

**Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda**  
**Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich**  
**„Gewerbegebiet Lumda“**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 30.04.2020).

Grünberg und Wettenberg, den 30.07.2024  
zuletzt geändert: 10.02.2025

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Stellungnahmen ohne Anregungen**

Abwasserverband Wiesecktal (30.04.2020)  
Avacon Netz GmbH (18.03.2020)  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der BW (16.03.2020)  
Deutsche Funkturm GmbH (30.04.2020)\*  
Deutsche Telekom Technik GmbH (25.03.2020)\*  
Gemeindevorstand der Gemeinde Mücke (29.04.2020)  
Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (27.04.2020)  
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (21.04.2020)  
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (18.03.2020)  
Mittelhessen Netz GmbH (20.04.2020)  
Oberhessengas Netz GmbH (07.04.2020)  
Ovag Netz AG (23.03.2020)  
Pledoc GmbH (30.03.2020)  
Polizeipräsidium Mittelhessen – Regionaler Verkehrsdienst (01.04.2020)  
Tennet TSO GmbH (17.03.2020)  
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (30.04.2020)

Die mit \* markierten Stellungnahmen betreffen nur den Bebauungsplan und werden dort in die Abwägung eingestellt.

### **Stellungnahmen mit Anregungen**

Hessen Mobil Dillenburg (23.04.2020)  
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (20.04.2020)  
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE (22.04.2020)  
Landkreis Gießen - Landrätin FD Verkehr (31.03.2020)  
Regierungspräsidium Gießen, Dez 31 (29.04.2020)

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **Beschlussempfehlung**

### **Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden als Stellungnahmen der Stadt Grünberg beschlossen.
- (2) Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.



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

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BE 12.01.2 Wa - 34 c

Bearbeiter/in  
Telefon  
Fax  
E-Mail



Datum 23. April 2020

**A 5, L 3127, Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda**  
**Bebauungsplan Nr. 95 "Gewerbegebiet Lumda" sowie Änderung des Flächennutzungsplans [Vorentwurf 02/2020]**  
**Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]**

Ihr Schreiben vom 16.03.2020, Az.: Fischer / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll im Nordwesten von Lumda Gewerbegebiet sowie Industriegebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

#### **Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme**

##### **Erschließung**

1. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über einen neuen Anschluss an die L 3127 vorgesehen. Die Gestaltung dieses Anschlusses ist vor der Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan zwingend mit mir abzustimmen.
2. Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung ist für die Beurteilung meiner Belange unvollständig. Die benachbarten Anschlussstellen der A 5 sind in der Untersuchung ebenfalls zu betrachten.

##### **Anbauverbot**

3. Entlang der freien Strecke der L 3127 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Entlang der A 5 gilt eine 40,00 m breite Bauverbotszone sowie eine 100,00 m breite Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.



Hessen Mobil Dillenburg (23.04.2020)

#### **Beschlussempfehlungen**

##### **zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.**

Am 22.02.2024 und 07.05.2024 fanden Gespräche mit Hessen Mobil über die Erschließung des Gewerbegebiets statt. Hessen Mobil bevorzugt danach die Erschließung des Gewerbegebiets über eine LSA. Der Magistrat der Stadt Grünberg hat am 10.04.2024 beschlossen, dass seitens der Stadt die Erschließung mittels eines Kreisverkehrs gewünscht wird. Hierzu finden weitere Abstimmungen mit Hessen Mobil statt. Insbesondere hat die Stadt Grünberg ihre Erwägungen hierzu in einer schriftlichen Stellungnahme gegenüber Hessen Mobil niedergelegt. Dabei wurde als Kompromiss hinsichtlich der widerstreitenden Ansichten vorgeschlagen, das Gewerbegebiet über die L3127 mittels Kreisverkehrs und Vorrüstung für eine Pfortnerampel zu erschließen.

Hessen Mobil hat mit Schreiben vom 11.11.2024 mitgeteilt, dass die Einsatzkriterien für einen Kreisverkehrsplatz erfüllt seien. Unter Beachtung der folgenden Hinweise wird eine positive Stellungnahme in Rahmen der TÖB-Beteiligung in Aussicht gestellt:

- Die Details der KVP-Planung sind einvernehmlich mit Hessen Mobil abzustimmen (z.B. Durchmesser mind. 40,0 m, Pfortnerampel usw.)
- Sämtliche Kosten die im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die L 3127 entstehen (z.B. Planung, Bau, Ablöse, usw.) hat die Stadt Grünberg zu tragen.
- Vor Baubeginn müssen die Stadt Grünberg und Hessen Mobil eine Vereinbarung über die Regelung der technischen und rechtlichen Einzelheiten schließen.
- Eine Gestaltung der Mittelinsel ist ebenfalls mit Hessen Mobil abzustimmen. Dazu wird darauf hinweisen, dass in diesem Bereich keine Anprallhindernisse entstehen dürfen und keine Werbung angebracht werden darf.

##### **zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Verkehrsuntersuchung wurde in der Zeit vom 13.06. bis 19.06.2024 aktualisiert und ein neues Gutachten angefertigt. Die Unterlagen wurden Hessen Mobil zur Verfügung gestellt.

