

**Gemeinde Münchhausen**  
**Ortsteile Wollmar und Münchhausen**

## **Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
*(Verweis auf Entwurfsunterlagen inkl.  
Anlagen zum parallel laufenden gleichnamigen  
Bebauungsplan)*

Teil C: Planteil

<p><b>Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b></p>
---

Dezember 2023

Auftraggeber:

**Zweckverband Gewerbegebiet  
B 236 / B 252<sup>1</sup>**



Gemeinde Münchhausen  
Marburger Str. 82  
35117 Münchhausen

Bearbeiter:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



---

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

---

<sup>1</sup> Planungsverband i.S. von § 205 BauGB für das Verbandsgebiet

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Erforderlichkeit</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Vorbemerkung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
1.3	Verkehrsanbindung: Anschlussstelle B 236 mit der B 252 (neu).....	4
<b>2</b>	<b>Vorgehensweise und Verfahren</b> .....	<b>5</b>
2.1	Förmliches Bauleitplanverfahren.....	7
2.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	7
2.1.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und räumliche Planungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) - Hauptgeltungsbereich .....	10
3.2.2	Flächennutzungsplan (FNP) - Tausch-Flächen .....	11
3.2.3	Bebauungspläne .....	12
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung von Umweltbelangen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Umweltfachliche Beurteilung im Hauptgeltungsbereich .....	14
4.2	Umweltfachliche Beurteilung der Tausch-Flächen.....	14

## Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Verbandsgebiet und Verkehrsanbindung</i> .....	1
<i>Abbildung 2:Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)</i> .....	3
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	3
<i>Abbildung 4:Trasse B252 - neu</i> .....	4
<i>Abbildung 5: Plangebiet und Straßenplanung</i> .....	4
<i>Abbildung 6:Plangebiet - Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010</i> .....	9
<i>Abbildung 7:FNP Hauptgeltungsbereich vor der Änderung</i> .....	10
<i>Abbildung 8: FNP Hauptgeltungsbereich nach der Änderung</i> .....	10
<i>Abbildung 9: FNP-Tauschflächen Münchhausen vor der Änderung</i> .....	11
<i>Abbildung 10: FNP-Tauschflächen Münchhausen nach der Änderung</i> .....	11
<i>Abbildung 11: FNP-Tauschflächen Simtshausen vor der Änderung</i> .....	12
<i>Abbildung 12: FNP-Tauschflächen Simtshausen nach der Änderung</i> .....	12
<i>Abbildung 13: FNP-Tauschfläche Wollmar vor der Änderung</i> .....	12
<i>Abbildung 14: FNP-Tauschfläche Wollmar nach der Änderung</i> .....	12
<i>Abbildung 15: FNP-Tauschfläche Münchhausen auf DOP-Basis (nicht maßstäblich)</i> .....	14
<i>Abbildung 16: FNP-Tauschfläche Simtshausen auf DOP-Basis (nicht maßstäblich)</i> .....	14
<i>Abbildung 17: FNP-Tauschfläche Wollmar auf DOP-Basis (nicht maßstäblich)</i> .....	15

## Anlagen

1. *Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Interkommunalen Gewerbegebiets B236 / B252 an die Verbindungsrampe B236 / B252neu. - Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 24.06.2020*

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (Verweis auf Entwurfsunterlagen (inkl. aller Anlagen) zum parallel laufenden gleichnamigen Bebauungsplan)**

