträchtigt.

Hiergegen werden Einwendungen erhoben und wie folgt vorgebracht:

Es ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Verzicht im Rahmen der Änderung des
Flächennutzungsplanes das Grundstück unseres Mandanten zukünftig wieder nur als
landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, hier jedenfalls nicht als Siedlungsfläche zur
Nutzung als Wohn-, Misch- oder Gewerbebauung nutzbar sein wird.

Auch ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Neueinstufung im Zuge der
Änderung des Flächennutzungsplanes selbst die jetzt bestehende Nutzung als LKW Parkplatz
und/oder z.B. Lagerplatz nicht mehr möglich und zulässig sein wird.

Diesseits wird die Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Verzicht
von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen schon deshalb für nicht ordnungsgemäß und
nicht rechtmäßig erachtet, weil es ganz offensichtlich keinerlei Entschädigungsregelungen für
die Eigentümer der in dem „Verzichtsgebiet“ liegenden Grundstücke gibt.

Da diese Eigentümer, zu denen unser Mandant gehört, definitiv und jederzeit nachweisbar
Schäden erleiden, wirtschaftlich definitiv deutlich schlechter gestellt werden, als dies in der
jetzigen Rechtssituation der Fall ist, ist die hier vorgesehene Änderung schon mangels
Regelungen über Entschädigungsleistungen nach diesseitiger Ansicht rechtsunwirksam.

Aber selbst wenn das nicht Fall sein sollte, ist unserem Mandanten in direkten Gesprächen
mitgeteilt worden, dass auch die jetzige Einstufung seines Grundstückes in den Bereich
Landwirtschaftsflächen, dies auch wertmäßig, fallen würde.

Auch wenn dies bisher noch nicht schriftlich fixiert worden ist, ergibt sich die diesbezügliche
Wertung seitens der Gemeinde klar und unwiderlegbar schon aus dem Umstand, dass
irgendwelche Regelungen über Ausgleichszahlungen bzw. sonstigen Ausgleich und/oder
Ausgleichsleistungen überhaupt nicht getroffen wurden.

BANKKONTEN: VOLKSBANK MITTELHESSEN
IBAN DE65 5139 0000 0016 5113 07
BIC VBMHDE33

SPARKASSE
MARBURG-BIEDENKOPF
IBAN DE64 5335 0000 0000 0049 28
BIC HELADEF1MAR
IBAN DE 27 5335 0000 1012 0252 18
BIC HELADEF1MAR

POSTKONTO
FRANKFURT
IBAN DE64 5001 0060 0266 6206 01
BIC PBNKDE33

STEUERNUMMER
FA MARBURG-
BIEDENKOPF
031 369 600 20

Fakt ist, dass das betroffene Grundstück nicht nur seit Jahrzehnten als (insbesondere) LKW Stell-/Parkplatz genutzt wird, sondern auch immer wieder – wie auch gerade erst aktuell – als Lagerplatz für z.B. Baumaterialien, Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen.

Insoweit hat unser Mandant dafür natürlich auch entsprechende Einnahmen durch Teilverpachtung.

Dazu ist auch festzustellen, dass dieses Grundstück gerade als mindestens LKW Parkfläche zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Anwesen, welches auch im Eigentum unseres Mandanten steht, gehört.

Das betroffene Grundstück ist erschlossen.

Schon im Jahre 2011 wurden die entsprechenden Anschlussleitungen an die öffentliche Abwasseranlage erstellt.

Eine Wasserleitung ist ebenfalls auf das Grundstück verlegt worden und existiert dort.

Es wurde auch entsprechende Erschließungskosten im Jahre 2012 für diese Grundstück unseres Mandanten veranlagt.

Darüber hinaus wurde – auch wenn das natürlich nicht mehr wirksam umsetzbar wäre – im Jahre 1993 eine Bauvoranfrage durch den Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zum Aktenzeichen K 60.V.15.04/93/002 für die Erstellung von zwei Wohnhäusern positiv beschieden.

Weiter existiert eine Baugenehmigung zur Erstellung einer „geschlossenen Kleingarage“ mit LKW-Waage auf diesem Gebiet vom 24.07.2013 zum Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf A/15.04/2013-0099.

Nicht zuletzt wurden zwei Imbissbuden, die dort auch einige Zeit standen und betrieben worden sind, ausdrücklich baurechtlich genehmigt. Das Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf dazu lautet A/15.04/2011-0093.

Es ist daher klar, dass es sich bei dem betroffenen Grundstück unseres Mandanten um ein Grundstück, welches nicht nur zur Bebauung geeignet ist, sondern bezüglich dessen auch mehrfach durch die zuständige Genehmigungsbehörde Baugenehmigungen erteilt worden sind und die auch dementsprechend bereits baurechtlich genutzt wurden, handelt.

Aus Ihrem Haus wurde mit Schreiben vom 28.04.1994 unserem Mandanten gegenüber erklärt, dass der gesamte umliegende Bereich unter Einschluss des hier betroffenen Grundstückes unseres Mandanten (unter Beifügung eines entsprechenden Planes!) Mischgebiet sei.

Es handelt sich um Bauland, welches jedenfalls mindestens im Sinne des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu sehen und zu beurteilen ist.

Durch die „Herabstufung“ in vermutlich landwirtschaftliche Fläche, jedenfalls „unterhalb“ des jetzt gegebenen Baulandcharakters entsteht unserem Mandanten zukünftig ein Schaden.