Am 22.02.2024 fand ein Gespräch mit der Autobahn GmbH und Hessen Mobil statt. Hierbei wurde vereinbart, dass die benachbarten Anschlussstellen an die A5 im Rahmen der Bauleitplanung nicht weiter betrachtet werden müssen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein Ausbau mit Lichtsignalanlage erforderlich werden, erfolgen Planung und Bau durch den Straßenbaulastträger.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

4. Der im Südwesten des Plangebiets dargestellte Pylon ist innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig und daher zurückzunehmen.
  5. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.
- Verkehrssicherheit**
6. Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der A5 und der L 3127 führen.
  7. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3127 gelangen.  
Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3127 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.
  8. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
- Anmerkungen und Hinweise**
9. Maßnahmen gegen Emissionen der A 5 sowie der L 3127 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.
  10. Dem vorgelegten Bebauungsplan kann ich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zustimmen. Es muss eine Abstimmung über die Erschließung des Plangebiets mit mir erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.

██████████

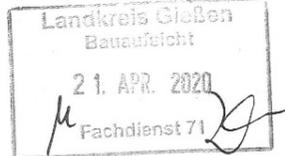
**zu 3. bis 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Sie betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt.

<b>Landkreis Gießen</b>		Eingang: <b>29. April 2020</b>
Der Kreisausschuss		Gießen, den 20.04.2020
Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartC mbH Im Nordpark 1-35135 Wetzlar		
Bauordnung und Umwelt	<b>Wasser und Bodenschutz</b>	
	Sachbearbeiter:	
	Telefon:	
	Fax:	
	E-Mail:	
	Riversplatz 1-9, Gebäude B, Zimmer 317	
	Az.: 73 – 4 – 142 – 31	

Fachbereich Bauordnung und Umwelt  
 Fachdienst Bauaufsicht  
 Bauleitplanung

**im Hause**



**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda;  
 hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lumda“**

**Ihr Stellungnahmeersuchen vom 23.03.2020, Az.: BLP 20/06**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

**Grundwasserschutz**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I und II Rabenau – Geilshausen des Zweckverbandes Wasserversorgung Dieberggruppe. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 14.03.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 16/1995, Seite 1258.

Im Hinblick auf die Verbotsregelungen der o.a. Schutzgebietsverordnung ist im Rahmen der Realisierung des Standortes, insbesondere im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Wegebau, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung), zumindest vorübergehen von großflächigen Eingriffen in die vorhandenen Deckschichten auszugehen.

**Aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz ist daher eine weitergehende hydrogeologische Beurteilung hinsichtlich des Grundwasserschutzes und ggf. die Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung von den Verbotsregelungen der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die weitere Vorgehensweise ist frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.**

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Wasser- und Bodenschutz (20.04.2020)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.**

Anlässlich der Stellungnahme wurde eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Gutachter der GEONORM GmbH Gießen führen in ihrer Expertise vom 10.07.2024 zu Thema Grundwasser aus, dass während der Außenarbeiten im Februar, April, Mai und Juni 2024 in 12 von 26 Sondierungen Grundwasser eingemessen werden konnte. Bei 5 Sondierungen wurden temporäre Grundwasserpegel eingebaut. Und weiter:

„Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich erfahrungsgemäß um Stau- und Schichtwasser, welches sich diffus in den stärker sandigen Lagen bewegt und sich auf undurchlässigeren, stärker bindigen Schichten bzw. auf der stärker gebundenen Felsoberkante aufgestaut hat.

Die Stau- und Schichtwasserbildung wird erfahrungsgemäß insbesondere durch Niederschläge stark beeinflusst. Es ist daher in Abhängigkeit von den Niederschlagsverhältnissen und besonders im Winterhalbjahr mit einem Auftreten von Stau- und Schichtwasser zu rechnen. Dies zeigt sich auch an den unterschiedlichen Wasserständen zwischen Februar und Juni 2024.“

Die Festlegung eines Bemessungswasserstandes, der den höchsten Grundwasserstand anzeigt, sind aufgrund der angetroffenen Grundwasserverhältnisse sowie der Hanglage nicht sinnvoll und sollte für jedes Baufeld im Zuge einer Baugrunderkundung festgelegt werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lumda“ schafft das Baurecht für die Erschließungsstraßen, entsprechend wurde hierfür bereits eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Auch die Geländemodellierung soll im Zuge der Erschließung erfolgen. Die aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes erforderliche Ausnahmegenehmigung und die Baugenehmigungen sollen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beantragt werden.

2. Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

3. Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

#### **Abwasser**

4. Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die abwassertechnische Erschließung des Areals im Trennsystem vorgesehen, wobei das anfallende Schmutzwasser der örtlichen kommunalen Kläranlage zugeführt und das unbelastete Niederschlagswasser über ein RRB in das Gewässer „Lumda“ eingeleitet werden soll.

Aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz wäre es zweckmäßig, dass die für die Niederschlagswasserableitung aus dem geplanten RRB zum Gewässer „Lumda“ benötigten Flächen bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

5. Die SMUSI – Betrachtung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Lumda ist ggf. zu aktualisieren.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehende entwässerungstechnische Einrichtungen, wie z.B. Straßenseitengräben, sind bei der weitergehenden Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

7. **Die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die abwassertechnische Erschließung des Gebietes sind im Rahmen der weitergehenden Planungen frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen, wobei die Besonderheit der Lage im Trinkwasserschutzgebiet zu berücksichtigen ist.**

8. Auf die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserverwertung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen.