**Teil C: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Planungsanlass und Vorbemerkung

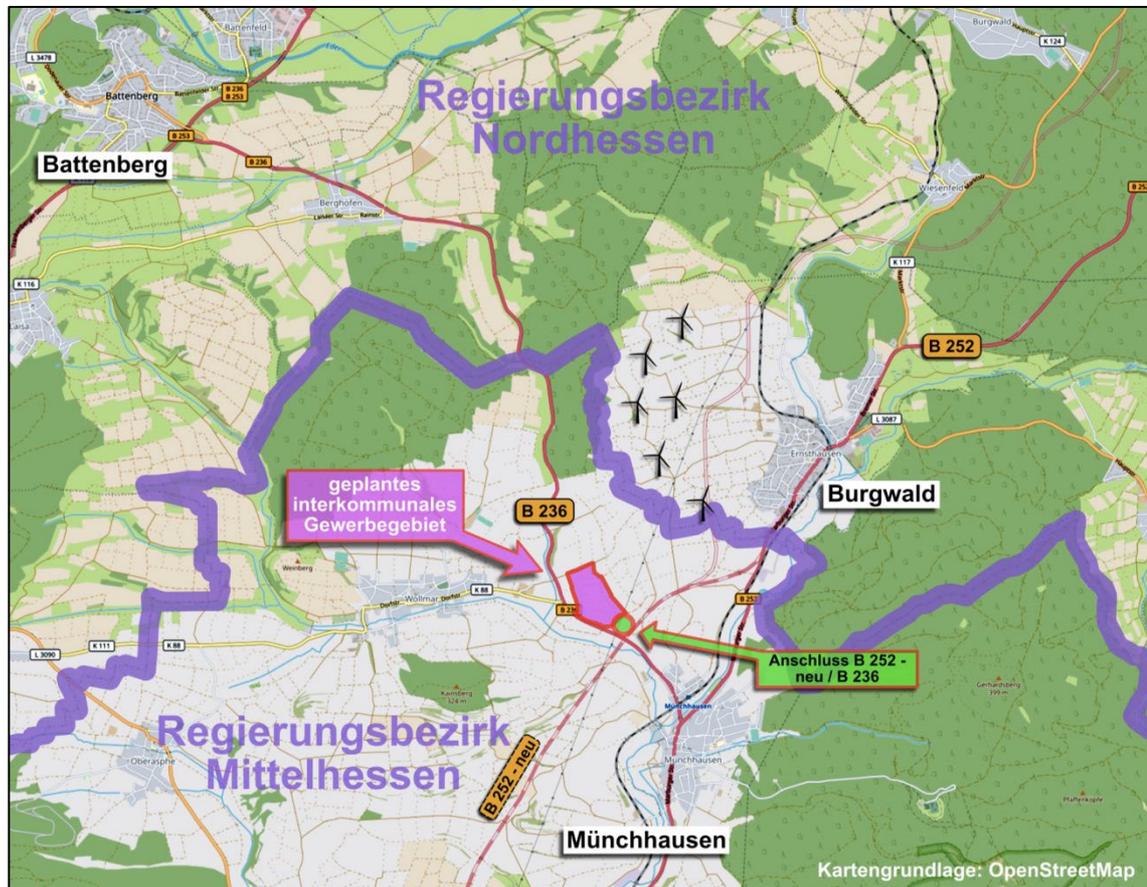


Abbildung 1: Lage im Verbandsgebiet und Verkehrsanbindung

Die Kommunen Münchhausen, Burgwald und Battenberg (Eder) haben zum Zwecke der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes den „Zweckverband Gewerbegebiet B 236 / B 252“ im Sinne des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) gegründet.

Primäre Intention des Zweckverbandes ist es, durch die Bereitstellung eines entsprechend hochwertigen und damit für potenzielle Investoren attraktiven Flächenangebotes Arbeitsplätze in der Region zu sichern bzw. neue zu schaffen. Die beteiligten Kommunen leisten damit einen aktiven Beitrag zur Sicherung und Stabilisierung der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Gleichzeitig bündeln sie in mehrfacher Hinsicht Kräfte und schöpfen Ressourcen effizienter aus.

Insbesondere strukturpolitische, regionalökonomische, arbeitsmarkt- und haushaltspolitische Überlegungen veranlassten die beteiligten Kommunen dazu, ein gemeinsames Gewerbegebiet ins Leben zu rufen.

Die Ausrichtung der Region im globalen Wettbewerb, die Bewältigung des Strukturwandels und die Stärkung des Arbeitsmarkts rücken in den Mittelpunkt des gemeinsamen Interesses.

Die Zusammenarbeit baut kommunale Konkurrenzen ab, begrenzt die weiterhin hohe Flächeninanspruchnahme, entwickelt gemeinsame Stärken und schafft Vorteile für die gesamte Region.

Weitere Vorteile der interkommunalen Zusammenarbeit sind:

- Ein teils ruinöser Wettbewerb unter den Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen kann vermieden werden.
- Attraktivere Gewerbegebiete können entwickelt, Flächen gespart und durch Konzentration solcher Gebiete auf geeignete Standorte einer weiteren Zersiedlung entgegengewirkt werden.
- Die eigene Position kann angesichts eines zunehmend verschärften Standortwettbewerbs durch die gemeinsame Vermarktung deutlich gestärkt werden, indem ebenfalls Kosten reduziert und Grundstücke zudem aufgrund einer in der Kooperation qualitativ verbesserten Akquise auf den Markt gebracht werden können.
- Gemeinden mit geringer Lagegunst können sich an besser gelegenen Standorten beteiligen.
- Das Kostenrisiko für die Erschließung des Gebietes verteilt sich damit auf mehrere Schultern. Die finanziell ohnehin stark belasteten Kommunen werden entlastet.

Gegenüber kommunalen bieten interkommunale Gewerbeflächenprojekte Vorteile für eine nachhaltige und flächenschonende Siedlungsraumentwicklung, weil der Suchraum vergrößert, Fehlnutzungen minimiert, Planungen an mehreren kleinen, suboptimalen Standorten vermieden, der Flächenverbrauch durch Einsparungen insbesondere im Bereich der Erschließungsanlagen reduziert sowie unnötige Bodenbevorratungen verhindert werden.

Planungsziel:

Die bisher erfolgte disperse Ausweisung vieler kleiner Flächen, verstreut über zahlreiche Orts- und Stadtteile der Zweckverbandsgemeinden, soll durch eine Konzentration an einem Standort im Flächenäquivalent ersetzt werden. Die dadurch entstehenden Synergieeffekte führen dazu, dass Erschließungsanlagen eingespart und dadurch die Bereitstellung der Flächen günstiger erfolgen kann.

Die planerische Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen wird durch die Aufgabe zahlreicher kleiner planerisch ausgewiesener Siedlungsflächen kompensiert.

Das Entstehen einer splitterhaften Siedlungsentwicklung ist nicht zu befürchten, da es sich um eine Verlagerung und Bündelung von bedarfsorientierten Gewerbeflächen an einem Standort mit einer besonderen Standorteignung für die gewerbliche Nutzung handelt.

Das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung sind klar abgegrenzt. Die Erschließung und Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan (inkl. Änderung des Flächennutzungsplans) abschließend geregelt und erfolgt insofern in städtebaulich geordneter Form. Im Ergebnis wird ein neuer Siedlungsteil mit klar definierten Grenzen entstehen. Ein ungeordnetes weiteres Wachsen ist daher nicht anzunehmen.

In Anbetracht der aktuellen gesellschaftspolitischen Diskussion zur Erreichung der Energiewende sowie zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme und unter Berücksichtigung der dazu bestehenden Ziele und Grundsätze aus Planungsrecht und Raumordnung hat der Zweckverband beschlossen **einen unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten optimierten Gewerbe-/Industriestandort** zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchhausen hat daher in ihrer Sitzung am 23.02.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Interkom-

munales Gewerbegebiet B 236 / B 252“ in den Gemarkungen Münchhausen und Wollmar sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“) beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

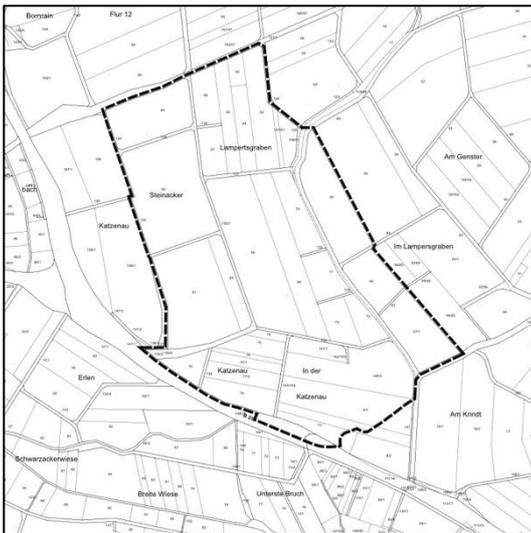


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet des interkommunalen Gewerbegebietes liegt vollständig im Gemeindegebiet Münchhausen zwischen den Ortsteilen Münchhausen und Wollmar an einer geplanten Schnittstelle zwischen der Bundesstraße 236 (Münchhausen – Winterberg) und der im Bau befindlichen Ortsumfahrung „MüWeLa“ B 252 (neu).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 16,8 ha.

