

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

39. Änderung des Flächennutzungsplans

**umweltrelevante Informationen aus den
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen
Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

**eingegangen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
in der Zeit vom
20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025**

Hinweis: personenbezogene Daten sind unkenntlich gemacht

2 ✓

EINGEGANGEN

13. Feb. 2025



**Die
Autobahn**
Nordwest

Die Autobahn GmbH des Bundes · Außenstelle Kassel
Untere Königsstraße 95 · 34117 Kassel

Planungsbüro Rupp
für Gemeinde Malsfeld
Schulstraße 43
63654 Büdingen

per E-Mail an: planung@buero-rupp.de

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Außenstelle Kassel
Untere Königsstraße 95
34117 Kassel

W: www.autobahn.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
KS-2025-007

Datum
13.02.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

39. Änderung des Flächennutzungsplans (Teiländerungsbereiche 1 und 2)

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

E-Mail vom 16.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rupp,

mit der o.g. E-Mail baten Sie für die Gemeinde Malsfeld im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans (Teiländerungsbereiche 1 und 2) auf dem Gebiet der Gemeinde Malsfeld.

Unter der in der E-Mail genannten Adresse konnten die Planunterlagen zur Bauleitplanung auf der Homepage der Gemeinde Malsfeld eingesehen und heruntergeladen werden.

Als Autobahn GmbH des Bundes und Träger der Straßenbaulast für die dortige A7 nehmen wir zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

zu Teiländerungsbereich 1

Für einen ca. 4,6 ha großen, westlich der A7 in der Gemarkung Ostheim gelegenen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese“ soll perspektivisch keine Entwicklung mehr erfolgen und der Bebauungsplan daher in diesem Bereich aufgehoben werden. Geplant ist die Änderung der Darstellung der gewerblichen Bauflächen in Fläche für die Landwirtschaft.

Gegen die vorstehend beschriebene Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 bestehen keine grundsätzlichen betrieblichen und straßenbaulastträgerbezogenen Bedenken.

Geschäftsführung

Dr. Michael Güntner (Vorsitzender)
Dirk Brandenburger
Sebastian Mohr
Dr. Jeannette von Ratibor

Aufsichtsratsvorsitz

Stefan Schnorr

Sitz

Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B

Steuernummer

30/260/50246

Bankverbindung

UniCredit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 7048 95
BIC HYVEDEMM488

zu Teiländerungsbereich 2

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mehr als 100 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der bestehenden A7 und damit außerhalb der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone längs der Bundesautobahn. Anbaurechtliche Belange nach § 9 FStrG sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Jedwede Blendwirkung durch Lichtemissionen und installierte Beleuchtungseinrichtungen oder sonstige Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie gegenüber den Verkehrsteilnehmern auf der Autobahn ist auszuschließen. Es darf zu keiner Zeit des Jahres zu einer Blendung kommen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der vorbeifahrenden A7 zu gewährleisten.

Von der A7 gehen schädliche bzw. störende Emissionen (u.a. Lärm, Abgase, Schadstoffe) aus. Weder der Vorhabenträger oder Bauherren noch etwaige Rechtsnachfolger können Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können, geltend machen. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens und wenn auf der Autobahn Instandsetzungs- oder Ausbauarbeiten ausgeführt werden.

Etwaige Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, z.B. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen. Forderungen zur Umsetzung verkehrsbehördlicher Maßnahmen zum Lärmschutz entlang der Autobahn werden ebenfalls ausgeschlossen.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre infolge der Ansiedlung eines Hochregallagers / Verteilzentrums auf die A7 und die Anschlussstelle Malsfeld sind durch Vorlage eines aktuellen Verkehrsgutachtens bzw. die Fortschreibung des bereits vorhandenen Gutachtens (Oppermann GmbH, Juni 2020) aufzuzeigen/nachzuweisen. Solange das Gutachten nicht vorliegt, kann dem Vorhaben aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Bei der vorstehenden Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld handelt es sich um eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und nicht um eine Mitwirkung im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

3 ✓

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Bad Arolsen

EINGEGANGEN

18. Feb. 2025

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 14 60, 34444 Bad Arolsen

per Mail an: planung@buero-rupp.de

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

12. Februar 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld, Gemarkung Ostheim

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (1) BauGB

Ihre Email vom 16.01.2025,

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o.g. Beteiligung gebe ich meine Stellungnahme ab. Von der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffene Straßenbaulastträger.