#### **Oberflächengewässer**

9. Gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

10. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Graben Flurstück 164/3 als Seitenzufluss zum Gewässer „Lumda“. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand handelt es sich bei dem fraglichen Graben augenscheinlich um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordne-

**zu 2. und 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 4.: Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Für die Regenrückhaltung werden in der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Symbol gekennzeichnet.

**zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.**

Die SMUSI-Betrachtung wird aktualisiert.

**zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.**

**zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.**

Der Entwurf für die abwassertechnische Erschließung ist bereits erarbeitet und wird zeitnah mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abgestimmt.

**zu 8. und 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

ter Bedeutung im Sinne des § 1 (2) Hessisches Wassergesetz, so dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung bestehen. Die den Graben betreffenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen sollten im Rahmen der weitergehenden Planung frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



**zu 10.: Der Anregung wird entsprochen.**

Planungsbüro Fischer

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum 22.04.2020

**Bauleitplanung der Stadt Grünberg, Ortsteil Lumda  
BP Nr. 95 „Gewerbegebiet Lumda“ mit Änderung des FNP  
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich hochmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungshinterlassenschaften.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Landesamt für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE (22.04.2020)

**Beschlussempfehlungen**

vgl. Seite 9

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion werden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

2. **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski  
Bezirksarchäologin

#### **zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Anlässlich der Stellungnahmen wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt. Im Abschlussbericht stellen die Gutachter von PZP, Marburg, zu der in der Zeit vom 18.-20.03.2024 durchgeführten Untersuchung fest, dass es in den Daten der Magnetometerprospektion nur wenige Hinweise auf mögliche archäologische Befunde gebe. Da mehr als  $\frac{3}{4}$  der Untersuchungsfläche durch moderne Störungen und vor allem durch den anstehenden Basalt sehr stark gestört seien, sei die Aussagekraft der Magnetometerprospektion im Hinblick auf das archäologische Potential stark eingeschränkt. Es sei möglich, dass in den stark gestörten Bereichen archäologisch relevante Strukturen unerkannt geblieben sind.

Die Untersuchung wurde der hessenARCHÄOLOGIE bereits zur Prüfung vorgelegt. Die hessenARCHÄOLOGIE wird ggfs. die Flächen benennen, bei denen vor Baubeginn Suchschnitte und flächenhaft Grabungen durchzuführen sind.

#### **zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

<b>Landkreis Gießen</b>		Eingang: <b>29. April 2020</b>
Die Landrätin		Zur Bearbeitung:
FACHBEREICH 7 Bauordnung, Umwelt und Verkehr		Fachdienst: <b>74.1 - Verkehr</b>
Planungsbüro Fischer PartG Im Nordpark 1 35435 Wettrath		Sachbearbeiter: [REDACTED]
		Telefon: [REDACTED]
		Fax: [REDACTED]
		E-Mail: [REDACTED].de
		Gebäude: Bachweg 9 Zimmer: 102

Bauordnung, Umwelt und Verkehr  
-FD Bauaufsicht/Bauleitplanung-  
z.Hd. Frau Burghardt

-im Hause-



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
BLP20/06 u. 07	23.03.2020	74.1 121-08/Sp	31. März 2020

**Bauleitplanung der Stadt Grünberg, OT Lumda  
Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Lumda“ und  
Flächennutzungsplanänderung**  
*Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Burghardt,

gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen aus  
straßenverkehrsbehördlicher Sicht Bedenken.

Im Bereich der verkehrlichen Erschließung wurde festgestellt, dass die Anbindung an  
die L 3127 die Leistungsfähigkeit für ein solches Gewerbegebiet übersteigt.

Hier soll nun ein Kreisverkehrsplatz (Außendurchmesser 35m) gebaut werden um den  
Verkehr auffangen zu können. Aufgrund des wesentlich höheren Verkehrsaufkommens  
sollte vorab ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Einmündungen an der AS der  
A5/L3127 Grünberg vorgelegt werden. Sollte sich als Ergebnis herausstellen, dass  
diese Einmündungen in der jetzigen Form ebenfalls nicht mehr leistungsfähig sind,  
dann wären diese ebenfalls zu verändern.

Bei der Planung des Kreisverkehrsplatzes ist die Rede von einem Außendurchmesser  
von 35m der zwar den aktuellen Richtlinien für KVP entspricht, jedoch nur in  
Verbindung mit einer Kreisfahrbahnbreite von 7,50 m. Aufgrund des hohen  
Schwerverkehrsanteils wäre ein größerer Durchmesser allerdings besser geeignet.  
Weiterhin stellt sich die Frage, ob in diesem Abschnitt der Verkehr von Groß- und  
Schwerlastfahrzeugen berücksichtigt wurde.

Sollten Sie Fragen hierzu haben, können Sie sich gerne bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED SIGNATURE]

Landkreis Gießen - Landrätin FD Verkehr (29.04.2020)

**Beschlussempfehlung**

**Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Für den Anschluss an die Landesstraße wird eine detaillierte Planung erstellt mit Hessen  
Mobil abgestimmt.