### 1.3 Verkehrsanbindung: Anschlussstelle B 236 mit der B 252 (neu)

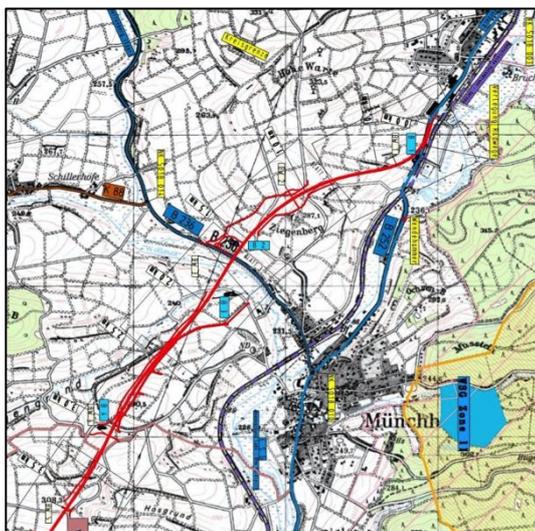


Abbildung 4: Trasse B252 - neu

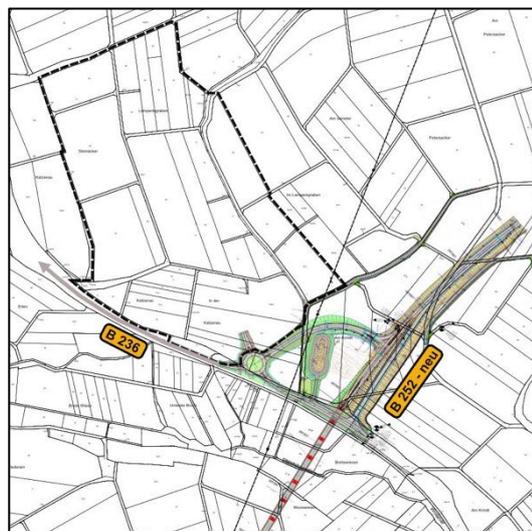


Abbildung 5: Plangebiet und Straßenplanung

Das Plangebiet ist ausgesprochen verkehrsgünstig positioniert in der künftigen Schnittstelle zweier überregionaler Fernverbindungsachsen. Im Westen und Süden verläuft die Bundesstraße B 236 (Münchhausen – Winterberg). Entlang der Ostflanke des Plangebietes ist aktuell der Neubau der B 252 als westliche Umgehungsstraße der Gemeinden Münchhausen (Kerngemeinde), Münchhausen OT Simtshausen, Wetter OT Todenhausen, Wetter (Kernstadt), Wetter OT Niederwetter sowie den Neubau der B 62 als südliche Umgehungsstraße der Gemeinde Lahntal OT Göttingen in Umsetzung.

Die von Norden über einen Höhenrücken kommende Trasse der B 252 (neu) wird das Wollmarbachtal über ein neu zu errichtendes rd. 300 m langes Brückenbauwerk überqueren um anschließend wieder in Richtung Wetter (Hessen) auf den nächsten Höhenrücken anzusteigen.

Der 1. Bauabschnitt der Ortsumgehung (Wetter – Goßfelden) ist zwischenzeitlich bereits fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben. Das Projektgebiet befindet sich im 2. Bauabschnitt (Nord) der Umgehungsstraße und ist aktuell in der baulichen Umsetzung. Nach Aussage von Hessen Mobil ist mit der Fertigstellung dieses Abschnitts gegen Ende 2023 zu rechnen. Der 3. und letzte Bauabschnitt soll Ende 2024 fertiggestellt sein<sup>2</sup>.

Im Südosten des Plangebietes ist auf der freien Strecke zwischen Münchhausen und Wollmar ein Knotenpunkt zwischen diesen beiden Bundesstraßen geplant.

Der Knoten ist als Kreisverkehrsplatz geplant. Die Zufahrt in das Gewerbe-/Industriegebiet wurde bereits – in Abstimmung mit Hessen Mobil – über einen eigenen Anschluss an den Kreisverkehrsplatz vorbereitet.

<sup>2</sup> Angaben aus: <https://mobil.hessen.de/bau/bauprojekte/westhessen/b-252b-62-ortsumgehung-m%C3%BCnchhausen-wetter-lahntal>

## 2 Vorgehensweise und Verfahren

Aufgrund der Beteiligung von 2 Kommunen aus dem Regierungsbezirk Nordhessen und der Größe des Vorhabens fand im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch zwischen den Gemeinden des Zweckverbandes und den beiden betroffenen Oberen Landesplanungsbehörden (RP Kassel und RP Gießen statt). Darin wurde, unter Verweis auf die regional- und landesplanerischen Empfehlungen und Grundsätze zur interkommunalen Kooperation, folgende Voraussetzungen für ein erforderliches Abweichungsverfahren formuliert:

- es muss ein äquivalenter Verzicht auf vorhandene Gewerbe-/Siedlungsflächenreserven an anderer Stelle dokumentiert werden,
- es müssen Aussagen zur Nachfrage an Gewerbeflächen getätigt werden, die den Bedarf in dieser Größenordnung rechtfertigen und
- es muss dokumentiert werden, dass der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen zu keinen unzumutbaren Härten bei den hiervon betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmen führt.

