

SLG - Europastraße 17 - 35394 Gießen

Amtsgericht Gießen
Versteigerungsgericht
Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Umwelt & Baugrund Consulting
Dipl. Geologe Ralph Schmidt

Europastraße 17
35394 Gießen

Telefon 0641 / 9 43 33 80 (-81)
Fax 0641 / 9 43 33 82
Mobil 0170 / 2 95 55 31 (RS)
0171 / 6 22 69 36

Internet www.SL-GEOTECHNIK.de
Email info@SL-GEOTECHNIK.de

Az: 24058/ 1

Datum: 11.07.2024 JF

Historische Erkundung / Einzelfallrecherche

Gemarkung Langgöns, Flur 1, Flurstücke 75/4 und 76/1
Am Mühlberg 6, 35428 Langgöns

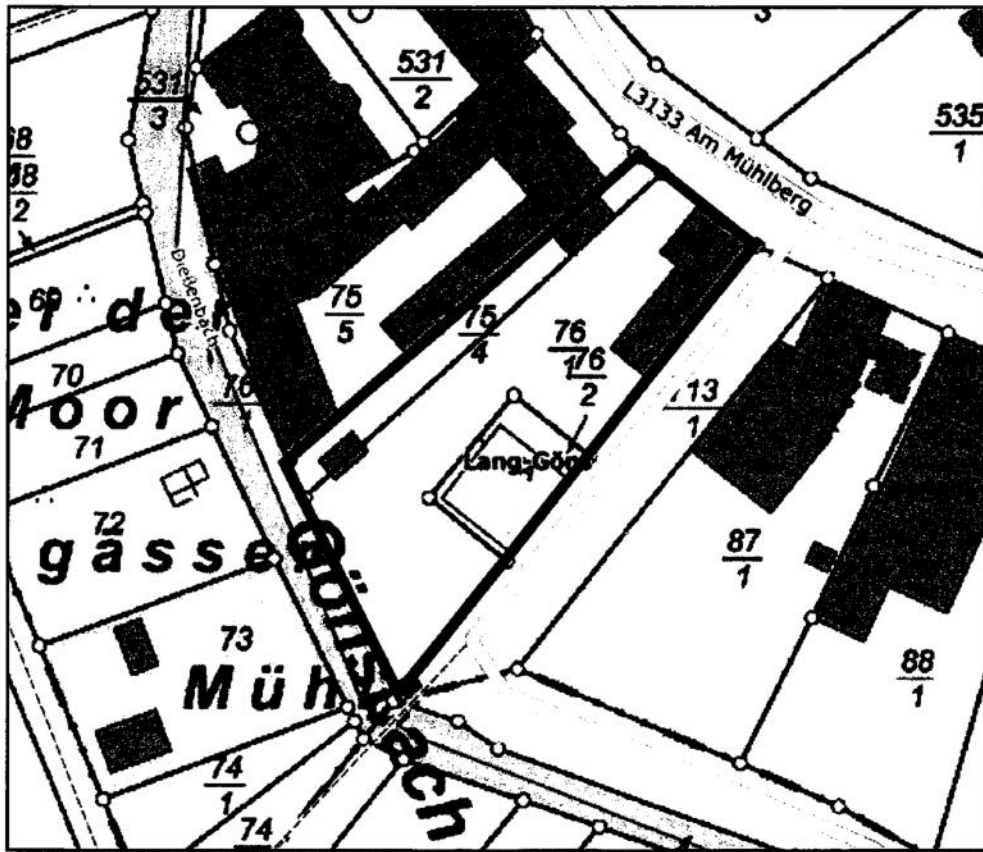


Abbildung: Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster, o. M.

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Seite
<u>1 AUFTRAG.....</u>	<u>5</u>
<u>2 AKTUELLE STANDORTSITUATION</u>	<u>5</u>
2.1 LAGE UND GRÖSSE DES UNTERSUCHUNGSBEREICHS.....	5
2.2 GEBÄUDEBESTAND UND STANDORTBESCHREIBUNG	6
2.3 STANDORTDATEN UND EINTRAGUNG IN DER ALTFLÄCHENDATEI	6
2.4 TOPOGRAFIE DER UNTERSUCHUNGSFLÄCHE.....	7
2.5 ZUFAHRT ZUR UNTERSUCHUNGSFLÄCHE.....	7
2.6 ANGRENZENDE FLÄCHEN UND NÄHERES UMFELD	7
2.7 HEILQUELLEN- UND WASSERSCHUTZGEBIETE IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKS	7
<u>3 ALLGEMEINE GEOLOGISCHE / HYDROGEOLOGISCHE SITUATION</u>	<u>8</u>
3.1 GEOLOGIE.....	8
3.2 HYDROGEOLOGIE.....	8
<u>4 DURCHGEFÜHRTE RECHERCHEN.....</u>	<u>9</u>
4.1 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR EHEMALIGEN FLÄCHENNUTZUNG	9
4.2 LUFTBILDAUSWERTUNG	9
<u>5 ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG</u>	<u>12</u>