Eingang: 02. Mai 2020

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbH  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/6-2013/3  
Dokument Nr.: 2020/354810  
Bearbeiter/in: Karin Wagner  
Telefon: +49 641 303-2353  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Datum 29. April 2020

Regierungspräsidium Gießen, Dez 31 (29.04.2020)

### Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 21

**Bauleitplanung der Stadt Grünberg;  
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Gewerbegebiet  
Lumda“ im Stadtteil Lumda  
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 16.03.2020, Az.: Fischer / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. **Obere Landesplanungsbehörde  
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

Mit dem Planvorhaben soll auf einer Fläche im Umfang von ca. 26 ha die Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebiets nördlich der BAB 5 vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* und daneben als *VRG für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung* sowie als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar, überlagert durch ein *VBG für den Grundwasserschutz*.

Die Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebiets war ursprünglich südlich der BAB 5 vorgesehen und dort im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens im Jahr 2004 zugelassen worden. Im Jahr 2014 beantragte die Stadt Grünberg erneut eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung,

um die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebiets aufgrund geänderter Planungen nördlich der BAB 5 vornehmen zu können.

Mit Entscheidung vom 12.01.2015 wurde die Abweichung unter folgenden Maßgaben zugelassen:

1. Parallel zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans für die Antragsfläche nördlich der BAB A 5 hat die Stadt Grünberg die gewerbliche Baufläche südlich der BAB A5 zurückzunehmen und den Bereich als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.
  2. Parallel zur Trägerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist der Oberen Landesplanungsbehörde ein Nachweis vorzulegen, dass die Gewerbefläche von der Stadt Grünberg interkommunal unter Beteiligung von mindestens einer weiteren Kommune entwickelt wird.
  3. Für das Gewerbegebiet ist ein Ausschluss von Einzelhandel als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wobei nur Ausnahmen zum Zweck der Selbstvermarktung zulässig sind.
  4. Die Stadt Grünberg strebt an, den betroffenen Bewirtschaftern bei Bedarf Ersatzland bereitzustellen und stellt die Ergebnisse dieser Bemühungen zusammenfassend im Rahmen der Begründung zur verbindlichen Bauleitplanung dar.
  5. Die Stadt Grünberg prüft im Rahmen des Bauleitplanverfahrens den aus ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gründen erforderlichen Abstand zwischen den Bau- bzw. Verkehrsflächen und dem Waldrand. Ein Mindestabstand von 30 m darf dabei nicht unterschritten werden.
2. Die nun vorgelegten Planunterlagen umfassen den Geltungsbereich des Abweichungsverfahrens aus dem Jahr 2014, d.h. grundsätzlich kann das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden, wenn die Maßgaben der Abweichungsentscheidung erfüllt sind.
3. In der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grünberg wird die gewerbliche Baufläche südlich der BAB 5 nun als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Maßgabe 1 der Abweichungsentscheidung ist damit erfüllt.

Durch die Aufnahme eines Einzelhandelsausschlusses in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird Maßgabe 3 entsprochen. Aufgrund mehrfach bestätigter Rechtsprechung bedarf die Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses und der „Selbstvermarktungsklausel“ (vgl. Ziel 5.4-10 RPM 2010) aus Gründen der Rechtsklarheit jedoch einer Konkretisierung. Daher empfehle ich folgenden Wortlaut in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

*„Im Gewerbegebiet/Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“*

**zu 1. und 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Sie betrifft nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort in die Abwägung eingestellt.

4. Laut Begründung zum Bebauungsplan bzw. zur Flächennutzungsplanänderung wurden den bewirtschaftenden Landwirten bereits Tauschflächen vergleichbarer Qualität zur Verfügung gestellt und damit sichergestellt, dass kein Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Maßgabe 4 kann damit ebenfalls als erfüllt angesehen werden.
5. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch einen 30 m breiten Streifen, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird, zum Waldrand abgegrenzt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die bestehende Landstraße sowie die damit einhergehende Bauverbotszone gemäß Hessischem Straßengesetz vom Wald abgegrenzt. Auch Maßgabe 5 wird damit ausreichend entsprochen.
6. Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ist interkommunal zu entwickeln, ein entsprechender Nachweis ist gemäß Maßgabe 2 der Oberen Landesplanungsbehörde vorzulegen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich erläutert, dass das Gebiet gemeinsam mit der Gemeinde Rabenau und der Stadt Allendorf/Lumda entwickelt und der Vertrag über die interkommunale Zusammenarbeit derzeit juristisch geprüft wird. Maßgabe 2 ist damit noch nicht erfüllt. Der Vertrag ist der Oberen Landesplanungsbehörde im Zusammenhang mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen.
7. Grundsätzlich ist vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen der Bedarf an Gewerbeflächen vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* durch Nachverdichtung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind vorhandene Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen und ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 RPM 2010). In den Planunterlagen wird hierzu lediglich ausgeführt, dass der bisherige gewerbliche Schwerpunkt der Stadt Grünberg, das Gewerbegebiet „In den Temperwiesen“, nahezu vollständig bebaut sei. Nach Luftbilddaufnahmen stehen augenscheinlich jedoch noch zahlreiche Flächen zur Verfügung. Im weiteren Verfahren sind die Planunterlagen daher um entsprechende aktuelle Ausführungen hinsichtlich vorhandener Flächenreserven zu ergänzen.

In der vorliegenden Form kann das Planvorhaben noch nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden.

#### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

**(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)**

8. Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I und II, Geilshausen des Zweckverbandes Dieberggruppe. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 14.03.1995 (StAnz. 16/95, S. 1258) sind zu beachten.