Die Gemeinde Malsfeld plant die 39. Änderung des Flächennutzungsplans, um zwei Teilflächen neu auszuweisen:

1. Teilfläche 1 befindet sich westlich der A7 (von NK 4922 069 bis NK 4922 016, ca. bei Str.-km 0,404 bis 0,525) und umfasst eine Fläche von etwa 4,6 Hektar. Der Bereich ist derzeit als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, wird jedoch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Da keine gewerbliche Entwicklung mehr geplant ist, soll sie in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Ein Werbeturm, eine Erschließungsstraße und ein Regenrückhaltebecken sollen nicht in den Aufhebungsbereich einbezogen werden.
2. Teilfläche 2 befindet sich im Zuge der L 3435 (von NK 4922 008 bis NK 4822 067, ca. bei Str.-km 0,193 bis 0,350) und umfasst rund 3,6 Hektar. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, soll jedoch in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Geplant ist dort die Ansiedlung eines Hochregallagers/Verteilzentrums.

Folgende fachliche Informationen habe ich anzuführen:

1. Von der Landesstraße gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen.

2. Den nachgeordneten Verfahren der Bauleitplanung bleiben die Einzelheiten vorbehalten. Dieses sind insbesondere die Sichtflächen und die verkehrliche Erschließung von den klassifizierten Straßen. Auf die Bauverbotszone mit 20 m und die Baubeschränkungszone mit 40 m weise ich hin.

Seitens Hessen Mobil bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Ich bitte darum, mir den Beschluss der Gemeindeverordneten zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hinweis: Der Veröffentlichung personenbezogener Daten wird widersprochen. Daher bitte ich Sie, personenbezogene Daten vor der Veröffentlichung unkenntlich zu machen.

22



**Regionalbauernverband
Kurhessen e.V.**

34576 Homberg
Rudolf-Harbig-Straße 4

Telefon: 0 56 81 / 77 06 - 0



Regionalbauernverband Kurhessen e. V. • Rudolf-Harbig-Str. 4 • 34576 Homberg

www.rbv-kurhessen.de

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
z. Hd. Herrn Rupp
Schulstraße 43
63604 Büdingen

21.02.2025

Per Mail an: planung@buero-rupp.de

EINGEGANGEN

21. Feb. 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bauleitplanung des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal

13. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese“

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese“

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben v. 17.01.2025**

Sehr geehrter Herr Rupp,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Planunterlagen und der damit u. a. verbundenen Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese“ im Ortsteil Ostheim bzw. Elfershausen bestehen seitens der örtlichen Landwirtschaft nachfolgende Bedenken. Die Inhalte wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Ortslandwirt erarbeitet.

Es handelt sich bei dem Baugrund für die geplante Entwicklungsfläche, auf der eine Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes errichtet werden soll, um sehr gute landwirtschaftliche Böden von mehr als 70 Bodenpunkten (vgl. *Agrarviewer Hessen*). Dieses vorzügliche Ertragspotential spiegelt sich in der Einstufung im Regionalplan als sogenannte *Vorrangfläche Landwirtschaft* wider. Der **Verlust dieser hochartragreichen Böden** ist für die Landwirtschaft schmerzhaft, da mit Ausweisung der bekannten Entwicklungsfläche diese Böden unwiederbringlich verloren gehen und somit der Nahrungsmittelerzeugung gänzlich entzogen werden.

In diesem Zusammenhang merkt der Unterzeichner grundsätzlich an, dass bei der Schaffung von weiteren Gewerbe-/Industrieflächen die Verfügbarkeit von vorhandenen, ungenutzten Bestandsflächen, Baulücken etc. zu prüfen ist, mit dem Ziel, die erneute Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen soweit wie möglich zu vermeiden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Regelungen

20250219_Stellungnahme an Planungsbüro Rupp

info@rbv-kurhessen.de
www.rbv-kurhessen.de

34576 Homberg
Rudolf-Harbig-Straße 4
Telefon 0 56 81 / 77 06 – 0
Telefax 0 56 81 / 77 06 – 39

34369 Hofgeismar
Franz-Annecke-Straße 1
Telefon 0 56 71 / 77 989 – 20
Telefax 0 56 71 / 77 989 – 25

„Vorrang Innenentwicklung“ und „Umwidmungssperrklausel“ gem. § 1 BauGB.

Im Regionalplan Nordosthessen heißt es: *„In den in der Karte festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.“*

Die Regionalplanung gewährleistet damit den Schutz von landwirtschaftlichen Böden als eine der wichtigen Produktionsfaktoren bei der Lebensmittelerzeugung und sichert insofern die Existenzgrundlage für zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe.