ANLAGEN

1 LAGEPLÄNE

- | | | |
|-----|--|------------|
| 1.1 | Übersichtslageplan (Auszug aus der Topografischen Karte) | M 1:25.000 |
| 1.2 | Auszug aus der Geologischen Karte | M 1:25.000 |
| 1.3 | Detaillageplan (Auszug aus dem Katasterplan) | o. M. |

2 LUFTBILDER (Schwarz-Weiß Aufnahmen)

- | | | |
|------|--------------------|------|
| 2.1 | Luftbildkopie 1961 | o.M. |
| 2.2 | Luftbildkopie 1968 | o.M. |
| 2.3 | Luftbildkopie 1971 | o.M. |
| 2.4 | Luftbildkopie 1973 | o.M. |
| 2.5 | Luftbildkopie 1975 | o.M. |
| 2.6 | Luftbildkopie 1978 | o.M. |
| 2.7 | Luftbildkopie 1982 | o.M. |
| 2.8 | Luftbildkopie 1985 | o.M. |
| 2.9 | Luftbildkopie 1989 | o.M. |
| 2.10 | Luftbildkopie 1990 | o.M. |
| 2.11 | Luftbildkopie 1995 | o.M. |
| 2.12 | Luftbildkopie 1999 | o.M. |

VERWENDETE ABKÜRZUNGEN

u. GOK	unter Geländeoberkante	EFR	Einzelfallrecherche
mNN	Meter über Normal Null	HE	Historische Erkundung
OK	Oberkante	GW	Grundwasser
UK	Unterkante	SW	Sickerwasser

VERWENDETE UNTERLAGEN

- [U 1] **Topografische Karte, Blatt 5517 Cleeburg, M 1:25.000**
Hessisches Landesvermessungsamt / Wiesbaden, 1992
- [U 2] **Geologische Karte (mit Erläuterung), Blatt 5517 Cleeburg, M 1:25.000**
Geologisches Landesamt, Wiesbaden, 1979
- [U 3] **Historische Luftbildaufnahmen des Untersuchungsareals im Zeitraum von 1961-1999**
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
- [U 4] **Luftbilder des Untersuchungsareals im Zeitraum von 2008-2023**
Google Earth, Stand 06/2024
- [U 5] **Auszug aus dem Katasterplan**
Amt für Bodenmanagement, Marburg (geoportal.hessen.de), Stand 03/2024
- [U 6] **Beschluss in der Zwangsversteigerungssache Objekt Az. 420 K 61/22**
Amtsgericht Gießen – Versteigerungsgericht, Stand 03/2024
- [U 7] **Verkehrswertgutachten**
Dipl.-Kfm. Steffen Löw, Runkel, Stand 01/2024
- [U 8] **Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) - AFD-Nr. 531.009.040001.004**
Regierungspräsidium Gießen, Stand 10/2023
- [U 9] **Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete in Hessen**
Onlinedienst des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Stand 06/2024
- [U 10] **Geländeschummerung Gemarkung Lang-Göns, Flur 1, Flurstücke 75/4 und 76/1**
Onlinedienst des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Stand 06/2024

WEITERE INFORMATIONSQUELLEN

- Gemeindearchiv Langgöns (Telefonat)
- Ordnungsamt Langgöns – Zuständigkeit Gewerbe (Telefonat / Korrespondenz)
- Zeitzeugenbefragung

1 AUFTRAG

Das Amtsgericht Gießen erteilte am 23.03.2024 den Auftrag zur Erstellung einer Historischen Erkundung / Einzelfallrecherche für die Grundstücke: Langgöns, Gemarkung Langgöns, Am Mühlberg / Am Mühlberg 6, Flur 1, Flurstücke 75/4 und 76/1.