**zu 4. und 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.**

**zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.**

Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen erhält eine Liste mit den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ noch unbebauten Grundstücken mit Angabe der Eigentümer und einer Erklärung zu jedem einzelnen Grundstück, aus welchem Grunde es nicht bebaut ist. In der Begründung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wird aber nur aufgenommen, dass es eine solche Liste gibt und dass sie der Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen vorgelegt wurde. Weitergehende Ausführungen scheiden aus Gründen des Datenschutzes aus.

**zu 8.: Der Anregung wird entsprochen.**

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

9. Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.
- Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Grabenparzelle (Flurstück 164/3).  
Um das Verlegen oder Überbauen des Grabens zu vermeiden, schlage ich vor, die angrenzende Baugrenze bis 10 Meter hinter den Graben (in das Flurstück 89/1 hinein) zurückzuverlegen, so dass der Graben innerhalb der öffentlichen Grünfläche (begrüntes Rückhaltebecken) liegt, welche damit vergrößert würde. Dies sollte planerisch berücksichtigt werden.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**  
(Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4226)

10. Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz.

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

**Nachsorgender Bodenschutz**

11. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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

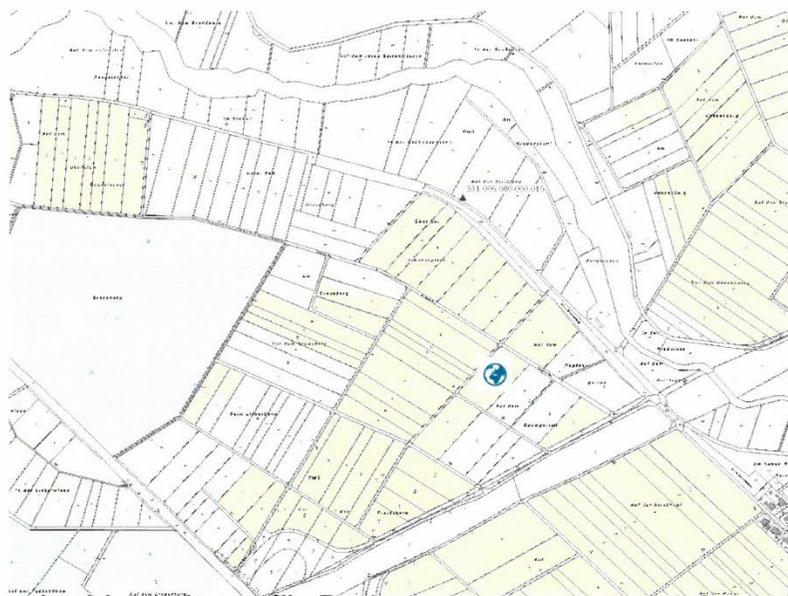
AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
531.006.080- 000.015	Lumda	UTM-Ost: 32494927,559 UTM-Nord: 5609645,274	Altablagerung (ehem. Müllplatz mit unbek. Einlage- rungen)	4	Fläche nicht bewertet

**zu 9.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Bei dem Graben handelt es sich um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung, das mit der Bebauung zudem seinen Einzugsbereich verliert. Dennoch wird die Grabenparzelle bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt und soweit möglich erhalten.

**zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Ausschnitt aus map app:



Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen und die genaue Lage ggf. noch verifiziert werden muss, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

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

oder über *migrierende Deponiegase (Methan, Kohlendioxid usw.)* durchgeführt werden. Auch die genaue Lage der beiden Deponien ist bisher nicht validiert bzw. bestätigt worden.

Ich empfehle daher, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine **Historische Erkundung**<sup>1)</sup> durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen

([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1\\_Web.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf)).

Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

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

**Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen.**

Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

<sup>1)</sup> Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-altflaechen.html>

Informationen über die vertikale und horizontale Ausdehnung und Art der abgelagerten Abfälle können durch Baggerschürfe oder Rammkernsondierungen gewonnen werden. Deponiegase können mittels Bodenluftuntersuchungen nachgewiesen werden. Mit den Arbeiten ist ein fachlich qualifizierter Gutachter zu beauftragen.

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

**Hinweis:**

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

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

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

13. **Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

**zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.**

Anlässlich der Stellungnahme wurde eine Abfalltechnische Bodenuntersuchung durchgeführt. Die GEONORM GmbH Gießen haben lt. ihrer Expertise vom 10.07.2024 zur Feststellung des Bodenaufbaus und zur Entnahme von Bodenproben am 23. und 24.05. sowie 03. und 04.06.2024 über das gesamte Gebiet verteilt 13 Rammkernsondierungen bis max. 5,0 m unter Geländeoberkante abgebohrt, um einen Gesamtüberblick zu bekommen.