In einem anschließend erfolgten **Scopingtermin (28.05.2019)** zwischen Gemeinden des Zweckverbandes, Planungsbüro sowie Vertretern des Regierungspräsidiums Gießen (Abteilung Umwelt), des Landkreises Marburg-Biedenkopf FD Landwirtschaft wurden keine, der Planungsabsicht grundsätzlich entgegenstehenden Belange vorgetragen. Im Hinblick auf die Umweltbelange wurde ein Arbeitsprogramm zur Prüfung insbesondere artenschutzrechtlicher Belange abgestimmt.

Von Seiten des Fachdienstes Landwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen planerisch zu kompensieren sei und die betroffenen Landwirte, bei Bedarf, bei der Bereitstellung von Ersatzwirtschaftsflächen zu unterstützen.

Die Gemeinde Münchhausen hat im März 2000 die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) gem. § 6 ROG zur geplanten Entwicklung des Gewerbebestandes „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“ in den Ortsteilen Münchhausen und Wollmar in einer Größe von rd. 16,8 ha (nach Anpassungen im Bereich der Zufahrt nun 16,6 ha) beantragt.

**Die Abweichung wurde durch die Regionalversammlung am 17.08.2020 unter folgenden Maßgaben beschlossen (Schreiben vom 23.09.2020; Gz RPI-31-93a0110/6-2019/5; Dok-Nr. 2020/770369):**

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 RPN 2009 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets „Auf dem Kreuz“ zurückzunehmen.*

→ Die Kommunen Münchhausen, Battenberg (Eder) und Burgwald werden entsprechende Änderungen der Flächennutzungspläne durchführen, die Stadt Battenberg hat bereits folgenden Beschluss gefasst: *„Die Stadt Battenberg zieht ihren Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 entsprechend § 8 Hess. Landesplanungsgesetz i. V. mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz vom 26.09.2017 zurück, sobald die interkommunale Gewerbefläche in der Gemarkung Münchhausen zugelassen ist.“*

2. *Die Anlagen für die Sammlung und Pufferung des abzuleitenden Oberflächenwassers sind innerhalb des geplanten Gewerbegebiets und ohne Belastung der Wollmar umzusetzen.*
  - Nach der aktuellen Erschließungsplanung erfolgt keine Beaufschlagung der Wollmar:
    - In Reaktion auf das erstellte Bodengutachten wurde beschlossen, auf großräumige Geländemodellierungen zu verzichten, wodurch eine dezentrale Versickerung auf dem größten Teil der Fläche möglich ist. Dies wird durch Festsetzungen gesichert.
    - Im Süden ist auf zwei kleinen Teilflächen keine Versickerung möglich. Hier wird daher ein kleines Regenrückhaltebecken entstehen.
    - Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in seitlichen Versickerungsgräben gefasst und hier versickert.
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.*
  - Die langfristige Sicherung der Maßnahmen wird entsprechend erfolgen, zum jetzigen Planungszeitpunkt wurde bereits eine konkrete Maßnahmenfläche im Umfeld gefunden.
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.*
  - Es ist bereits ein Büro mit der Erschließungsplanung beauftragt, welches auch die Erreichbarkeit der Feldflur beachten wird. Derzeit ist von der HAUPTerschließungsstraße des Gewerbegebiets im Norden aus ein Wirtschaftsweg mit Anschluss an die umliegenden Feldwege vorgesehen und im Nordosten wird eine fußläufige Verbindung innerhalb der Grünfläche entlang der geplanten Grabenaufweitung entstehen. Darüber hinaus ist auch im Süden ein entsprechender Anschluss in Planung.
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.*
  - Es wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen lediglich im Nahfeld des Plangebiets zu erwarten sind. Für die hangabwärts liegende Siedlungslage sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellbar.
    - Darüber hinaus beinhalten die Festsetzungen zahlreiche Regelungen zur Vermeidung und Minderung von kleinklimatischen Auswirkungen - hierzu zählen beispielsweise die Auflagen zu Gründächern, zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Höhenbegrenzung.
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.*

→ Hinsichtlich des nicht-motorisierten Individualverkehrs wird sich Zweckverband entsprechend mit den für den ÖPNV zuständigen Stellen in Verbindung setzen, um eine Erreichbarkeit auch ohne motorisierten Individualverkehr sicherzustellen. Die Gemeinde Münchhausen hat sich zwischenzeitlich mit Hessen Mobil auf eine Bushaltestelle im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes an der B 236 geeinigt. Am Plangebiet vorbei führen bereits vier Buslinien, die Battenberg, Münchhausen und Wollmar miteinander verbinden (MR 60/ 62/ 64 und 540.2), Münchhausen ist an den Regionalbahnverkehr entlang des *Wetschaft-Tals* angeschlossen (RB 97 und RE 97)

Darüber hinaus verläuft auch der *Otto-Ubbelohde-Radweg* zwischen Münchhausen und Wollmar auf Feldwegen an der Fläche vorbei, eine entsprechende Querung für Fußgänger und Radfahrer ist in der Planung des Kreisverkehrs bereits berücksichtigt.

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

→ Für die Erläuterung wird auf die Begründung zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren verwiesen, die einen deutlich höheren Detaillierungsgrad aufweist.

## 2.1 Förmliches Bauleitplanverfahren

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB unter Berücksichtigung der genannten Maßgaben und Hinweisen aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	__.:__.____
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.11.2022 bis 06.01.2023
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 28.11.2022 bis 06.01.2023
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	__.:__.____
7.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB	__.:__.____
8.	Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung - Eintritt der Rechtswirksamkeit gem. § 6 Abs. 5 BauGB	__.:__.____

### 2.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergab sich auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen kein Erfordernis zur inhaltlichen Änderung der Plankonzeption. Die Entwurfsunterlagen wurden im wesentlichen vervollständigt bzw. durch einzelne Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen ergänzt:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. Grünordnungsplan in Text und Karte (mit Eingriffsausgleich Biotope, Landschaft und Boden).