Ihm entsteht jetzt ein Schaden, wenn die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit diesem Verzicht umgesetzt wird, weil auch ohne momentan konkret vorhandene Bebauung das Grundstück als Pachtfläche, als LKW Parkfläche und auch als z.B. Lagerplatz und ähnliches genutzt wird und unserem Mandanten auch entsprechende Einkünfte bringt.

Hier ist z. B. gerade noch im Jahr 2020 mit der Regio Netzinfrastruktur GmbH der deutschen Bundesbahn ein entsprechender Nutzungsvertrag, über den monatlich 600,00 € plus Mehrwertsteuer nur für die Nutzung eines Teilbereiches dieses Grundstückes vereinbart und auch gezahlt wurden, abgeschlossen worden.

Im Jahre 2004 hat die Deutsche Bundesbahn unserem Mandanten einen Teilbereich des direkt angrenzenden Grundstückes, das vor dem ehemaligen Bahnhof bzw. gegenüber dem Getränkehandel Schmidt liegt, für einen Preis von ca. 30,00 € brutto pro Quadratmeter, was ein durchaus angemessener und ortsüblicher Preis war, zum Kauf angeboten.

Warum nicht diese Fläche, die von der Deutschen Bundesbahn offensichtlich, da diese ja zum Verkauf bereit ist, nicht benötigt wird, nicht als „Verzichtsfläche“ an Stelle des Grundstückes unseres Mandanten genommen und eingesetzt wird, ist unverständlich. Allerdings zeigt sich auch darin ein Abwägungsfehler bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes, der dazu führt, dass den Einwendungen unseres Mandanten stattgegeben werden muss.

Was den Wert des Grundstückes unseres Mandanten betrifft, braucht man nur von dem oben genannten Betrag auszugehen und diesen auf die jetzt betroffene Fläche von 3533 qm umzurechnen. Das sind dann schon 105.495,00 €.

Bereinigt man den Wert nur inflationsbedingt, ergeben sich schon 130.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertsteigerungen und der Tatsache, dass das Grundstück später voll erschlossen worden ist und dafür Erschließungskosten angefallen sind, die berücksichtigt werden müssen, zeigt sich, dass der in einem Kaufvertrag des Notars Kögel aus Wetter im Jahr 2020 angesetzte und vereinbarte Preis mit 150.000,00 € für das hier betroffene Grundstück unseres Mandanten berechtigt (eher noch zu niedrig) ist.

Dass es durch Umstände, die außerhalb der Einflussosphäre unseres Mandanten liegen, zur letztendlichen Umsetzung dieses Vertrages bis heute (eventuell noch) nicht gekommen ist, ändert nichts an den Fakten.

Zu denen gehört auch die Tatsache, dass das Grundstück zur Grundsteuer B veranlagt ist. Die Grundsteuer B, gilt bekanntermaßen nur für Grund und Boden, der bebaut werden kann.

Als Fazit ist daher zusammenzufassen, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem integrierten Verzicht auf die bestimmte baurechtliche Qualität, hier bezüglich des Grundstückes unseres Mandanten als Bauland, und der damit verbundenen „Herunterstufung“ als landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, jedenfalls wirtschaftlich wesentlich weniger wertvolles Land, zum einen wegen nicht vorhandener Entschädigungsregelungen und zum anderen wegen der nicht Berücksichtigung der baurechtlichen Qualität des Grundstückes unseres Mandanten jedenfalls so nicht wirksam umsetzbar ist.

Unser Mandant ist durchaus bereit, über die Gesamtsituation auch persönliche Gespräche, dies natürlich im Beisein des Unterzeichners aus unserem Büro, zur Findung von einvernehmlichen Regelungen zu führen.

Sollte es über die veröffentlichten Unterlagen hinaus Informationen, Unterlagen, Begründungen und ähnliches, die insbesondere die hier vorgebrachten Einwendungen betreffen (Entschädigungsleistungen!), geben, bitten wir um kurzfristige Information und wären für eine Übersendung an unser Büro (natürlich bei Erstattung üblicher und vertretbarer Kosten für Kopien und Porto) dankbar.

In jedem Fall beantragen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten, sollte es noch solche weiteren Informationen, Unterlagen, Begründungen oder ähnliches geben, ausdrücklich Akteneinsicht und nach Akteneinsicht die Gewährung rechtlichen Gehörs.

Wir weisen darauf hin, dass selbstverständlich alle vorgenannten Einzelpunkte über die Erschließung mit Wasser und Abwasser, Bauvorbescheid, Baugenehmigungen, Schreiben der Gemeinde Münchhausen, der Deutschen Bundesbahn und ähnliches jederzeit belegbar und nachweisbar sind.

Wir dürfen darum bitten, zukünftige Korrespondenz in dieser Angelegenheit ausschließlich über unser Büro zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

Nittner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**ANWALTSKANZLEI
SIEBERT • BÖHM • NITTNER • FLEISCHER**

Kanzlei Siebert & Kollegen · Krummbogen 1 · 35039 Marburg

Einwurfeinschreiben
Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen
zu Händen des Gemeindevorstandes
und des Bürgermeisters Herrn Funk
Marburger Str. 22

35117 Münchhausen

IHR ZEICHEN

DATUM

13.04.2021

KOPIE

**Groß ./ Gemeinde Münchhausen
Änderung Flächennutzungsplan
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in
den Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen,
Bekanntmachung vom 22.03.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Funk,

wir fügen in der Anlage noch einmal, dies mit aktuellem Datum, unser Ihnen schon mit Datum vom 06.04.2021 übersandtes Schreiben mit Einwendungen, Widerspruch und Rechtsmittel bei.