Die Untersuchung wird dem Dezernat 41.4 mit Bekanntgabe der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Prüfung vorgelegt, ob Teilflächen als solche zu kennzeichnen sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

**zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine **schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

14. **Hinweis:**

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

- die Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
- die Sanierung von belasteten Flächen
- die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Humus als wertvoller Co<sub>2</sub>-Speicher(Rekultivierung)
- der Erosionsschutz insbesondere des A-Horizonts (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgeschädigten Böden)
- die Förderung bodenschonender Bewirtschaftungsformen, ggf. Umwandlung in ökologischen / biologischen Landbau
- Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.) / Extensivierungsmaßnahmen Acker (Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, pfluglose / unterlassene Bodenbearbeitung, etc.)
- Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

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

*Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune:  
Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen (z.B. Baugebiet) sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden.*

16. **Erosion:**

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Hinweis: Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

**zu 13.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

§ 2 Abs. 4 KV hat folgenden Wortlaut: „Soweit möglich soll eine schutzgutbezogene Kompensation im Sinne der in § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Naturgüter, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Kompensationspflichten aus unterschiedlichen Rechtsbereichen sind soweit möglich auf derselben Fläche umzusetzen. Der Abstand vom Eingriffsort soll deshalb 50 Kilometer nicht überschreiten. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist zu minimieren. Ausgleich für Versiegelungen ist vorrangig durch Entsiegelungen zu erbringen. Befristete Eingriffe sind vorrangig nach deren Abschluss durch eine naturnahe Gestaltung der Eingriffsfläche zu kompensieren.“

Die Fundstelle besagt also nur, dass bei der Kompensationsplanung auch Bodenfunktionsverluste möglichst ausgeglichen werden sollen und dies möglichst auf der Fläche, auf der auch die Eingriffe in die Vegetation und die Tierwelt ausgeglichen werden. Diesem Auftrag trägt der Bebauungsplan Rechnung.

**zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

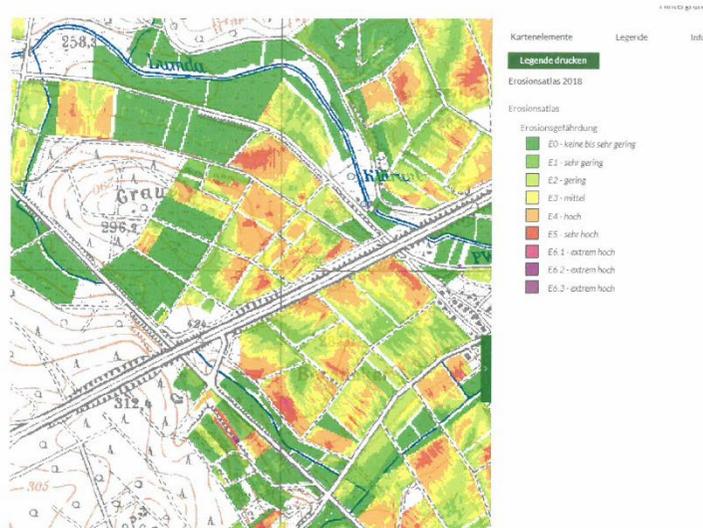
Die werden, wie angeregt, bei einer eventuellen Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Grünberg berücksichtigt.

Auch der Umweltbericht zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Themen ansprechen.

**zu 15.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Sie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und bedarf daher keiner weiteren Abwägung.

*Auszug aus dem BodenViewer:*



Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Um die Berücksichtigung der sowohl in den vorgelegten Planunterlagen als auch an dieser Stelle ausgeführten Anweisungen zum Schutz des Bodens zu gewährleisten, wird für Vorhaben dieser Größenordnung dringend die Durchführung einer **bodenkundlichen Baubegleitung** ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle empfohlen (Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und/oder hoher Massenbilanz > 3.000 m<sup>2</sup>, ggf. auch kleiner). Die Bodenkundliche Baubegleitung kann auch als **bodenspezifische Kompensationsmaßnahme** anerkannt werden.

Weitere Informationen hierzu finden Sie in Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://umwelt.hessen.de/presse/infomaterial/12/rekultivierung-von-tagebau-und-sonstigen-abgrabungsflaechen>  
Siehe auch: DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“

17. Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

**zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen eine Autobahn, eine Landesstraße und Wald an. Hier besteht keine Erosionsgefahr. Nur zum Lumdata hin fällt das Gelände deutlich ab. Im Zuge der Baugebieterschließung wird das Gelände terrassiert und eine Böschung aufgebaut, die Erosion zulasten der unterhalb liegenden und landwirtschaftlich genutzten Flächen verhindert. Die Anlage der Böschung erfolgt nach den heutigen Standards und wird durch auf Erdbau spezialisierte Unternehmen durchgeführt. Dennoch ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen, um zu verhindern, dass bei Einzelbaumaßnahmen, die im Zuge der Baugebieterschließung hergestellten Schutzvorkehrungen wieder beseitigt werden.

**zu 17.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

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

**Boden – mehr als Baugrund;** Bodenschutz für Bauausführende  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

**Boden – damit Ihr Garten funktioniert;** Bodenschutz für Häuslebauer“  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

**Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz inkl. Monitoring ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.**

**Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen**  
(Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

19. Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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

20. 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](http://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/hmue/v/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

21. Ich weise darauf hin, dass das Lagern und Ablagern von Abfällen sowie die Errichtung von Abfallanlagen gemäß der Wasser-Schutzgebietsverordnung vom 14.03.1995 nicht zulässig ist. Hiervon betroffen sind auch Erdarbeiten zur Auffüllung der Flächen im Plangebiet mit Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03\* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine), da dieser als Abfall einzustufen ist.

22. **Immissionsschutz II**  
(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Lage des geplanten Gewerbebestandes nicht direkt zu erwarten.

**zu 18.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

**zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 20. und 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

**zu 22.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Eine weitere bauliche Ausdehnung des Gewerbegebietes in Richtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Lumda ist nicht vorgesehen.