Hintergrund der Untersuchung ist eine Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Die genannten Grundstücke wurden ehemals gewerblich genutzt und werden unter der AFD-Nr. 531.009.040001.004 in der Altflächendatei des Landes Hessen geführt.

Da für eine umwelthygienische Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche bislang nur unzureichende Daten über die ehemalige Nutzung des Grundstücks zusammengetragen wurden, sollte im Rahmen der beauftragten Leistungen geprüft werden, ob für die zu recherchierenden Flächen vorab der Altlastenverdacht bzw. ein Verdacht auf sonstige schädliche Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV bestätigt bzw. ausgeschlossen werden kann.

Ferner sollten – insofern möglich – das Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abgeschätzt sowie mögliche Nutzungseinschränkungen aufgezeigt werden. Gemäß der entsprechenden Einschätzung sollten weitere Untersuchungs- bzw. Handlungsempfehlungen formuliert werden.

Die Darstellung und fachtechnische Bewertung der Ergebnisse der ausgeführten Historischen Recherche / Einzelfallrecherche ist Gegenstand des vorliegenden Berichts.

2 AKTUELLE STANDORTSITUATION

Der Übersichtslageplan (Ausschnitt aus der topografischen Karte, **Anlage 1.1**) bietet einen großräumigen Überblick über die Projektfläche und die nähere Umgebung.

Detailansichten und die genaue Lage des Grundstücks gehen aus dem Detaillageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster, **Anlage 1.3**) und den Kopien der Luftbilder (**Anlage 2.1-2.12**) hervor.

2.1 LAGE UND GRÖSSE DES UNTERSUCHUNGSBEREICHS

Die Untersuchungsfläche liegt im Bereich des älteren Ortskerns von Langgöns an der südwestlichen Straßenseite der Ortsdurchfahrt Am Mühlberg (L3113).

Lage: UTM / Ost: 476148,9 / UTM Nord: 5593912,7 (ca. Grundstücksmitte)

Fläche: Flurstück: 75/4 = 206m²

Flurstück: 76/1 = 939m²

2.2 GEBÄUDEBESTAND UND STANDORTBESCHREIBUNG

Gemäß [U 4], [U 5], [U 6] und [U 7] sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 22.05.2024, befindet sich auf dem Flurstück 76/1 ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 80m² sowie ein Nebengebäude (Stall / Speicher) mit einer Grundfläche von rund 50m². Weiterhin ist auf dem kleineren Flurstück 75/4 straßenseitig eine Garage mit einer Grundfläche von etwa 25m² gelegen. Die beiden Grundstücke sind baulich nicht voneinander getrennt und weisen den Charakter eines zusammenhängenden Grundstücks auf.

Das Wohngebäude ist unterkellert und verfügt über 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Weiterhin liegt im straßenabgewandten Grundstücksbereich ein Werkstattgebäude (Halle), welches jedoch als eigenstehendes Grundstück (Flurstück 76/2) eingetragen ist. Eine Begehung der örtlichen Bestandsgebäude hat seitens SL-Geotechnik nicht stattgefunden.

Die übrigen Grundstücksflächen sind, bis auf einen teilversiegelten Bereich (Betonplatten / Kopfsteinpflaster) auf ca. einem Drittel der Gesamtfläche rund um die Bestandsgebäude, weitestgehend unversiegelt. Die unversiegelten Flächenbereiche wurden in jüngerer Zeit aufgeschottert.

Gemäß [U 7] wird die bauliche Erschließung des Grundstücks um das Jahr 1900 geschätzt. Hierbei wurde seit der ursprünglichen Bebauung eine ehemals vorhandene Scheune / Halle im straßenabgewandten Grundstücksbereich rückgebaut und an der entsprechenden Position die o. g. Werkstatthalle (Flurstück 76/2) errichtet. Weitere erkennbaren, größeren Um- bzw. Anbauten oder Rückbaumaßnahmen sind seit 1961 nicht zu identifizieren. Eine detaillierte Beschreibung der Standorthistorie gemäß [U 3] ist in Kapitel 4.2 (Luftbildauswertung) gegeben.

Nach Angaben des Verkehrswertgutachters [U 7] steht das Wohngebäude seit mindestens 15 Jahren leer. Das Gebäude verfügt über eine Ölheizung, wobei der Heizöltank im Nebengebäude gelegen ist. Über den Zustand / Füllstand des Öltanks liegen keine weiteren Angaben vor.