Nachdem nunmehr die offizielle Veröffentlichung zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes in den Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen am 02.04.2021 erfolgt ist, wollen wir rein vorsorglich, um alle Formalien einzuhalten, dieses Schreiben Ihnen jetzt noch einmal zukommen lassen.

Wir wiederholen, dass sich unsere Ausführungen auf den Änderungsbereich 4 beziehen.

GERT SIEBERT (+2015)
NOTAR UND RECHTSANWALT BIS 2002

MANFRED BÖHM
RECHTSANWALT

GUNTART NITTNER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

LARS FLEISCHER
RECHTSANWALT

KRUMMBOGEN 1
35039 MARBURG

TELEFON 06421 68504-0
TELEFAX 06421 68504-25
E-MAIL: kanzlei@boehm-nittner.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

RECHTSANWALT: RA Nittner

SEKRETARIAT: Fr. Sucu

Bei Zuschriften und Zahlungen
bitte stets angeben

76/21 N01

BANKKONTEN: VOLKSBANK MITTELHESSEN
IBAN DE06 5139 0000 0016 5113 07
BIC VBMGDE33

SPARKASSE
MARBURG-BIEDENKOPF
IBAN DE64 5334 0000 0000 0049 28
BIC HELADEF1MAR
IBAN DE 27 5335 0000 1012 0252 18
BIC HELADEF1MAR

POSTGIROKONTO
FRANKFURT
IBAN DE64 5001 0060 0266 6206 01
BIC PRNKDEFF

STEUERNUMMER
FA MARBURG-
BIEDENKOPF
031 369 600 20

Im Übrigen nehmen wir Bezug auf die Ausführungen in dem noch einmal beigelegten Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Nittner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**ANWALTSKANZLEI
SIEBERT • BÖHM • NITTNER • FLEISCHER**

Kanzlei Siebert & Kollegen · Krummbogen 1 · 35039 Marburg

EINWURF/EINSCHREIBEN

Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen
zu Händen des Gemeindevorstandes
und des Bürgermeisters Herrn Funk
Marburger Str. 22

35117 Münchhausen

KOPIE

IHR ZEICHEN

DATUM

13.04.2021

**Groß ./.. Gemeinde Münchhausen
Änderung Flächennutzungsplan
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in
den Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen,
Bekanntmachung vom 22.03.2021**

GERT SIEBERT (+2015)
NOTAR UND RECHTSANWALT BIS 2002

MANFRED BÖHM
RECHTSANWALT

GUNTARTH NITTNER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

LARS FLEISCHER
RECHTSANWALT

KRUMMBOGEN 1
35039 MARBURG

TELEFON 06421 68504-0

TELEFAX 06421 68504-25

E-MAIL: kanzlei@boehm-nittner.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

RECHTSANWALT: RA Nittner

SEKRETARIAT: Fr. Daitche

Bei Zuschriften und Zahlungen
bitte stets angeben

76/21 N01

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Funk,

wir zeigen an, dass uns [REDACTED] mit der
Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat.
Kopie einer auf uns lautenden Vollmacht fügen wir bei.

Wir erheben gegen die im Betreff genannte Änderung des Flächennutzungsplanes in den
Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen, hier konkret auf Simtshausen bezogen, namens
und in Vollmacht unseres Mandanten

Einwendungen

und rein vorsorglich Widerspruch und legen ebenfalls rein vorsorglich Rechtsmittel ein.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Marburger Straße in 35117 Simtshausen,
Flur 8, Flurstück 78/6 in Größe von 3.533 m².

BANKKONTEN: VOLKSBANK MITTELHESSEN
IBAN DE06 5139 0000 0016 5113 07
BIC VBMHDE33

SPARKASSE
MARBURG-BIEDENKOPF
IBAN DE64 5335 0000 0000 0049 28
BIC HELADEF1MAR
IBAN DE 27 5335 0000 1012 0252 18
BIC HELADEF1MAR

POSTGIROKONTO
FRANKFURT
IBAN DE64 5001 0060 0266 6206 01
BIC PFNKDE33

STEUERNUMMER
FA MARBURG-
BIEDENKOPF
031 369 600 20

Dieses Grundstück befindet sich im Gebiet, bezüglich dessen ein Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen durch Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch umgesetzt werden soll.

Konkret ist unser Mandant von dem sogenannten Änderungsbereich 4 gemäß der Veröffentlichung in den Münchhausener Nachrichten Nr. 12/2021 vom 26.03.2021 betroffen. Er ist damit als Betroffener berechtigt, Einwendungen vorzubringen und rein vorsorglich Rechtsmittel einzulegen.

Unser Mandant hatte sich im Hinblick auf die Situation, die sich mit der im Betreff angesprochenen Bauleitplanung über die Änderung des Flächennutzungsplanes für ihn und sein Grundstück ergibt, bereits mit Ihrem Haus in Verbindung gesetzt und ausgetauscht.