- Fertigstellung des Fachgutachtens zum Biotop- und Artenschutz.
- Umsetzung des Löwenanteils des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Wald (Kreisbauernverband) bei gleichzeitiger Sicherung weniger, aber wertvoller Ausgleichsflächen/ -maßnahmen für die Feldarten (Landkreis Marburg-Biedenkopf).
- Erarbeitung des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags zur gebietsinternen Gewässerumlegung durch ein Fachbüro (Landkreis Marburg-Biedenkopf).
- Aufnahmen von abgestimmten Artenschutzmaßnahmen für die Feldarten (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

### 2.1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Zeitraum vom 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlicher Festsetzungen und Begründung,
- Entwurf der FNP-Änderung bestehend aus Planteil und Begründung
- Umweltbericht
- Grünordnungsplan (Text und Karten)
- Erhebung und Folgenbeurteilung zur Biologischen Vielfalt
- Verkehrsuntersuchung,
- Klimagutachten und
- Bodenschutzkonzept

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine weitere Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten. Die Frist der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB von mind. einem Monat/ 30 Tagen wurde dennoch um zwei Wochen verlängert, da die Feiertage der Weihnachtszeit in diesen Zeitraum gefallen sind.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 15.12.2023 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Zur FNP-Änderung wurde darüber hinaus auf § 3 Abs. 3 BauGB hingewiesen.

### 3 Übergeordnete und räumliche Planungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Abbildung 6:Plangebiet - Ausschnitt Regionalplan Mittel-hessen 2010

Gemeinde Münchhausen ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum „Ländlicher Raum“ eingestuft mit Münchhausen als zentralem Ortsteil.

Das Plangebiet wird als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aufgrund der Lage des Gebietes ohne Anschluss an Siedlungsbereiche steht die Planungsabsicht, aufgrund des neuen Siedlungsansatzes, im Konflikt mit Zielen und Grundsätzen der „Regionalen Siedlungsstruktur“.

Insofern war der o.g. regionalplanerische

Abweichungsantrag erforderlich.

Darüber hinaus ist das Plangebiet als "Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz" sowie im südlichen Teilbereich als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen.

Im Osten des Plangebietes ist in Nord-Süd-Richtung eine "Hochspannungsleitung" dargestellt. Darüber hinaus ist diesem Bereich der Trassenverlauf, der in Umsetzung befindlichen B 252 – neu eingetragen.

Aufgrund seiner Lage in einer „Regionalachse“ (Marburg – Cölbe – Wetter (Hessen) – (Frankenberg/Eder – Korbach – Kassel) besitzt Münchhausen eine besondere Bedeutung für die Erschließung des Raumes sowie die Sicherung bzw. Ausbau von Verkehrsinfrastruktur.

Regionalachsen sollen auf Schiene und Straße:

- die innerregionale Siedlungsstruktur erschließen,
- den Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie
- die Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz gewährleisten.<sup>3</sup>

Es wurde im März 2020 ein „Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010“ beim zuständigen Regierungspräsidium Gießen gestellt. Die Abweichung wurde durch die Regionalversammlung am 17.08.2020 beschlossen (Schreiben vom 23.09.2020; Gz RPI-31-93a0110/6-2019/5; Dok-Nr. 2020/770369) (S. 15):

**„Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen gute Gründe. Insbesondere die über Regionsgrenzen hinausreichende interkommunale Kooperation von drei Kommunen sowie die Bündelung von gewerblichen Entwicklungsflächen an einem lagegünstigen Standort rechtfertigen in Verbindung mit dem damit einhergehenden effizienteren Einsatz von monetären und Flächenressourcen zwecks Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen an einer zumindest regionalen Verbindungsachse die Zulassung. Eine Beeinträchtigung der im Regionalplan zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor.“**

<sup>3</sup> aus RPM 2010: 4.2.-4 (Z)

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die eine Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. **So leistet die Planung einen Beitrag zu einer, den jeweiligen zentralörtlichen Funktionen der Antragsteller angemessenen, gewerblichen Entwicklung und ermöglicht ihnen in einem gewissen Rahmen, auch kurzfristige Anfragen bedienen zu können.**

Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Hinweis).“

## 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

### 3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP) - Hauptgeltungsbereich

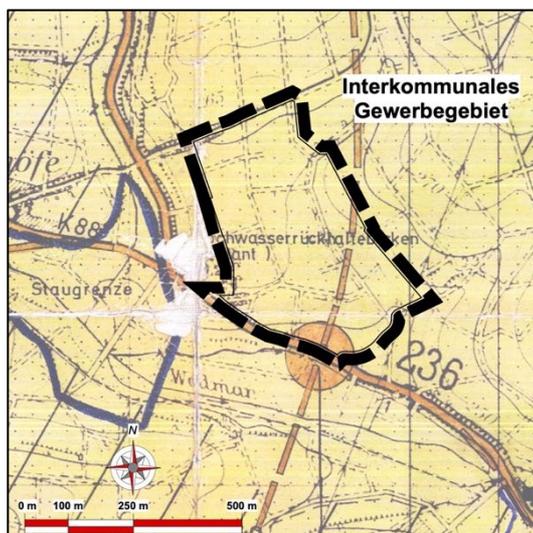


Abbildung 7: FNP Hauptgeltungsbereich vor der Änderung

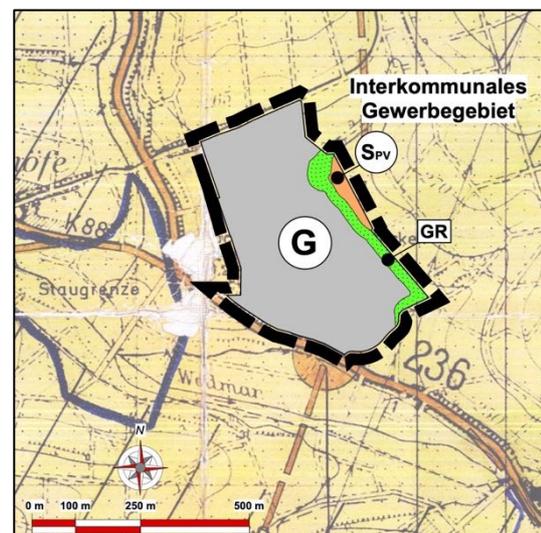


Abbildung 8: FNP Hauptgeltungsbereich nach der Änderung

Im östlichen Abschnitt wird der Geltungsbereich durchschnitten von einer Darstellung einer ehemaligen Trassenplanung zur BAB A 49 mit einer Anschlussstelle zur B 236, die in räumlicher Nähe zur aktuell geplanten Anschlussstelle der B 252-neu mit der B 236 lag. Der Planbereich ist demnach bereits seit langer Zeit für die Umsetzung von großräumigen Verkehrsachsen inkl. eines Knotenpunktes avisiert und mit der aktuellen Verkehrsplanung abgestimmt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Münchhausen stellt das Plangebiet selbst gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich. Diese erfolgt parallel zum Bebauungsplan (FNP-Änderung "Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252").

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der FNP-Änderung wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

Darüber hinaus werden im Osten auch

- die Fläche für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage ("Sonderbaufläche - Photovoltaik" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie
- der Bereich des zu verlegenden Grabens inkl. Gewässerrandstreifen ("Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

in die Darstellungen des FNP übernommen.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) - Tausch-Flächen

Um den Forderungen der Genehmigung über den regionalplanerischen Abweichungsantrag nachzukommen, werden in diesem Zuge auch die aufzuhebenden (Tausch-) Bauflächen geändert:

Aus den nachfolgend dargestellten Kartenausschnitten ist zu erkennen, dass die Tauschflächen derzeit

- gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als "Wohnbauflächen" (W) bzw.
- gem. § 1 Abs. 3 BauNVO als "gewerbliche Baufläche" (G)

dargestellt sind.

Nach der FNP-Änderung werden alle Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und so langfristig als Landwirtschaftsflächen planungsrechtlich gesichert.