2.3 STANDORTDATEN UND EINTRAGUNG IN DER ALTFLÄCHENDATEI

Gemäß [U 8] wird das Grundstück in der Altflächendatei des Landes Hessen geführt:

- AFD-Nr.:** 531.009.040001.004
- Gemarkung:** Langgöns
- Straße u. Hausnr.:** Am Mühlberg / Am Mühlberg 6
- Art der Altnutzung:** Kraftfahrzeugverwertung
- Branchenklasse:** 5
- Untersuchungen:** bisher nicht untersucht
- Gesamtbewertung:** bisher keine Bewertung möglich

Aufgrund der angesetzten Branchenklasse / WZ-Klasse (5), ist vorab von einem „**sehr hohen Gefährdungspotential**“ hinsichtlich umweltrelevanter Beeinträchtigungen **im Bereich der Altfläche** auszugehen.

Eine abschließende Risikobewertung zur Altfläche erfolgte bislang noch nicht.

2.4 TOPOGRAFIE DER UNTERSUCHUNGSFLÄCHE

Gemäß [U 1], [U 3] und [U 10] ist die Untersuchungsfläche weitgehend eben gelegen, wobei sich das Höhenniveau des Geländes im Bereich zwischen 195mNN und 190mNN bewegt und geringfügig nach Südwesten in Richtung Gönsbach abfällt.

2.5 ZUFAHRT ZUR UNTERSUCHUNGSFLÄCHE

Zufahrtmöglichkeiten zu den Grundstücken sind über die Ortsdurchfahrtsstraße Am Mühlberg (L3133) sowie über die Wegparzelle Flurstück 713/1 gegeben.

2.6 ANGRENZENDE FLÄCHEN UND NÄHERES UMFELD

Die Flurstücke 75/4 und 76/1 grenzen im Nordosten an die Ortsdurchfahrtsstraße Am Mühlberg (L3133). Im Südosten grenzt die Untersuchungsfläche an eine Wegparzelle (Flurstück 713/1) sowie an das Flurstück 76/2. Nördlich bzw. nordwestlich grenzt das Nachbargrundstück Am Mühlberg 4 / 5 (Flurstück 75/5) an die Untersuchungsfläche an.

Unmittelbar südwestlich angrenzend verläuft der Gönsbach.

2.7 HEILQUELLEN- UND WASSERSCHUTZGEBIETE IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKS

Gemäß Onlinedienst des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), WRRL-Viewer-Hessen, befindet sich der Projektbereich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

3 ALLGEMEINE GEOLOGISCHE / HYDROGEOLOGISCHE SITUATION

3.1 GEOLOGIE

Gemäß [U 2] ist die Untersuchungsfläche im Auebereich des Gönsbachs gelegen. Hier wurden die anstehenden devonischen Felsschichten (Ton- und Grauwackenschiefer) durch quartäre Lockersedimente überprägt.

Im Bereich des Grundstücks werden insbesondere holozäne Auelehme, gegebenenfalls in Wechsellage mit fluvialen Sand- und Kiesablagerungen, erwartet.

Weiterhin sind lokal bzw. in tieferen Bodenschichten pleistozäne Löß / Lößlehmlagen möglich.

Die Schichtmächtigkeit der quartären Ablagerungen wird im Bereich der Untersuchungsfläche mit $\leq 5,0\text{m}$ abgeschätzt.

Die geologische Basis bildet der o. g. devonische Schiefer.

Oberflächennah liegen gegebenenfalls geringmächtige Auffüllungen vor, wobei die maximale Auffüllmächtigkeit im Bereich der Grundstücke vorab mit $<2,0\text{m}$ abgeschätzt wird.

Detailliertere Aussagen zur örtlich vorhandenen (oberflächennahen) Bodenschichtfolge können erst auf Grundlage von direkten Bodenaufschlüssen in Form von Schürftgruben oder Rammkernsondierungen etc. formuliert werden, sodass die aufgeführten Angaben lediglich einen orientierenden Bewertungscharakter aufweisen.

3.2 HYDROGEOLOGIE

Gemäß [U 1], [U 2] und [U 9] sowie nach Inaugenscheinnahme der Standortssituation vor Ort, ist im Bereich der Untersuchungsfläche mit einer Grundwasserführung innerhalb örtlich hydraulisch durchlässiger Bodenschichten zu rechnen.