Dabei wurde ihm erklärt, (wenn auch nur indirekt) „eigentlich“ sei er rein wirtschaftlich betrachtet nicht betroffen, da er durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht benachteiligt würde.

Es wurde die Auffassung vertreten, das betroffene Grundstück sei auch nach der Änderung und dem damit ausgesprochenen Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen wertmäßig nicht beeinträchtigt.

Hiergegen werden Einwendungen erhoben und wie folgt vorgebracht:

Es ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Verzicht im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes das Grundstück unseres Mandanten zukünftig wieder nur als landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, hier jedenfalls nicht als Siedlungsfläche zur Nutzung als Wohn-, Misch- oder Gewerbebebauung nutzbar sein wird.

Auch ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Neueinstufung im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes selbst die jetzt bestehende Nutzung als LKW Parkplatz und/oder z.B. Lagerplatz nicht mehr möglich und zulässig sein wird.

Diesseits wird die Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen schon deshalb für nicht ordnungsgemäß und nicht rechtmäßig erachtet, weil es ganz offensichtlich keinerlei Entschädigungsregelungen für die Eigentümer der in dem „Verzichtsgebiet“ liegenden Grundstücke gibt.

Da diese Eigentümer, zu denen unser Mandant gehört, definitiv und jederzeit nachweisbar Schäden erleiden, wirtschaftlich definitiv deutlich schlechter gestellt werden, als dies in der jetzigen Rechtssituation der Fall ist, ist die hier vorgesehene Änderung schon mangels Regelungen über Entschädigungsleistungen nach diesseitiger Ansicht rechtsunwirksam.

Aber selbst wenn das nicht Fall sein sollte, ist unserem Mandanten in direkten Gesprächen mitgeteilt worden, dass auch die jetzige Einstufung seines Grundstückes in den Bereich Landwirtschaftsflächen, dies auch wertmäßig, fallen würde.

Auch wenn dies bisher noch nicht schriftlich fixiert worden ist, ergibt sich die diesbezügliche Wertung seitens der Gemeinde klar und unwiderlegbar schon aus dem Umstand, dass irgendwelche Regelungen über Ausgleichszahlungen bzw. sonstigen Ausgleich und/oder Ausgleichsleistungen überhaupt nicht getroffen wurden.

Fakt ist, dass das betroffene Grundstück nicht nur seit Jahrzehnten als (insbesondere) LKW Stell-/Parkplatz genutzt wird, sondern auch immer wieder – wie auch gerade erst aktuell – als Lagerplatz für z.B. Baumaterialien, Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen.

Insoweit hat unser Mandant dafür natürlich auch entsprechende Einnahmen durch Teilverpachtung.

Dazu ist auch festzustellen, dass dieses Grundstück gerade als mindestens LKW Parkfläche zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Anwesen, welches auch im Eigentum unseres Mandanten steht, gehört.

Das betroffene Grundstück ist erschlossen.

Schon im Jahre 2011 wurden die entsprechenden Anschlussleitungen an die öffentliche Abwasseranlage erstellt.

Eine Wasserleitung ist ebenfalls auf das Grundstück verlegt worden und existiert dort.

Es wurde auch entsprechende Erschließungskosten im Jahre 2012 für diese Grundstück unseres Mandanten veranlagt.

Darüber hinaus wurde – auch wenn das natürlich nicht mehr wirksam umsetzbar wäre – im Jahre 1993 eine Bauvoranfrage durch den Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zum Aktenzeichen K 60.V.15.04/93/002 für die Erstellung von zwei Wohnhäusern positiv beschieden.

Weiter existiert eine Baugenehmigung zur Erstellung einer „geschlossenen Kleingarage“ mit LKW-Waage auf diesem Gebiet vom 24.07.2013 zum Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf A/15.04/2013-0099.

Nicht zuletzt wurden zwei Imbissbuden, die dort auch einige Zeit standen und betrieben worden sind, ausdrücklich baurechtlich genehmigt. Das Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf dazu lautet A/15.04/2011-0093.

Es ist daher klar, dass es sich bei dem betroffenen Grundstück unseres Mandanten um ein Grundstück, welches nicht nur zur Bebauung geeignet ist, sondern bezüglich dessen auch mehrfach durch die zuständige Genehmigungsbehörde Baugenehmigungen erteilt worden sind und die auch dementsprechend bereits baurechtlich genutzt wurden, handelt.

Aus Ihrem Haus wurde mit Schreiben vom 28.04.1994 unserem Mandanten gegenüber erklärt, dass der gesamte umliegende Bereich unter Einschluss des hier betroffenen Grundstückes unseres Mandanten (unter Beifügung eines entsprechenden Planes!) Mischgebiet sei.

Es handelt sich um Bauland, welches jedenfalls mindestens im Sinne des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu sehen und zu beurteilen ist.

Durch die „Herabstufung“ in vermutlich landwirtschaftliche Fläche, jedenfalls „unterhalb“ des jetzt gegebenen Baulandcharakters entsteht unserem Mandanten zukünftig ein Schaden.

Ihm entsteht jetzt ein Schaden, wenn die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit diesem Verzicht umgesetzt wird, weil auch ohne momentan konkret vorhandene Bebauung das Grundstück als Pachtfläche, als LKW Parkfläche und auch als z.B. Lagerplatz und ähnliches genutzt wird und unserem Mandanten auch entsprechende Einkünfte bringt.