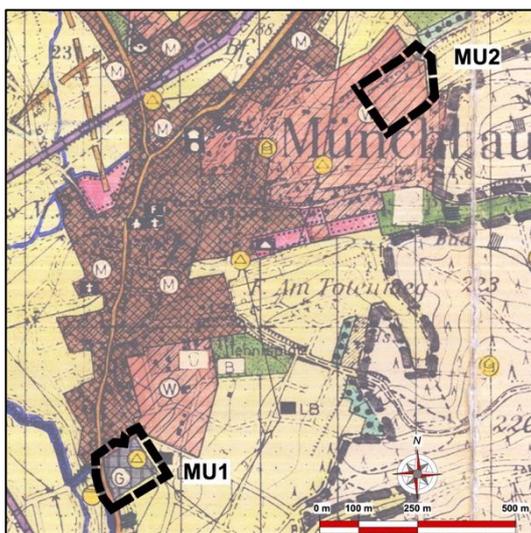


Abbildung 9: FNP-Tauschflächen Münchhausen vor der Änderung

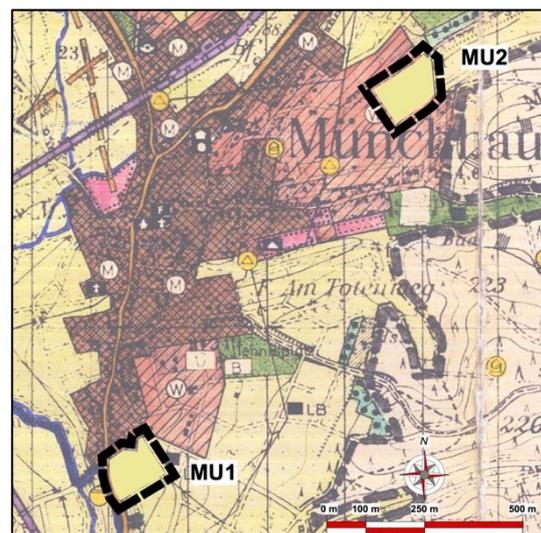


Abbildung 10: FNP-Tauschflächen Münchhausen nach der Änderung

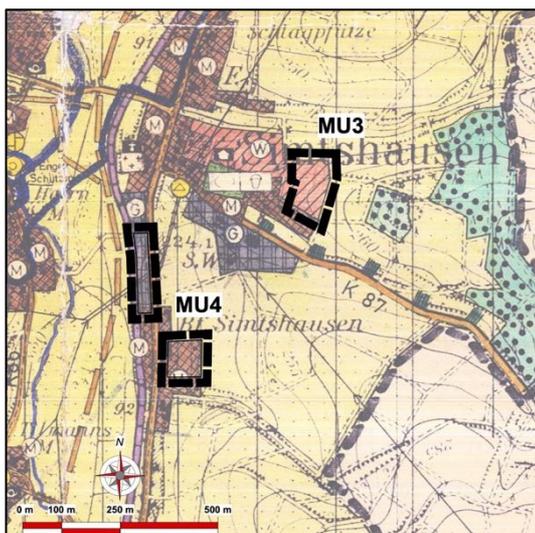


Abbildung 11: FNP-Tauschflächen Simtshausen vor der Änderung

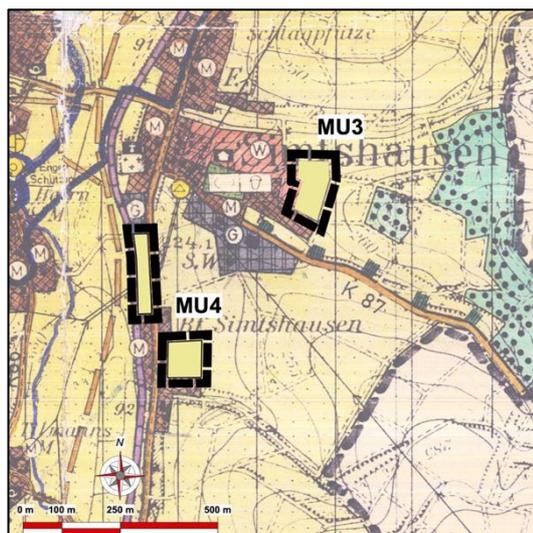


Abbildung 12: FNP-Tauschflächen Simtshausen nach der Änderung

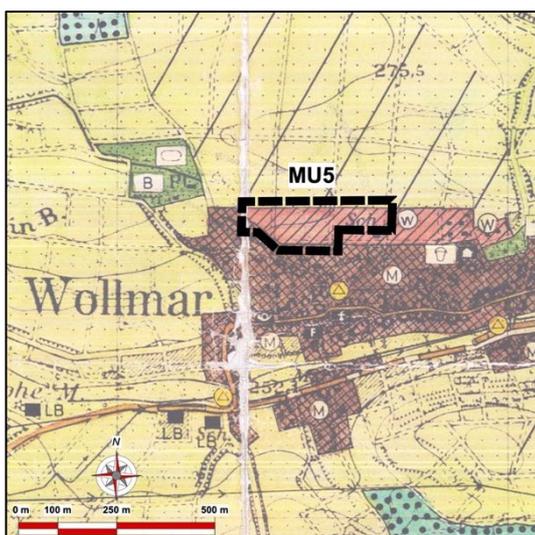


Abbildung 13: FNP-Tauschfläche Wollmar vor der Änderung

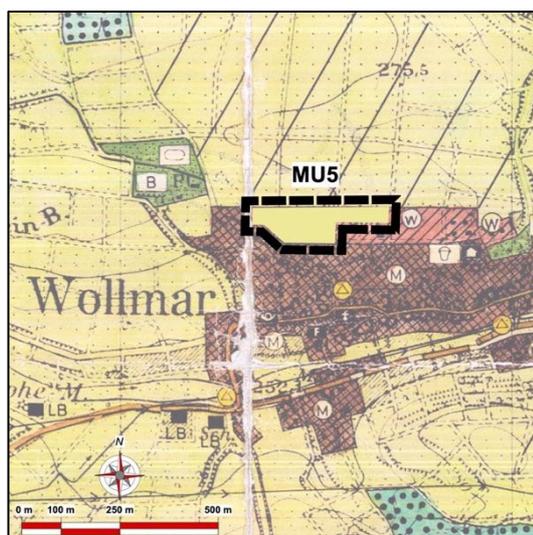


Abbildung 14: FNP-Tauschfläche Wollmar nach der Änderung

### 3.2.3 Bebauungspläne

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sowie dessen Umfeld sind bislang keine Bebauungspläne vorhanden.

#### 4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Nach § 2a BauGB hat *"die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens*

- 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und*
- 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes*

*darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung."*

Der Umweltbericht prüft demnach systematisch schutzgutbezogen die relevanten Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Teil B der Planunterlagen).

Bezogen auf den Bauleitplan ergeben sich daraus die folgenden Regelungsinhalte:

Der Zweckverband Gewerbegebiet B 236 / B 252 hat bereits in einem frühen Planungsstadium als Planungsziel die Entwicklung eines unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten optimiertes Gewerbe-/Industriegebietes formuliert. Dementsprechend wurden bereits frühzeitig:

- ein Klimagutachten beauftragt. Auf Grundlage dessen Empfehlungen wurden zur Minderung von Aufheizungseffekten umfangreiche Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Freiflächenbegrünung sowie Empfehlungen zur Umsetzung heller Fassaden- und versiegelter Verkehrs-/Freiflächen (sog. Hellbezugswert – „Albedo-Effekt“) getroffen.
- mit allen Eigentümern und Pächtern/Bewirtschaftern der Flächen Kontakt aufgenommen um die Wünsche bzw. Erfordernisse zur Bereitstellung von Ersatzflächen aufzunehmen. Parallel dazu hat die Gemeinde Münchhausen die Bemühungen zum Ankauf sowie zur Vermittlung von Wirtschaftsflächen im Gemeindegebiet verstärkt. Diese sollen im weiteren Planungsprozess in eine Art Flächenbörse münden.
- ein Bodengutachten beauftragt, auf Grundlage dessen die Erschließungsplanung so optimiert werden konnte, dass im größten Teil des Gebietes kein Regenwasserkanal erforderlich ist, da anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden kann. Im öffentlichen Straßenraum sind durchgängig breite und begrünte Versickerungsmulden vorgesehen, die so konzipiert wurden, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser dort gesammelt, verdunstet, durch Pflanzen aufgenommen und versickert werden kann. Aus Gründen des Bodenschutzes wurde darüber hinaus auf umfangreiche Geländeneivellierungen verzichtet, mit der Folge, dass in Teilen des Gebietes Steigungsverhältnisse verbleiben, die über üblichen Standards liegen, unter ökologischen Gesichtspunkten (und auch Hinsichtlich der kalkulierten Erschließungskosten) wird dieser „Nachteil“ jedoch durch die deutlich geringeren Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Bewahrung der Versickerungsmöglichkeiten sowie der daraus resultierenden reduzierten technischen Entwässerung mehr als kompensiert.
- ein Workshop, unter Mitwirkung des Landkreises, der Betreiber des benachbarten Windparks sowie externer Fachberater (z.B. Wasserstoffnetzplaner der Infraseriv), abgehalten um die Möglichkeiten der effizienten Energienutzung, -vernetzung und -erzeugung zu diskutieren. Ergebnisse daraus sind kurzfristig die Bereitstellung von Energietrassen, die Festsetzung zur verbindlichen anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs-

energie und die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Nordosten des Plangebietes. Mittel- bis langfristig wurden Möglichkeiten zur Kooperation mit dem benachbarten Windpark, z.B. Produktion und Vermarktung von „grünem Strom“ sowie „grünem Wasserstoff“ gesehen.