Die Rücknahme von bereits im 39. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Malsfeld als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen hin zu einer landwirtschaftlichen Nutzung stellt aufgrund deutlich geringerer Bodenqualitäten und Flächenzuschnitten keine adäquate Kompensation im Sinne der Landwirtschaft dar und ist insofern nicht als 1:1-Tausch zu bewerten. Der Unterzeichner verweist in diesem Zusammenhang u. a. auf Daten des „Agrarviewer Hessen“. Die der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu Grunde liegenden Flurstücke 143 (teilw.), 157 (teilw.), 164 (teilw.), 165 (teilw.) und 166 von Flur 8 in der Gemarkung Ostheim weisen im Durchschnitt eine Ackerzahl von rund 30 Wertpunkten auf. Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Tauschfläche beträgt insofern nicht einmal die Hälfte der Erweiterungsfläche in Richtung Elfershausen. Letzteres findet in der vorgelegten Planung keine Berücksichtigung und wird daher kritisch angemerkt.

Hinsichtlich Abschnitt 6.2 „Maß der baulichen Nutzung“ merkt der Unterzeichner kritisch die vorgesehenen Gebäudehöhen an (GI 1-Bereich 28 m, GI 2-Bereich 32 m). Die geplanten baulichen Höhen in Verbindung mit der Grundfläche von rd. 30.000 m² können zu einer nicht unerheblichen Verschattung der an den Teiländerungsbereich 2 angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen führen. Letzteres ist durch entsprechende Abstände der baulichen Nutzung zu vermeiden.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche soll nach vorliegender Planung über die vorhandene Zufahrt der L3224 erfolgen. Die baulichen Breiten der vorhandenen Landstraße, insbesondere im Bereich der Zu- und Abfahrten lassen eine zu geringe bauliche Dimensionierung vermuten. Hinsichtlich des vorgelegten Verkehrsgutachtens stellt sich daher die Frage, ob landwirtschaftlicher Verkehr mit Regelbreiten von 3 m sowie ggf. Überbreiten nach Sondergenehmigung sowie Zuglängen bis zu 18 m und zulässigen Gesamtmassen im Umfang von rd. 40 t bei der verkehrlichen Standortanalyse berücksichtigt wurden. Der Unterzeichner regt an, dem Begegnungsverkehr zwischen Lkw/Sattelzügen mit vorgenannten landwirtschaftlichen Fahrzeugen durch eine bauliche Ertüchtigung der Landstraße sowie der Kreuzungsbereiche vorzubeugen.

Abschnitt 8 „Ver- und Entsorgung“ ist zu entnehmen, dass unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort versickern soll. Weitere Details zu der Entwässerung Geltungsbereiches im Umfang von 13,1 ha sind der vorliegenden Begründung nicht zu entnehmen. In diesem Zusammenhang wurde uns von mehreren praktizierenden Landwirten der Region berichtet, dass die Vorflut über den *Hebelbach* sowie insbesondere dem *Rhündabach* in den vergangenen Jahren im Zuge des Ausbaus des Gewerbegebietes deutlich zugenommen hat und die jeweiligen Wasserpegel gestiegen sind. Die bisherigen Entwässerungsmaßnahmen werden demnach den umfänglichen Flächenversiegelungen und der damit verbundenen Konzentration von Oberflächenwasser nicht gerecht. Die vorliegende Planung lässt die versiegelten Flächen um weitere rd. 100.000 m² ansteigen und wird somit die Entwässerungssituation zusätzlich verschärfen. Bei der Schaffung von ausreichenden Vorflutkapazitäten besteht demnach Handlungsbedarf, bspw. durch die bauliche Ertüchtigung der bestehenden Grabenstrukturen. Andernfalls ist zu befürchten, dass weiteres Regenwasser, welches im Zuge der vorliegenden

Entwässerungsplanung in Richtung *Rhünda* abgeleitet wird, die Überflutung bzw. Vernässung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, deutlich begünstigt. Der Unterzeichner bittet daher um eine geregelte Abwasserführung respektive eines Abwasserkonzeptes, welches sich nicht nur auf die maßnahmengegenständliche Fläche begrenzt, sondern ebenso südliche und somit unterliegende Flächen großräumig mit einbezieht.

Hinsichtlich dem noch offenen Themenfeld *Kompensation* (Kapitel 4) weist der Unterzeichner vorsorglich daraufhin, dass naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf das notwendigste Maß zu begrenzen sind und keinesfalls zu Lasten *Landwirtschaftlichen Vorrangflächen* gehen sollten. Die Möglichkeit der Ersatzzahlung nach Kompensationsverordnung stellt gegenüber dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Fläche ein adäquates Mittel dar. Im Weiteren wird auf die Inhalte von § 15 Abs. 3 BNatSchG verwiesen.

In einer Gesamtbewertung stellt die geplante Maßnahme einen nicht unerheblichen Eingriff in die örtliche Agrarstruktur dar.

Der Unterzeichner bittet daher die vorliegende Begründung in den dargelegten Punkten nachzubessern.

Bei Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Regionalbauernverband Kurhessen e.V.
Geschäftsstelle Homberg