Der Grundwasserflurabstand wird vorab bei $\leq 2,0\text{m}$ u. GOK bzw. auf dem Höhenniveau des mittleren Wasserstands im Gönsbachs geschätzt. Weiterhin sind die angrenzenden Grundstücke teilweise als Überflutungsflächen ausgewiesen, sodass – zumindest bei einer langjährigen Betrachtung – auch geringere Grundwasserflurabstände zu erwarten sind.

Der Standort wird daher vorab als tendenziell „hydrogeologisch ungünstig“ betrachtet.

Generell ist von einer Grundwasserführung innerhalb von ggf. sandigen / kiesigen Auensedimenten bzw. innerhalb der verwitterten Grenzschicht zwischen dem anstehenden Fels und den Deckschichten auszugehen. Im Bereich von Auffüllungen kann es lokal bzw. temporär ebenfalls zum Wassereinstau kommen.

Weiterhin kann im Bereich der Deckschichten erfahrungsgemäß eine jahreszeitlich schwankende (temporäre) Schichtwasserführung vorliegen.

Detailliertere Aussagen zur Grund-/ Sickerwassersituation sind jedoch erst nach der Errichtung von Grund- / Sickerwassermessstellen und einer längeren messtechnischen Beobachtungsphase möglich.

4 DURCHGEFÜHRTE RECHERCHEN

Im Rahmen der ausgeführten Einzelfallrecherche wurden - zur Ermittlung der Standorthistorie und der „Umfeldbedingungen“ - die nachfolgenden Recherchen bzw. Erhebungen durchgeführt:

- Anfrage beim Gemeindearchiv Langgöns (Telefonat)
- Anfrage beim Ordnungsamt Langgöns – Zuständigkeit Gewerbe (Telefonat / Korrespondenz)
- Ortstermin mit Zeitzeugenbefragung (Frau Heidt)
- Beschaffung und Auswertung von historischen Luftbildern (Kontaktabzüge, nicht stereoskopisch) aus den Jahren 1961 – 1999
- Auswertung „aktueller“ Luftbilder des Untersuchungsstandortes aus den Jahren 2008 - 2023

4.1 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR EHEMALIGEN FLÄCHENNUTZUNG

Allgemeine Hintergrundinformationen

Gemäß [U 8] wurden die Flurstücke 75/4 und 76/1 ehemals gewerblich genutzt.

Nach Angaben der Zeitzeugin, sind die Freiflächen hierbei in den 1960er Jahren zunächst als gewerbliche Sammelstelle für Alttextilien / Lumpen verwendet worden.

Ab Mitte der 1970er Jahre ist eine Umnutzung zur gewerblichen Verwertung und Ausschachtung von Kraftfahrzeugen (Schrottplatz) erfolgt.

Die gewerbliche Nutzung als Schrottplatz ist etwa ab Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre endgültig eingestellt worden. Danach wurde die Fläche zeitweise noch als nichtgewerblicher Abstellplatz von verkehrstüchtigen PKW bzw. Wohnmobilen etc. genutzt.

Nach Anfragen bei dem Ordnungsamt sowie dem Gemeindearchiv der Gemeinde Langgöns, liegen für die Grundstücke keine Eintragung im örtlichen Gewerberegister vor, sodass vorab keine präziseren zeitlichen Angaben zu den Betriebstätigkeiten eingeholt werden konnten.

Angaben zu sonstigen, umweltrelevanten Vorfällen im Bereich der Untersuchungsflächen lagen dem Ordnungsamt der Gemeinde Langgöns nicht vor.

4.2 LUFTBILDAUSWERTUNG

Luftbildbeschreibung

1961: Die Bebauung der Projektfläche entspricht im Wesentlichen dem gegenwärtigen Zustand. Im Bereich der in Kapitel 2.2 beschriebenen Werkstatthalle (Flurstück 76/2) lag zum Zeitpunkt der Bildaufnahme noch eine Scheune / Halle vor. Der Bebauungszustand des Nachbargrundstücks (Flurstück 75/5) entspricht noch nicht dem gegenwärtigen Zustand. Hier ist auf diesem Grundstück eine Art Haufwerk entlang der Grundstücksgrenze zur Untersuchungsfläche auszumachen. Ob es sich hierbei bereits um Alttextilien / Lumpen handelte, lässt sich erahnen jedoch anhand der