### **Bergaufsicht**

**(Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4511)**

23. Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet des angezeigten Bergwerksfeldes „Lumda“, in dem, nach den hier vorliegenden Unterlagen, von 1872 bis 1925 Untersuchungsarbeiten der Eisenerz-Lagerstätte durchgeführt wurden.

Nach dem Fundbuch für Eisenerze von G. Hundt wurden in der damaligen Flur 9 und 10 insgesamt 14 Schächte niedergebracht und ca. 180 t Stückerz im Tiefbau abgebaut. Die Schächte sind bis 22 m tief. Die Lage dieser bergbaulichen Aktivitäten ist hier nicht bekannt.

Bei der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten, ist daher auf mögliche Veränderungen des natürlichen Untergrundes zu achten, die auf bergmännische Aufschlüsse hinweisen.

Ich empfehle, die Eigentümerin des Bergwerksfeldes, die  
Barbara Rohstoffbetriebe GmbH  
Hauptstraße 113  
40764 Langenfeld  
E-Mail: info@barbara-rohstoffbetriebe.de

über das Beteiligungsverfahren zu informieren und um Abgabe einer Stellungnahme zu bitten.

### **Landwirtschaft**

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

24.

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz Stellung und gebe folgende Anregungen und Hinweise:

Meine grundsätzlichen Bedenken, geäußert am 30.10.2014 im zu Grunde liegenden Zielabweichungsverfahren von den Zielen des RPM 2010, bleiben bestehen.

An dieser Stelle weise ich dementsprechend nochmals ausdrücklich darauf hin, dass der Gemarkung, welche grundsätzlich über eine gute Bodenausstattung verfügt und in der daraus folgend hohe landwirtschaftliche Funktionen in Produktion und Wertschöpfung vorliegen, durch die aktuelle Planung etwa zehn Prozent der ackerbaulich nutzbaren Flächen unwiederbringlich verloren gehen.

Das Bemühen der Gemeinde Grünberg, den betroffenen Bewirtschaftern Ersatzland vergleichbarer Güte zur Verfügung zu stellen, welches gemäß Begründung des Bebauungsplanes bereits erfolgreich umgesetzt werden konnte, wird grundsätzlich begrüßt. Aus agrarstruktureller Sicht bedeutet diese Bemühung jedoch lediglich eine Verschiebung der Problematik des Flächenverbrauches zu Ungunsten anderer, nicht vom Gewerbegebiet betroffener Betriebe. Schließlich ist hier nicht davon auszugehen, dass die Gemeinde über nicht bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von 25 Hektar verfügt.

### **zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Sie werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lumda“ in dessen Begründung aufgenommen.

Die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls angeschrieben.

### **zu 24.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen werden landwirtschaftlich, als Acker und Grünland, genutzt. Der Regionalplan Mittelhessen, RPM2010 stellt östlich der BAB A5 Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung, dar. Auf Anregung der betroffenen Landwirte hatte die Stadt Grünberg eine Verlegung dieses Vorranggebietes auf die westliche Seite der Autobahn erbeten. Dem hierfür notwendigen Zielabweichungsverfahren hatte der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen am 18.12.2014 zugestimmt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht verkannt, dass jede Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen einen Eingriff in die Agrarstruktur darstellt. Insgesamt werden 25,5 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Auf das Industrie- und Gewerbegebiet entfallen hiervon 23,55 ha: 10,77 ha Dauergrünland (davon 1,0 ha für den Ameisenbläuling) und 12,78 ha Ackerfläche (davon 0,96 ha für die Feldlerche).

Betroffen sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Tabelle 1 zeigt die Betroffenheit insgesamt, Tabelle 2 die Betroffenheit durch Maßnahmen des Artenschutzes. Die Angaben gliedern sich in Dauergrünland (DGL) und Ackerflächen (AL):

25. Der anfallende Kompensationsbedarf soll, wie die Planunterlage erkennen lässt, über Ökopunkte ausgeglichen werden. Diese Regelung wird ausdrücklich begrüßt. Ein weiterer Eingriff in landwirtschaftliche Flächen zum Zwecke der Kompensation wäre nicht tolerierbar.

26. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist festzuhalten, dass für die geplante Maßnahme schon aufgrund ihres Flächenumfanges unbedingt eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen ist. Abzuschiebender A- und B-Horizont der überplanten Flächen sollte, sofern möglich, innerhalb der Gemarkung für eine strukturelle Verbesserung der Böden anderer Flächen zur Verfügung gestellt werden.

27. **Obere Forstbehörde**  
(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Durch die Planung werden Waldflächen direkt nicht betroffen.

Nordwestlich und südwestlich grenzt Wald außerhalb der Grenzen des Plangebietes an. Ein ausreichender Sicherheitsabstand von 30 m zur Grenze des Waldrandes wird in der Planung eingehalten.

**Obere Naturschutzbehörde**  
(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

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

**Bauleitplanung**  
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

29. 

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind nachvollziehbar darzulegen.

Hierbei sollte insbesondere auch der tatsächliche **Bedarf** an gewerblichen Bauflächen näher erläutert werden. Da das geplante Gewerbe- und Industriegebiet interkommunal – unter Beteiligung der Gemeinde Rabenau und der Stadt Allendorf (Lumda) – entwickelt werden soll, sind auch im Hinblick auf diese Kommunen Aussagen zu deren Bedarf an gewerblichen Bauflächen erforderlich. Die Begründung enthält diesbezüglich bisher nur sehr allgemeine Aussagen.