Hier ist z. B. gerade noch im Jahr 2020 mit der Regio Netzinfrastruktur GmbH der deutschen Bundesbahn ein entsprechender Nutzungsvertrag, über den monatlich 600,00 € plus Mehrwertsteuer nur für die Nutzung eines Teilbereiches dieses Grundstückes vereinbart und auch gezahlt wurden, abgeschlossen worden.

Im Jahre 2004 hat die Deutsche Bundesbahn unserem Mandanten einen Teilbereich des direkt angrenzenden Grundstückes, das vor dem ehemaligen Bahnhof bzw. gegenüber dem Getränkehandel Schmidt liegt, für einen Preis von ca. 30,00 € brutto pro Quadratmeter, was ein durchaus angemessener und ortsüblicher Preis war, zum Kauf angeboten.

Warum nicht diese Fläche, die von der Deutschen Bundesbahn offensichtlich, da diese ja zum Verkauf bereit ist, nicht benötigt wird, nicht als „Verzichtsfläche“ an Stelle des Grundstückes unseres Mandanten genommen und eingesetzt wird, ist unverständlich. Allerdings zeigt sich auch darin ein Abwägungsfehler bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes, der dazu führt, dass den Einwendungen unseres Mandanten stattgegeben werden muss.

Was den Wert des Grundstückes unseres Mandanten betrifft, braucht man nur von dem oben genannten Betrag auszugehen und diesen auf die jetzt betroffene Fläche von 3533 qm umzurechnen. Das sind dann schon 105.495,00 €. Bereinigt man den Wert nur inflationsbedingt, ergeben sich schon 130.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertsteigerungen und der Tatsache, dass das Grundstück später voll erschlossen worden ist und dafür Erschließungskosten angefallen sind, die berücksichtigt werden müssen, zeigt sich, dass der in einem Kaufvertrag des Notars Kögel aus Wetter im Jahr 2020 angesetzte und vereinbarte Preis mit 150.000,00 € für das hier betroffene Grundstück unseres Mandanten berechtigt (eher noch zu niedrig) ist.

Dass es durch Umstände, die außerhalb der Einflussosphäre unseres Mandanten liegen, zur letztendlichen Umsetzung dieses Vertrages bis heute (eventuell noch) nicht gekommen ist, ändert nichts an den Fakten.

Zu denen gehört auch die Tatsache, dass das Grundstück zur Grundsteuer B veranlagt ist. Die Grundsteuer B gilt bekanntermaßen nur für Grund und Boden, der bebaut werden kann.

Als Fazit ist daher zusammenzufassen, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem integrierten Verzicht auf die bestimmte baurechtliche Qualität, hier bezüglich des Grundstückes unseres Mandanten als Bauland, und der damit verbundenen „Herunterstufung“ als landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, jedenfalls wirtschaftlich wesentlich weniger wertvolles Land, zum einen wegen nicht vorhandener Entschädigungsregelungen und zum anderen wegen der nicht Berücksichtigung der baurechtlichen Qualität des Grundstückes unseres Mandanten jedenfalls so nicht wirksam umsetzbar ist.

Unser Mandant ist durchaus bereit, über die Gesamtsituation auch persönliche Gespräche, dies natürlich im Beisein des Unterzeichners aus unserem Büro, zur Findung von einvernehmlichen Regelungen zu führen.

Sollte es über die veröffentlichten Unterlagen hinaus Informationen, Unterlagen, Begründungen und ähnliches, die insbesondere die hier vorgebrachten Einwendungen betreffen (Entschädigungsleistungen!), geben, bitten wir um kurzfristige Information und wären für eine Übersendung an unser Büro (natürlich bei Erstattung üblicher und vertretbarer Kosten für Kopien und Porto) dankbar.

In jedem Fall beantragen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten, sollte es noch solche weiteren Informationen, Unterlagen, Begründungen oder ähnliches geben, ausdrücklich Akteneinsicht und nach Akteneinsicht die Gewährung rechtlichen Gehörs.

Wir weisen darauf hin, dass selbstverständlich alle vorgenannten Einzelpunkte über die Erschließung mit Wasser und Abwasser, Bauvorbescheid, Baugenehmigungen, Schreiben der Gemeinde Münchhausen, der Deutschen Bundesbahn und ähnliches jederzeit belegbar und nachweisbar sind.

Wir dürfen darum bitten, zukünftige Korrespondenz in dieser Angelegenheit ausschließlich über unser Büro zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

Nittner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ANWALTSKANZLEI
SIEBERT • BÖHM • NITTNER • FLEISCHER

- 2 -

Kanzlei Siebert & Kollegen · Molkerestr. 1 · 35039 Marburg

Einwurfschreiben

Gemeindevorstand der Gemeinde Münchhausen
zu Händen des Gemeindevorstandes
und des Bürgermeisters Herrn Funk
Marburger Str. 22

35117 Münchhausen

IHR ZEICHEN

DATUM

05.12.2022

KOPIE

**Groß ./ Gemeinde Münchhausen
Änderung Flächennutzungsplan
Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in
den Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen,
Bekanntmachungen vom 22.03.2021 und 25.11.2022
Unsere Schreiben vom 06.04, 13.04.2021, 28.03. und 12.07.2022
Ihr Schreiben vom 16.11.2022 an unseren Mandanten**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Funk,

Sie wissen, dass wir [REDACTED] anwaltlich
vertreten.