#### 4.1 Umweltfachliche Beurteilung im Hauptgeltungsbereich

Bezüglich der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden auf die zum Bebauungsplan vorliegenden Unterlagen inkl. aller Anlagen und umweltfachlichen Gutachten (Arten-/Biotopschutz, Klima, Boden) verwiesen.

#### 4.2 Umweltfachliche Beurteilung der Tausch-Flächen

In Bezug auf den im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebietes erforderlichen Verzicht auf bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar, da die Flächen im Wesentlichen in ihrer bisherigen Nutzung verbleiben können. Ggf. bestehende genehmigte bauliche Nutzungen werden durch die Umwidmung in die Kategorie „Flächen für die Landwirtschaft“ nicht berührt. Weiteren oder erstmaligen baulichen Entwicklungen auf Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB wird jedoch ein Riegel vorgeschoben aufgrund veränderter Zielvorstellungen in Bezug auf die Verteilung der Flächennutzungen im Gemeindegebiet.

Keine der Tausch-Flächen berührt folgende Schutzgegenstände (*Natureg-Viewer Hessen, Gruschu-Viewer Hessen, Geoportal Hessen -Zugriff: 10/2022*):

- Naturdenkmal, Naturschutzgebiete, Naturparke, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope,
- Überschwemmungsgebiete,
- Trinkwasser-/ Heilquellenschutzgebiete.

Darüber hinaus lässt auch der aktuelle Flächennutzungsplan keine Hinweise auf sonstige Betroffenheiten erkennen.

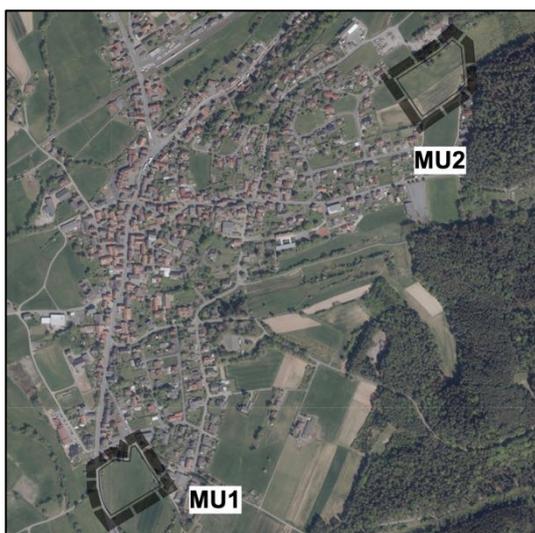


Abbildung 15: FNP-Tauschfläche Münchhausen auf DOP-Basis (nicht maßstäblich)

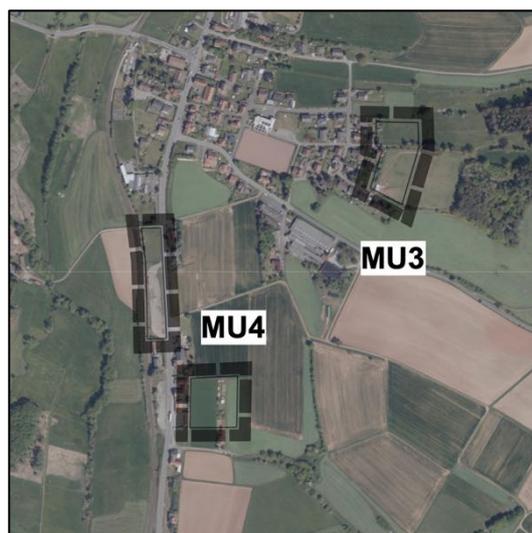


Abbildung 16: FNP-Tauschfläche Simtshausen auf DOP-Basis (nicht maßstäblich)



Abbildung 17: FNP-Tauschfläche Wollmar auf DOP-Basis (nicht maßstäblich)

Auch ergaben die Auswertung aktueller Luftbilder sowie des Landschaftsplans der Gemeinde Münchhausen (LP 2005) kein Hinweis, dass die Flächen, bis auf MU 4, einer anderen als einer landwirtschaftlichen Nutzungen unterliegen (hierunter fallen auch Hecken, Wirtschaftswege, landwirtschaftliche Lagerflächen, etc.).

Nach dem LP 2005 werden die Flächen wie folgt genutzt:

MU 1: "Grünland, trocken bis frisch, intensiv genutzt".

MU 2: Je hälftig als "Grünland, trocken bis frisch, intensiv genutzt" und "Acker, i.d.R. intensiv genutzt", durch eine "Hecke/ Baumreihe mit heimischen Arten" gegliedert.

MU 3: "Grünland, trocken bis frisch, intensiv genutzt", durch eine "Hecke/ Baumreihe mit heimischen Arten" gegliedert.

*(Entlang der Westgrenze erscheinen in der Darstellung auf Luftbild-Grundlage die dortigen Hausgärten in einem schmalen Streifen in den Geltungsbereich hinein zu ragen - dies ist den unterschiedlichen Maßstabsebenen von Luftbild (georeferenziert) und FNP (Topographische Karte) geschuldet.)*

MU 4 - Nord: "Parkplatz" und "Grünland, trocken bis frisch, intensiv genutzt", an der Bahnlinie durch eine "Hecke/ Baumreihe mit heimischen Arten" gegliedert.

*(Die Fläche ist derzeit als Lkw-Parkplatz befestigt und genutzt, soll aber mittelfristig wieder der Landwirtschaft zugeführt werden, da durch die neue Ortsumfahrung „MüWeLa“ B 252 (neu) von einem deutlichen Rückgang des Verkehrs auszugehen ist.)*

MU 4 - Süd: "Acker, i.d.R. intensiv genutzt" und "Grünland, trocken bis frisch, intensiv genutzt", welches durch eine "Streuobstreihe" gegliedert wird (und nach Luftbild z.T. als Grabegarten der südlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte und zur Lagerung von Holz genutzt wird).

MU 5: Ungefähr zur Hälfte als "Grünland, trocken bis frisch, intensiv genutzt" und "Acker, i.d.R. intensiv genutzt" (nach Luftbild befinden sich im Norden ein Holzplatz).