30. 

- Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Not-

Tab. 1.: Bewirtschafter Gewerbegebiet Lumda

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Be- wirt- schaf- ter	Bewirtschaftungsfläche in ha			betroffene Fläche in ha			betroffene Fläche in %		
	gesamt	davon		ge- samt	davon		ge- samt	davon	
		DGL	AL		DGL	AL		DGL	AL
A	134,61	47,57	87,04	9,98	6,63	3,35	7,4	13,9	3,9
B	248,76	37,89	210,87	7,34	2,24	5,10	3,0	5,9	2,4
C	70,00	19,37	50,62	3,97	1,50	2,47	5,7	7,7	4,9
D	11,24	5,96	5,28	0,28	0,28	0,00	2,5	4,7	0,0
E	73,06	49,97	23,09	1,62	0,00	1,62	2,2	0,0	7,0
F	83,90	83,90	0,00	0,12	0,12	0,00	0,1	0,1	0,0
G	253,42	1,99	251,43	0,24	0,00	0,24	0,1	0,0	0,1

Als Regelvermutungsgrenze für eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe in ihrer Existenz und ihren Entwicklungsmöglichkeiten wird ein Flächenentzug von 10% der jeweiligen Gesamtfläche angenommen. Spalte 8 zeigt, dass die Betroffenheit aller landwirtschaftlichen Betriebe deutlich unter 10% liegt.

Auch wenn eine Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu erwarten ist, bemüht sich die Stadt Grünberg dennoch, dass betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben Tauschflächen vergleichbarer Qualität zur Verfügung gestellt werden, sofern sie dies möchten.

So konnte die Stadt Grünberg von einem landwirtschaftlichen Betrieb, der nicht durch das Gewerbegebiet betroffen ist, eine Fläche von rund 3,2 ha erwerben und diese den betroffenen Landwirten zum Kauf oder zur Pacht anbieten. Weiterhin wurde denjenigen Landwirten, die durch den Ausgleich hinsichtlich der Feldlerche in den von ihnen von der Stadt gepachteten Flächen betroffen sind, ein Angebot zur Vergütung der Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen unterbreitet und zusätzlich wurde angeboten, dass die nicht für den Ausgleich vorgesehenen Restflächen der betroffenen Flurstücke ohne Pachtzins landwirtschaftlich bewirtschaftet werden können. Auf diese Weise wurde versucht die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe weitmöglichst abzumildern.

wendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

Bzgl. der Planung für das „Gewerbegebiet Lumda“ sind daher **fehlende Innenentwicklungsmöglichkeiten** im Hinblick auf gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen in den beteiligten Kommunen Grünberg, Rabenau und Allendorf (Lumda) nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen, inwieweit innerhalb bereits bestehender Gewerbe- und Industriegebiete in den betreffenden Kommunen noch verfügbare Bauflächen vorhanden sind. Die Begründung enthält hierzu nur pauschale Aussagen bzgl. des Industriegebietes „Temperwiesen“ in Grünberg; hinsichtlich ggf. verfügbarer gewerblicher Bauflächen in Rabenau und Allendorf (Lumda) enthält die Begründung keine Erläuterungen.

- 31.  Für den Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes „Gewerbegebiet Lumda“ nördlich der BAB A5 wurde ein **Umweltbericht** erstellt. Der Geltungsbereich der – parallel durchgeführten – Flächen-nutzungsplanänderung umfasst jedoch auch den Bereich südlich der BAB A5 (hier: Rücknahme der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche). Der Umweltbericht enthält bzgl. dieses Teilbereiches der Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen und sollte daher im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner

Tab. 2.: Bewirtschaftungseinschränkungen durch Maßnahmen des Artenschutzes

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Be-wirt-schaf-ter	Bewirtschaftungsfläche in ha			betroffene Fläche in ha			davon ha für	
	ge-samt	davon		ge-samt	davon		Feld-lerche	Amei-sen-bläu-ling
		DGL	AL		DGL	AL		
A	134,61	47,57	87,04	9,98	6,63	3,35	0,17	
B	248,76	37,89	210,87	7,33	2,24	5,10	0,23	0,60
Reine Betroffenheit durch Maßnahmen des Artenschutzes								
H							0,16	
I							0,15	
J							0,25	
K								0,41

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich und Maßnahmen des Artenschutzes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in dem unabdingbar notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Weiterführend wird hier auf den Umweltbericht verwiesen, dieser ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

**zu 25: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 26.: Den Anregungen wird entsprochen.**

**zu 27. und 28.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 29.: Der Anregung wird entsprochen.**

Die Begründung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend ergänzt.

**zu 30.: Der Anregung wird entsprochen.**

Auf die Ausführungen zu Ziffer 7 sei verwiesen.

Die Gemeinden Rabenau und Allendorf (Lumda) haben mit Schreiben vom 23.10.2024 bzw. 20.11.2024 mitgeteilt, dass sie über keine Gewerbegrundstücke mehr verfügen.

**zu 31.: Der Anregung wird entsprochen.**

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch die Teilfläche, die der Landwirtschaft zurückgegeben wird, betrachten und bewerten.