- Luftbildaufnahme nicht verifizieren. Eine Ausschnittkopie des Luftbildes ist in **Anlage 2.1** beigefügt.
- 1968:** Es können keine relevanten baulichen Veränderungen gegenüber 1961 festgestellt werden. Im südwestlichen Freiflächenbereich ist nun ein Haufwerk auszumachen. Unter Berücksichtigung der gewonnenen Hintergrundinformationen ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um Alttextilien / Lumpen handelt. Eine Ausschnittkopie des Luftbildes ist in **Anlage 2.2** beigefügt.
- 1971:** Es können keine relevanten baulichen Veränderungen gegenüber 1968 festgestellt werden. Im Freiflächenbereich sind weiterhin - jedoch deutlich kleinere - Haufwerksstrukturen zu erkennen, bei denen es sich mutmaßlich noch um Alttextilien / Lumpen handelt. Ob es sich bei den ebenfalls erkennbaren Fahrzeugen bereits um Schrottautos handelt, ist nicht auszuschließen. Eine Ausschnittkopie des Luftbildes ist in **Anlage 2.3** beigefügt.
- 1973:** Es können keine relevanten baulichen Veränderungen gegenüber 1971 festgestellt werden. Da die Luftbildaufnahme aus dem Jahr 1973 vergleichsweise kontrastarm und niedrig aufgelöst ist, lässt sich anhand dieser über nutzungsbezogene Veränderungen gegenüber 1971 nur spekulieren. Augenscheinlich sind jedoch keine nutzungsbezogenen Veränderungen erkennbar. Eine Ausschnittkopie des Luftbildes ist in **Anlage 2.4** beigefügt.
- 1975:** Im Bereich des Flurstücks 76/2 wurde das Scheunenbauwerk rückgebaut und das – gegenwärtig bestehende – Werkstattgebäude errichtet. Auf der Freifläche verteilt sind bereits zahlreiche Kraftfahrzeuge auszumachen, sodass sich der Beginn der betrieblichen KFZ-Verwertung mit einer einigermaßen Genauigkeit auf den Zeitraum 1973-1975 datieren lässt. Eine Ausschnittkopie des Luftbildes ist in **Anlage 2.5** beigefügt.
- 1978:** Es können keine relevanten baulichen Veränderungen gegenüber 1975 festgestellt werden. Die vorhandenen Freiflächenbereiche sind nahezu vollständig mit PKW vollgestellt. Eine Ausschnittkopie des Luftbildes ist in **Anlage 2.6** beigefügt.
- 1982 - 1995:** Aus den vorhandenen Luftbildaufnahmen aus dem Zeitraum 1982-1995 lassen sich keine relevanten baulichen Veränderungen entnehmen. Die betriebliche Tätigkeit als KFZ-Verwertung scheint über den gesamten Zeitraum stattgefunden zu haben, wobei die Anzahl der auf den Freiflächen gelagerten Fahrzeuge (und Container) z. T. erheblich schwankt. Die Fahrzeuge wurden hierbei über die gesamte Freifläche verteilt abgestellt. Die Ausschnittkopien der entsprechenden Luftbilder sind in den **Anlagen 2.7 - 2.11** beigefügt.
- 1999:** Es können keine relevanten baulichen Veränderungen festgestellt werden. Der gewerbliche Betrieb der KFZ-Verwertung wurde augenscheinlich eingestellt. Die noch auf der Fläche befindlichen Überseecontainer (?) wurden zu diesem Zeitpunkt vermutlich privat genutzt bzw. stellen einen Restbestand des vorherigen Betriebs dar. Der Zeitpunkt der endgültigen Betriebsstilllegung wird daher im Zeitraum 1995-1999 vermutet. Die entsprechende Ausschnittkopie der Luftbildaufnahme ist in **Anlage 2.12** beigefügt.
- 2008 - 2023:** Es können keine relevanten baulichen Veränderungen oder Flächennutzungen festgestellt werden. Die Freiflächen stellen in diesem Zeitraum überwiegend eine gering genutzte (verwilderte) Grünfläche dar. Zwischen 2021 und 2023 wurde die Fläche aufgeschottert und entspricht seither wesentlich dem gegenwärtigen Zustand. Die Luftbildaufnahmen des Projektareals aus dem Zeitraum 2008 bis 2023 sind auf Google-Earth frei einsehbar.