Auf die bereits geführte Korrespondenz, wobei wir unsere Schreiben im Betreff aufgeführt
haben und Ihnen ja auch bereits eine Vollmachtenkopie übersandt haben, nehmen wir Bezug.

Als erstes fügen inhaltlich unsere Ausführungen aus unserem Einwendungsschreiben vom
06.04.2021 nachfolgend noch einmal im Hinblick auf die jetzt erneut veröffentlichte
Bauleitplanung, durch welche unser Mandant in seinen Rechten als Eigentümer eines in dem
Bereich der Bauleitplanung befindlichen Grundstückes betroffen ist, bei.

Weiter machen wir auch die Inhalte unserer (beiden) Schreiben vom 13.04.2021 an Sie zum
Inhalt der Einwendungen/Rechtsmittel.

GERT SIEBERT (+2015)
NOTAR UND RECHTSANWALT BIS 2002

MANFRED BÖHM
RECHTSANWALT

GUNTART NITTNER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

LARS FLEISCHER
RECHTSANWALT

MOLKEREISTR. 1
35039 MARBURG

TELEFON 06421 68504-0
TELEFAX 06421 68504-25
E-MAIL: kanzlei@boehm-nittner.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

RECHTSANWALT: RA Nittner

SEKRETARIAT: Fr. SUCU

Bei Zuschriften und Zahlungen
bitte stets angeben

76/21 N01

Wir erheben gegen die im Betreff genannte Änderung des Flächennutzungsplanes in den
Ortsteilen Münchhausen und Simtshausen, hier konkret auf Simtshausen bezogen, namens
und in Vollmacht unseres Mandanten

Einwendungen

und rein vorsorglich Widerspruch und legen ebenfalls rein vorsorglich Rechtsmittel ein.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Marburger Straße in 35117 Simtshausen,
Flur 8, Flurstück 78/6 in Größe von 3.533 m².

Dieses Grundstück befindet sich im Gebiet, bezüglich dessen ein Verzicht von bislang
ausgewiesenen Siedlungsflächen durch Änderungen der Darstellungen im
Flächennutzungsplan planerisch umgesetzt werden soll.

Konkret ist unser Mandant von dem sogenannten Änderungsbereich 4 gemäß der
Veröffentlichung in den Münchhausener Nachrichten Nr. 12/2021 vom 26.03.2021 betroffen.
Er ist damit als Betroffener berechtigt, Einwendungen vorzubringen und rein vorsorglich
Rechtsmittel einzulegen.

Unser Mandant hatte sich im Hinblick auf die Situation, die sich mit der im Betreff
angesprochenen Bauleitplanung über die Änderung des Flächennutzungsplanes für ihn und
sein Grundstück ergibt, bereits mit Ihrem Haus in Verbindung gesetzt und ausgetauscht.
Dabei wurde ihm erklärt, (wenn auch nur indirekt) „eigentlich“ sei er rein wirtschaftlich
betrachtet nicht betroffen, da er durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht
benachteiligt würde.

Es wurde die Auffassung vertreten, das betroffene Grundstück sei auch nach der Änderung
und dem damit ausgesprochenen Verzicht von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen
wertmäßig nicht beeinträchtigt.

Hiergegen werden Einwendungen erhoben und wie folgt vorgebracht:

Es ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Verzicht im Rahmen der Änderung des
Flächennutzungsplanes das Grundstück unseres Mandanten zukünftig wieder nur als
landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, hier jedenfalls nicht als Siedlungsfläche zur
Nutzung als Wohn-, Misch- oder Gewerbebebauung nutzbar sein wird.

Auch ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Neueinstufung im Zuge der
Änderung des Flächennutzungsplanes selbst die jetzt bestehende Nutzung als LKW Parkplatz
und/oder z.B. Lagerplatz nicht mehr möglich und zulässig sein wird.

Diesseits wird die Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Verzicht
von bislang ausgewiesenen Siedlungsflächen schon deshalb für nicht ordnungsgemäß und
nicht rechtmäßig erachtet, weil es ganz offensichtlich keinerlei Entschädigungsregelungen für
die Eigentümer der in dem „Verzichtsgebiet“ liegenden Grundstücke gibt.

Da diese Eigentümer, zu denen unser Mandant gehört, definitiv und jederzeit nachweisbar
Schäden erleiden, wirtschaftlich definitiv deutlich schlechter gestellt werden, als dies in der
jetzigen Rechtssituation der Fall ist, ist die hier vorgesehene Änderung schon mangels
Regelungen über Entschädigungsleistungen nach diesseitiger Ansicht rechtsunwirksam.

BANKKONTEN: VOLKSBANK MITTELHESSEN
IBAN DE 06 5139 0000 0016 5113 07
BIC VBMHDE33

SPARKASSE
MARBURG-BIEDENKOPF
IBAN DE 64 5335 0000 0000 0049 28
BIC HELADEF1MAR
IBAN DE 27 5335 0000 1012 0232 18
BIC HELADEF1MAR

POSTGIROKONTO
FRANKFURT
IBAN DE 64 5001 0060 0266 6206 01
BIC FBNKDE33

STEUERNUMMER
FA MARBURG-
BIEDENKOPF
031 369 600 20

Aber selbst wenn das nicht Fall sein sollte, ist unserem Mandanten in direkten Gesprächen mitgeteilt worden, dass auch die jetzige Einstufung seines Grundstückes in den Bereich Landwirtschaftsflächen, dies auch wertmäßig, fallen würde.

Auch wenn dies bisher noch nicht schriftlich fixiert worden ist, ergibt sich die diesbezügliche Wertung seitens der Gemeinde klar und unwiderlegbar schon aus dem Umstand, dass irgendwelche Regelungen über Ausgleichszahlungen bzw. sonstigen Ausgleich und/oder Ausgleichsleistungen überhaupt nicht getroffen wurden.

Fakt ist, dass das betroffene Grundstück nicht nur seit Jahrzehnten als (insbesondere) LKW Stell-/Parkplatz genutzt wird, sondern auch immer wieder – wie auch gerade erst aktuell – als Lagerplatz für z.B. Baumaterialien, Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen.

Insoweit hat unser Mandant dafür natürlich auch entsprechende Einnahmen durch Teilverpachtung.

Dazu ist auch festzustellen, dass dieses Grundstück gerade als mindestens LKW Parkfläche zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Anwesen, welches auch im Eigentum unseres Mandanten steht, gehört.

Das betroffene Grundstück ist erschlossen.

Schon im Jahre 2011 wurden die entsprechenden Anschlussleitungen an die öffentliche Abwasseranlage erstellt.

Eine Wasserleitung ist ebenfalls auf das Grundstück verlegt worden und existiert dort.

Es wurde auch entsprechende Erschließungskosten im Jahre 2012 für diese Grundstücke unseres Mandanten veranlagt.

Darüber hinaus wurde – auch wenn das natürlich nicht mehr wirksam umsetzbar wäre – im Jahre 1993 eine Bauvoranfrage durch den Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zum Aktenzeichen K 60.V.15.04/93/002 für die Erstellung von zwei Wohnhäusern positiv beschieden.

Weiter existiert eine Baugenehmigung zur Erstellung einer „geschlossenen Kleingarage“ mit LKW-Waage auf diesem Gebiet vom 24.07.2013 zum Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf A/15.04/2013-0099.

Nicht zuletzt wurden zwei Imbissbuden, die dort auch einige Zeit standen und betrieben worden sind, ausdrücklich baurechtlich genehmigt. Das Aktenzeichen des Landkreises Marburg-Biedenkopf dazu lautet A/15.04/2011-0093.

Es ist daher klar, dass es sich bei dem betroffenen Grundstück unseres Mandanten um ein Grundstück, welches nicht nur zur Bebauung geeignet ist, sondern bezüglich dessen auch mehrfach durch die zuständige Genehmigungsbehörde Baugenehmigungen erteilt worden sind und die auch dementsprechend bereits baurechtlich genutzt wurden, handelt.

Aus Ihrem Haus wurde mit Schreiben vom 28.04.1994 unserem Mandanten gegenüber erklärt, dass der gesamte umliegende Bereich unter Einschluss des hier betroffenen Grundstückes unseres Mandanten (unter Beifügung eines entsprechenden Planes!) Mischgebiet sei.

Es handelt sich um Bauland, welches jedenfalls mindestens im Sinne des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu sehen und zu beurteilen ist.

Durch die „Herabstufung“ in vermutlich landwirtschaftliche Fläche, jedenfalls „unterhalb“ des jetzt gegebenen Baulandcharakters entsteht unserem Mandanten zukünftig ein Schaden.

Ihm entsteht jetzt ein Schaden, wenn die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit diesem Verzicht umgesetzt wird, weil auch ohne momentan konkret vorhandene Bebauung das Grundstück als Pachtfläche, als LKW Parkfläche und auch als z.B. Lagerplatz und ähnliches genutzt wird und unserem Mandanten auch entsprechende Einkünfte bringt.

Hier ist z. B. gerade noch im Jahr 2020 mit der Regio Netzinfrastruktur GmbH der deutschen Bundesbahn ein entsprechender Nutzungsvertrag, über den monatlich 600,00 € plus Mehrwertsteuer nur für die Nutzung eines Teilbereiches dieses Grundstückes vereinbart und auch gezahlt wurden, abgeschlossen worden.

Im Jahre 2004 hat die Deutsche Bundesbahn unserem Mandanten einen Teilbereich des direkt angrenzenden Grundstückes, das vor dem ehemaligen Bahnhof bzw. gegenüber dem Getränkehandel Schmidt liegt, für einen Preis von ca. 30,00 € brutto pro Quadratmeter, was ein durchaus angemessener und ortstüblicher Preis war, zum Kauf angeboten.

Warum nicht diese Fläche, die von der Deutschen Bundesbahn offensichtlich, da diese ja zum Verkauf bereit ist, nicht benötigt wird, nicht als „Verzichtsfläche“ an Stelle des Grundstückes unseres Mandanten genommen und eingesetzt wird, ist unverständlich.

Allerdings zeigt sich auch darin ein Abwägungsfehler bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes, der dazu führt, dass den Einwendungen unseres Mandanten stattgegeben werden muss.

Was den Wert des Grundstückes unseres Mandanten betrifft, braucht man nur von dem oben genannten Betrag auszugehen und diesen auf die jetzt betroffene Fläche von 3533 qm umzurechnen. Das sind dann schon 105.495,00 €.

Bereinigt man den Wert nur inflationsbedingt, ergeben sich schon 130.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertsteigerungen und der Tatsache, dass das Grundstück später voll erschlossen worden ist und dafür Erschließungskosten angefallen sind, die berücksichtigt werden müssen, zeigt sich, dass der in einem Kaufvertrag des Notars Kögel aus Wetter im Jahr 2020 angesetzte und vereinbarte Preis mit 150.000,00 € für das hier betroffene Grundstück unseres Mandanten berechtigt (eher noch zu niedrig) ist. Dass es durch Umstände, die außerhalb der Einflussosphäre unseres Mandanten liegen, zur letztendlichen Umsetzung dieses Vertrages bis heute (eventuell noch) nicht gekommen ist, ändert nichts an den Fakten.

Zu denen gehört auch die Tatsache, dass das Grundstück zur Grundsteuer B veranlagt ist. Die Grundsteuer B gilt bekanntermaßen nur für Grund und Boden, der bebaut werden kann.

Als Fazit ist daher zusammenzufassen, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem integrierten Verzicht auf die bestimmte baurechtliche Qualität, hier bezüglich des Grundstückes unseres Mandanten als Bauland, und der damit

verbundenen „Herunterstufung“ als landwirtschaftliche Fläche oder ähnliches, jedenfalls wirtschaftlich wesentlich weniger wertvolles Land, zum einen wegen nicht vorhandener Entschädigungsregelungen und zum anderen wegen der nicht Berücksichtigung der baurechtlichen Qualität des Grundstückes unseres Mandanten jedenfalls so nicht wirksam umsetzbar ist.

Unser Mandant ist durchaus bereit, über die Gesamtsituation auch persönliche Gespräche, dies natürlich im Beisein des Unterzeichners, zur Findung von einvernehmlichen Regelungen zu führen.

Sollte es über die veröffentlichten Unterlagen hinaus Informationen, Unterlagen, Begründungen und ähnliches, die insbesondere die hier vorgebrachten Einwendungen betreffen (Entschädigungsleistungen!), geben, bitten wir um kurzfristige Information und wären für eine Übersendung an unser Büro (natürlich bei Erstattung üblicher und vertretbarer Kosten für Kopien und Porto) dankbar.

In jedem Fall beantragen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten, sollte es noch solche weiteren Informationen, Unterlagen, Begründungen oder ähnliches geben, ausdrücklich Akteneinsicht und nach Akteneinsicht die Gewährung rechtlichen Gehörs.

Wir weisen darauf hin, dass selbstverständlich alle vorgenannten Einzelpunkte über die Erschließung mit Wasser und Abwasser, Bauvorbescheid, Baugenehmigungen, Schreiben der Gemeinde Münchhausen, der Deutschen Bundesbahn und ähnliches jederzeit belegbar und nachweisbar sind.

Als zweites nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben an unseren Mandanten vom 16.11.2022.

Zwar ist es durchaus positiv, dass man nunmehr offenbar auch auf Ihrer Seite versucht, Wege zu finden, die problematische Situation zu klären.

Allerdings, dies muss leider so polemisch formuliert werden, kann Ihr Angebot nicht wirklich als seriös angesehen werden.

So ist es schon unverständlich, dass, nachdem hier schon über Jahre korrespondiert wird, ein Angebot mit einer Befristung zur Annahme von noch nicht einmal 10 Tagen, wobei noch ein Wochenende dazwischen liegt, unterbreitet wird.

Das in einem solchen Zeitrahmen weder eine Prüfung noch Sonstiges vernünftig vorgenommen werden kann und von daher auch nicht wirklich erwartet werden kann, dass innerhalb eines solchen Zeitrahmens Entscheidungen getroffen werden, liegt auf der Hand. Wichtiger ist allerdings, dass Ihnen sicherlich bewusst ist, dass der von Ihnen genannte Preis von 10,00 € pro Quadratmeter absolut unangemessen niedrig ist.

Wie vorstehend schon ausgeführt (auch schon im Schreiben vom 13.04.2021), waren hier schon ganz andere Preise geboten worden und es ist davon auszugehen, dass der Quadratmeterpreis – es handelt sich um ein voll erschlossenes Grundstück – heute sicherlich nicht unter 45,00 € liegen dürfte.

Was ein realistischer und tatsächlicher Preis wäre, ist oben dargestellt.

Sie liegen mit Ihrem Angebot weit über 100.000,00 € darunter, bieten etwa 20 % eines realistischen Kaufpreises an.

Dass dies nicht akzeptabel ist, liegt auf der Hand.

Das bedeutet allerdings nicht, dass unsere Mandantschaft nicht grundsätzlich bereit wäre, zu verkaufen.

Nur nicht zu diesem Preis!

Sollte also Interesse bestehen, diesbezüglich in weitere Verhandlungen einzutreten, stehen wir und unser Mandant jederzeit gerne zur Verfügung.

Im Weiteren verweisen wir darauf, dass unser Schreiben (wie schon in unserem Schreiben vom 12.07.2022 ausgeführt) nur insoweit als Widerspruch zu werten ist, als ein rechtsmittelfähiger Verwaltungsakt bezüglich der betroffenen Grundstücke unseres Mandanten vorliegen sollte.

Wie dürfen weiterhin darum bitten, zukünftige Korrespondenz in dieser Angelegenheit ausschließlich über unser Büro zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

Nittner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht