

Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen
Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“

Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:	
§ 3 (2) BauGB	vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.08.2023	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	44
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstellungnahmen)	24
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	–
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	10
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	14

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:		Stellungnahme:
1.	DB AG – DB Immobilien, Frankfurt / Main	27.09.2023
2.	EAM Netz GmbH, Wetzlar	14.09.2023
3.	Hessen Mobil, Dillenburg	11.10.2023
4.	Lahn-Dill-Kreis, Abt. Umwelt, Natur und Wasser	11.10.2023
5.	Lahn-Dill-Kreis, Abt. Brandschutz, Rettungsdienst	29.08.2023
6.	Lahn-Dill-Kreis, Abt. Bauen und Wohnen	05.10.2023
7.	PLEdoc GmbH, Essen	13.10.2023
8.	RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde	13.10.2023
9.	RP Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	13.10.2023
10.	RP Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte	13.10.2023
11.	RP Gießen, Altlasten, Bodenschutz	13.10.2023
12.	RP Gießen, Abfallentsorgung	13.10.2023
13.	RP Gießen, Bergaufsicht	13.10.2023
14.	RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde	13.10.2023

Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:		Stellungnahme:
–	keine Stellungnahmen eingegangen	–

Zusammenfassung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Empfehlung

Beschluss über die Abwägungen in der vorliegenden Form und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Weitere Vorgehensweise:

- Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- Berichtigung des Flächennutzungsplans
- Einstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans in das Internet



DB AG - DB Immobilien
Karlststraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann GbR,
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R O41
Karlststraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

baurecht-mitte@deutschebahn.com
Telefon: +49 69 265 29567

Zeichen: TÖB-HE-23-165635/Fi

27.09.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen
Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“
Ihr Schr. vom 28.08.23

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Einzureichen sind daher i.R.d. Bauantrages prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seller



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenenschutz

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: DB AG – DB Immobilien, Frankfurt / Main,
vom: 27.09.2023

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Planungs- bzw. Ausführungsebene und werden daher in die Begründung in das Kapitel „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene“ eingefügt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein.

Im Grenzbereich zur Bahn befinden sich abgängige Stützbauwerke. Diese sind im Rahmen der Bebauung zurückzubauen.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils mindestens 5,00 m betragen.

Vorhandene Kabel und Leitungen der DB AG

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften (auch auf benachbarten Fremdflächen) jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bei Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe zur Bahnanlage ist zwingend eine Kabeleinweisung erforderlich.

Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien ausschließlich über das Online-Portal zu beantragen.

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite

www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser

Stellungnahme: DB AG – DB Immobilien, Frankfurt / Main,
vom: 27.09.2023

Änderungen/Bemerkungen



Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.



Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

[Redacted signature block]

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>

Von: Meisel, Wilfried wilfried.meisel@eam-netz.de
 Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde: B-Plan Nr. 24 "Nahversorgungszentrum"; Stellungnahme (PAP23-18030)
 Datum: 14. September 2023 um 08:25
 An: Groß & Hausmann GbR info@grosshausmann.de
 Kopie: Meth, Burkhard burkhard.meth@eam-netz.de, Steubing, Stefan stefan.steubing@eam-netz.de

Ihr Schreiben vom 28.08.23 (erhalten mit u.g. Mail), Ihr Zeichen: Hr. Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme. Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden. Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der jeweiligen Versorgungsleitung/-Anlagen entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Stromversorgung:

Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen (u.a. Mittelspannungskabel) entnehmen Sie bitte den Planunterlagen „Strom_23-18030...pdf“ (siehe in beigefügter zip-Datei „Planauskunft...“).

Erdgasversorgung:

Die Lage der vorhandenen Erdgasversorgungsleitung ist in der Planunterlage „Gas_23-18030...pdf“ ersichtlich.

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 0 64 41-95 44-4633, gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

Wir planen, im Zuge der Erschließungsarbeiten in der kompletten, vorgesehenen Straßenverkehrsfläche, sowie in der östlichen „öffentlichen Parkfläche“, Stromversorgungskabel zu verlegen. Für diese Kabelverlegung ist ein 3 m breiter Freihaltstreifen (Schutzstreifen) als Versorgungsstrasse vorzusehen. Der benötigte Schutzstreifen (1) ist in der Planunterlage „Z-23065...pdf“ rot eingetragen.

Ebenso ist für die vorhandene Gasmitteldruckleitung (MDL) im nordwestlichen Plangebiet ein 4 m breiter Freihaltstreifen (Schutzstreifen) vorzusehen (--> in Planunterlage gelb dargestellt).

Das bedeutet, dass die Leitungen nicht überbaut werden dürfen und im Näherungsbereich dieser Schutzstreifen keine Bebauung erfolgen darf, bei denen nicht vorher die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zum Kabel bzw. Gasleitung von uns geprüft wurde.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Ehringshausen**

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB	vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Wetzlar,
vom: 14.09.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Planungs- bzw. Ausführungsebene und werden daher in die Begründung in das Kapitel „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene“ eingefügt. Darüber hinaus wird der Verlauf der bestehenden Gasleitung sowie des geplanten Stromversorgungskabels inkl. Schutzstreifen in die Planzeichnung nachrichtlich übertragen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Vorsorglich weisen wir auch daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr (z.B. Lebensmittel- und Getränkemarkt), kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können.

Um die Kosten für die Kunden so gering wie möglich zu halten, ist die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs (möglichst vor Erschließungsbeginn) notwendig.

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

Sofern unsere vorgenannten Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.
Wenn noch Fragen bestehen, rufen Sie uns einfach an.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Meisel
Netzregion Wetzlar/Marburg

EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

EAM Netz GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4464 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 16115556

Wilfried.Meisel@EAM-Netz.de | www.EAM-Netz.de



Finde uns auf FACEBOOK

<http://www.facebook.com/MeineEAM>

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten nach den Datenschutzbestimmungen.

Unsere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.EAM-Netz.de/datenschutzinformation/>

EAM Netz GmbH | Sitz Kassel | Amtsgericht Kassel | HRB 14808
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Hans-Hinrich Schriever | Geschäftsführer: Dr. Sebastian Breker, Jörg Hartmann

Von: Groß & Hausmann GbR <info@grosshausmann.de>

Gesendet: Dienstag, 29. August 2023 09:34

An: Amt für Bodenmanagement Marburg <info.afb-marburg@hvbh.hessen.de>;

info@avacon.de; info@bvn.de; bund.hessen@bund-hessen.de;

toeb.he@bundesimmobilien.de; Baurecht-Mitte@deutschebahn.com;

Ines.Hartz@telekom.de; Info <Info@eam-netz.de>; kontakt@enwg.de;

info@gemeindesinn.de; sekretariat@mittenaar.de; mail@greifenstein.de; Katja Luboeinski

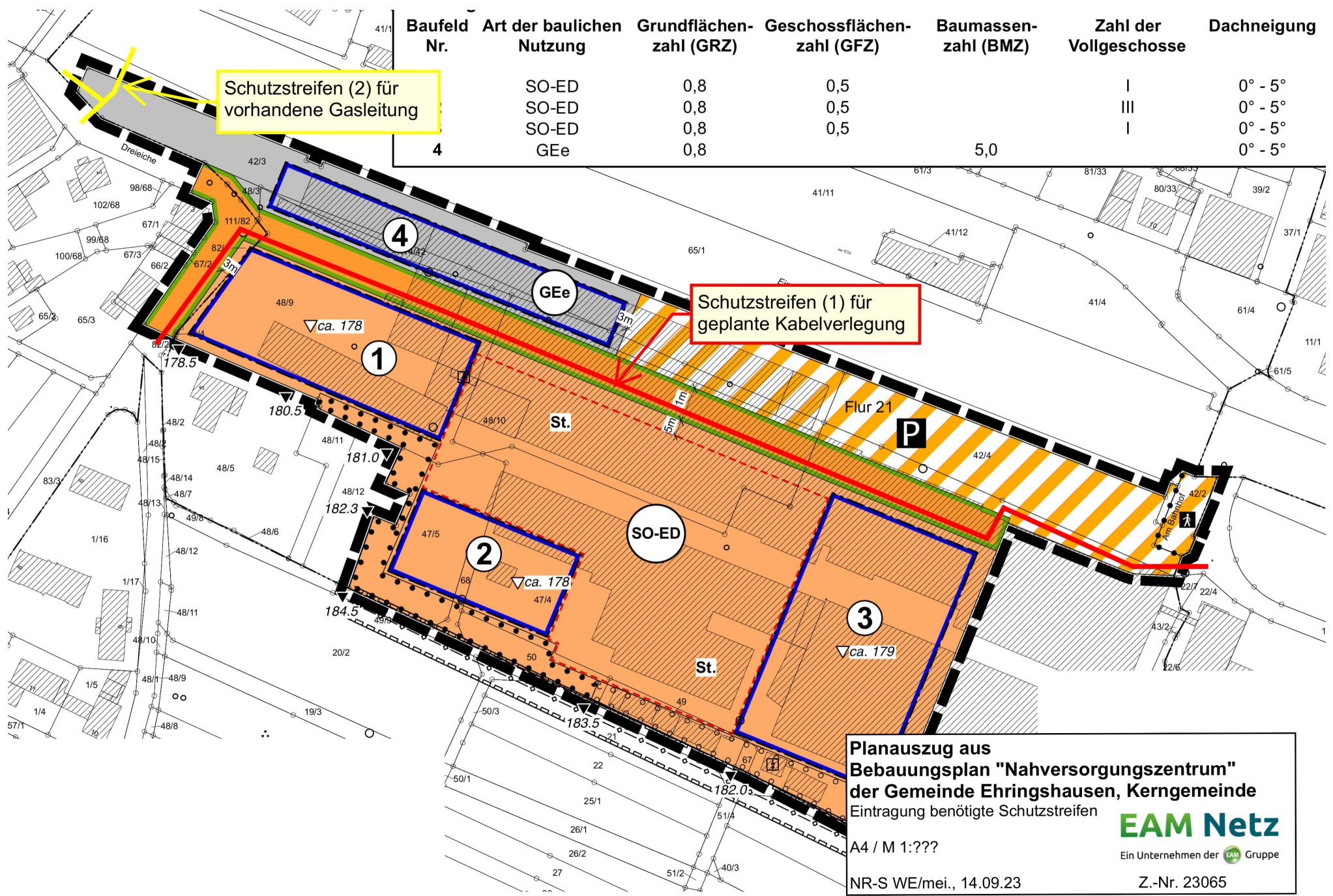
<k.luboeinski@ehringhausen.de>; info@mobil.hessen.de; tobias.reiners@hgon.de;

kuplent@lahndill.ihk.de; poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de; poststelle@lfd-hessen.de;

umwelt@lahn-dill-kreis.de; gefahrenabwehr@lahn-dill-kreis.de;

gesundheitsamt@lahn-dill-kreis.de; bauen-wohnen@lahn-dill-kreis.de; landrat@lahn-dill-kreis.de;

stadt@leun.de; stadtverwaltung@solms.de; info@acslar.de



Schutzstreifen (2) für vorhandene Gasleitung

Schutzstreifen (1) für geplante Kabelverlegung

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
4	SO-ED	0,8	0,5	5,0	I	0° - 5°
	SO-ED	0,8	0,5		III	0° - 5°
	SO-ED	0,8	0,5		I	0° - 5°
	GEE	0,8				0° - 5°

Planauszug aus
 Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum"
 der Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde
 Eintragung benötigte Schutzstreifen
 A4 / M 1:???

EAM Netz
 Ein Unternehmen der EAM Gruppe

NR-S WE/mei., 14.09.23
 Z.-Nr. 23065



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

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Bearbeiter/in

Telefon (02771) 840 270

Fax (02771) 840 450

E-Mail

Datum 11. Oktober 2023

L 3052, Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“ [Entwurf 06/2023]

Beteiligung der Behörden zum Beschleunigten Verfahren [§ 13a (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 28.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll in Ehringshausen ein Sondergebiet für Einzelhandel und Dienstleistung, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie eine Parkfläche ausgewiesen werden, um an einem ehemaligen Industriestandort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung der bestehenden Märkte von Rewe und Lidl sowie die Errichtung eines Parkplatzes für den angrenzenden Bahnhof zu schaffen.

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den Kundenverkehr wird über die Gemeindestraße *Dreieiche* an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3052 *Mühlbachstraße* erfolgen. Der Lieferverkehr ist nach aktuellem Stand über die Gemeindestraßen *Am Bahnhof* und *Wilhelm-Küster-Straße* an die B 277 vorgesehen.

Infolge der Zulassung der beantragten Abweichung sowie der kommenden Bauleitplanverfahren darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3052 ergeben. Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird die Leistungsfähigkeit des Knotens L 3052 *Mühlbachstraße/ Dreieiche /Solms' Weg* weiterhin gegeben sein. Die Verkehrsuntersuchung sieht die Änderung der Markierung vor um einen Aufstellbereich für Linksabbieger zu ermöglichen.

Die Maßnahmen an der L 3052 sind einvernehmlich mit mir abzustimmen. Sollten nach Umsetzung der Bauleitplanung zusätzliche Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Gemeinde diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessen Mobil Dillenburg,
vom: 11.10.2023

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Planungs- bzw. Ausführungsebene und werden daher in die Begründung in das Kapitel „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[Redacted signature and name]

**Stellungnahme: Hessen Mobil Dillenburg,
vom: 11.10.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Nach Eintritt der Rechtskraft erhält Hessen Mobil eine Ausfertigung des Bebauungsplans.

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Gemeinde Ehringshausen
Rathausstr. 1
Ehringshausen
über:
Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
Weimar (Lahn)

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 11.10.2023
Aktenz.: 26/2023-BE-08-004
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24
'Nahversorgungszentrum' in Ehringshausen,
Gemarkung Ehringshausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz

Durch den Bebauungsplan wird ein nahezu vollständig versiegelter ehemaliger Gewerbe- und Industriestandort überplant. Ein Umweltbericht und eine Kompensation der geplanten Eingriffe ist hier im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht notwendig.

Der Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz verweist unter anderem auf das Vorkommen des besonders geschützten Knöllchen-Steinbrech. Die Pflanzen müssen vor der baulichen Inanspruchnahme der Flächen ausgestochen und in einen geeigneten, hageren und besonnten Bereich umgepflanzt werden. Dieser Hinweis sollte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden, um nicht übersehen zu werden. Eine ökologische Baubegleitung ist angeraten. Nach Durchführung der Umsetzungsmaßnahme bitten wir um Mitteilung, auf welche Flächen die Pflanze ausgebracht wurde.

Wasser- und Bodenschutz:

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich weder amtlich festgesetzten Überschwemmungs- noch Hochwasserrisikogebiete. Gewässer und deren Uferbereiche werden ebenfalls nicht berührt.

1

**Bauleitplanung der Gemeinde
Ehringshausen**

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis, Abt. Umwelt, Natur und Wasser,
vom: 11.10.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Zu 1: Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis für die Ausführungsebene wird in die Begründung sowie in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Ergänzung eines Hinweises für die nachfolgende Ausführungsebene wird der Planentwurf nicht berührt.

Grundwasser

Sollte bei dem Abbruch von Gebäuden und der zukünftigen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) erforderlich.

2

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir nachrichtlich in den Schriftteil und die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung

Bezüglich der Wasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

3
Abwasserableitung

Aus den vorliegenden Planungsunterlagen sind keinerlei Angaben und Informationen zu vorhandenen und künftig erforderlichen Entwässerungsanlagen sowie den zu erwartenden Änderungen der Abwassermenge und -qualität enthalten.

4

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde Ehringshausen sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist die ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden, weiterführenden Abwasseranlagen (Kanäle, Mischwasserentlastungsanlagen) zu prüfen und nachzuweisen sowie die erforderlichen Änderungen bei der Schmutzfrachtsimulationsberechnung zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die dem Planungsgebiet zugeordnete Mischwasserentlastungsanlage und die Kläranlage Ehringshausen sind darzustellen und zu belegen.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Vorsorgender Bodenschutz

Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.

Ausführungen zum Bodenschutz sowie zum Umgang mit dem anstehenden Boden und zu Entsiegelungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch der Bestandsbebauung fehlen.

5

Ebenso fehlen Erhebungen und Bewertungen zu den vorhandenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie zu den möglichen Veränderungen im Zusammenhang mit der künftig vorgesehenen Bebauung.

Auch wenn die Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde für den vorsorgenden Bodenschutz infolge der geltenden Zuständigkeitsregelungen nicht gegeben ist, verweisen wir auf die im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ und halten eine diesbezügliche Überarbeitung und Ergänzung der Planungsunterlagen für erforderlich.

zu 2: Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis für die Ausführungsebene wird in die Begründung sowie in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Ergänzung eines Hinweises für die nachfolgende Ausführungsebene wird der Planentwurf nicht berührt.

zu 3: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.
zu 4: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um folgende Ausführungen ergänzt:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und nahezu vollständig versiegelt und an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

Die künftig geplante Nutzung wird einen deutlich geringeren Bebauungs- und Versiegelungsgrad aufweisen, mit der Folge, dass ein deutlich größerer Anteil der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer im Gebiet zur Versickerung gebracht werden können, als dies bislang der Fall war.

Aufgrund der geplanten Nachfolgenutzung durch Einzelhandelsvorhaben ist auch mit einem nur sehr geringen Schmutzwasseraufkommen zu rechnen.

zu 5: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet ist bislang überwiegend bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Die künftig geplante Nutzung wird einen deutlich geringeren Bebauungs- und Versiegelungsgrad aufweisen.

Da im Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden vorhanden ist und die künftig geplante Nutzung und Bebauung die bodenfunktionalen Rahmenbedingungen deutlich verbessert, wird die Erforderlichkeit zur vertiefenden Betrachtung des Bodenschutzes nicht für erforderlich erachtet. Im Übrigen ist bei dem vorliegend gewählten beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung vorgeschrieben.

Im Zusammenhang mit einem evtl. geplanten Abbruch der Bestandsbebauung im Planungsgebiet, halten wir es für erforderlich, vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen, insbesondere die Hausanschlussleitungen, vor Beginn der Abbrucharbeiten ausreichend zu sichern und vor Beschädigungen und unsachgemäßer Benutzung zu schützen. Ebenso ist während der Abbrucharbeiten anfallendes, verunreinigtes Oberflächen- / Niederschlagswasser in einer geeigneten Sedimentationsanlage ausreichend zu reinigen und der öffentlichen Abwasserkanalisation zuzuführen. Die zum Abbruch bestimmten Gebäude bzw. baulichen Anlagen und Grundstücksflächen sind durch Inaugenscheinnahme von einem zugelassenen Gutachter auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen und zu beurteilen sowie verdächtige Bauwerksbereiche und Bauteile separat abzubereiten. Belasteter Bauschutt ist getrennt von den übrigen Abbruchmaterialien zu lagern und bis zur abschließenden Entsorgung vor Niederschlagsereignissen zu schützen. Die Deklarationsanalytik des Abbruch- / Recyclingmaterials ist mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Abfallentsorgung, abzustimmen.

6

Entsprechende Hinweise und Festsetzungen bitten wir, in die Unterlagen zur Bauleitplanung aufzunehmen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch als nicht bewerteter Altstandort mit dem Status „Adresse/Lage überprüft“ im FIS-AG erfasst. Mit der zuständigen Altlastenbehörde beim RP Gießen (Dezernat 41.4) sollte daher abgeklärt werden, inwieweit eine Neubebauung und Neunutzung des Areals mit einer eventuell erforderlichen Erkundung und/oder auch Sanierung des Areals vereinbar ist.

7

Wir weisen außerdem darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der zuständigen Behörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen bestehen in dem betroffenen Bereich weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

zu 6: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:

Der Hinweis für die Ausführungsebene wird in die Begründung sowie in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Ergänzung eines Hinweises für die nachfolgende Ausführungsebene wird der Planentwurf nicht berührt.

zu 7: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene.

Auf Ebene der Bebauungsplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Projekt keine Einwände.

Freundliche Grüße



Kippe
Abteilungsleiter

Der Kreisausschuss

Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und
-bekämpfung

Datum: 29.08.2023
Aktenz.: 22.1-VB-1-0194
Kontakt: Frau Kreker
Telefon: 06441 407-2879
Telefax: 06441 407-2902
Raum-Nr.: 0.19
E-Mail: anja.kreker@lahn-dill-kreis.de
Standort: Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. - Fr. 07:30 -12:30 Uhr
Do. 13:30 -18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar



Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen
Bebauungsplan Nr. 24 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM“ (Bebauungsplan der
Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle
keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass
für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs-
und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen
Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und
den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen
entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist
entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von
Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die
Löschwassereutnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw.
Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl,
Einbau und Betrieb von Hydranten" i. V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln
Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen
Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises

Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar

IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg

IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

**Bauleitplanung der Gemeinde
Ehringshausen**

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis, Abt. Brandschutz, Rettungs-
dienst, vom: 29.08.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Planungs- bzw. Ausführungsebene und werden daher in die Begründung in das Kapitel „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene“ eingefügt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

FD 23.2 Bautechnik

Datum: 05.10.2023
Aktenz: 23/2023-BLE-08-004
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-17 15
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.054
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, OT-Ehringshausen
Bebauungsplan Nr. 24 'Nahversorgungszentrum'
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Von Seiten der Bauaufsicht bestehen aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Hinweise sollten jedoch weitergegeben werden:

1.
Im Bebauungsplan sollten die Baugrenzen durch ergänzende Vermaßungen genauer festgelegt werden.
2.
Die zulässige Dachneigung wird im Bebauungsplan mit 0 bis 30° angegeben, im Testteil Ziffer 2.1.1 aber lediglich von 0 bis 5° festgesetzt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE55 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDE33

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis, Abt. Bauen und Wohnen,
vom: 05.10.2023

Änderungen/Bemerkungen

Zu 1: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Baufenster werden entsprechend ergänzt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Sowohl auf der Plankarte, als auch in den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird die zulässige Dachneigung einheitlich auf eine Spanne von 0° - 5° festgesetzt.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorgesehenen Bauleitplanung keine Bedenken, Änderungswünsche, oder Anregungen.

Freundliche Grüße



Decker



PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Manfred Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledodoc.de

zuständig Jaimie Fatuzzo
Durchwahl 0201/3659-236

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Anfrage an unser Zeichen Datum
28.08.2023 PLEdoc 20230900755 13.10.2023

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Nahversorgungszentrum" der Gemeinde Ehringshausen

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen [m]	Bauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG011000000	300	113, 114	10	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	RG011000000	-	113, 114	Im Schutzstreifen der LNr. 11	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen
3	Open Grid Europe	Umlegung Ferngasleitung mit LWL-KSR-Anlage	in Planung	RG011000000				Dr. Dirk Boeddicker 0201/3642-13350 Essen
4	Open Grid Europe	Ferngasleitung	in Betrieb	RG011003000	100	Auf Bl. 114 der LNr. 11	10	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen

Sehr geehrter Herr Hausmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledodoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifikatsnummer
45326/10-22



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: PLEdoc GmbH, Essen,
vom: 13.10.2023

Änderungen/Bemerkungen

Die uns per Mail zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ verlaufen die eingangs aufgeführten Versorgungsanlagen in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungssachse). Die im Entwurfsplan bereits dargestellte Trassenführung der Ferngasleitung LNr. 11 haben wir überprüft und berichtigt. Des Weiteren haben wir die in Betrieb befindliche Ferngasleitung LNr. 11/3 und den in Planung befindlichen Leitungsabschnitt der Ferngasleitung LNr. 11 grafisch ergänzt und an allen Trassenverläufen Leitungskenndaten hinzugeschrieben.

Zur weiteren Information erhalten Sie die entsprechenden Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterpläne) der Versorgungsanlagen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt bzw. bei der Kabelschutzrohranlage auf die Auswertung der Bohrprotokolle. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Verläufe der Versorgungsanlagen sind anhand der beigegeführten Bestandsunterlagen in den Planteil des Bebauungsplanes zu übernehmen und in der Legende zu erläutern sowie in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen entsprechend zu erwähnen.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist sowohl im Bebauungsplanentwurf als auch in den Ihnen zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

In der Begründung unter Kapitel 5.1 steht: „[...] Die vorliegende Planung tangiert die Gas-Fernleitung inkl. deren Schutzstreifen nicht. Insofern besteht kein Zielkonflikt. [...]“.

Dieser Aussage stimmen wir nicht zu.

Der Schutzstreifen der Ferngasleitung LNr. 11 ragt in den Geltungsbereich hinein, insbesondere in die Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“.

In den südöstlichen Geltungsbereich verläuft der für eine Umliegung in Planung befindliche Leitungsabschnitt der Ferngasleitung LNr. 11. hinein.

Des Weiteren zweigt die in der Begründung nicht erwähnte Ferngasleitung LNr. 11/3 inklusive 10 m breitem Schutzstreifen von der Ferngasleitung Nr. 11 in Richtung des Geltungsbereiches ab und verläuft bis in das Baufeld Nr. 2 in das vorhandene Stationsgebäude. **Der Ausweisung des Baufeldes Nr. 2 im Leitungsbereich stimmen wir nicht zu.** Die Baugrenzen sind entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen, um eine nach den

1

zu 1: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Aus der zitierten Aussage in der Begründung wird der Passus „inkl. Schutzstreifen“ gestrichen, da dieser in der Kartendarstellung des Regionalplan Mittelhessen 2010 im Maßstab 1 : 100.000 ohnehin nicht abgebildet ist.

Die raumordnerischen Einschätzung bleibt unverändert, da sich diese auf den Hauptstrang (LNr. 11) bezieht, der außerhalb des Plangebietes verläuft.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die (nur geringfügige) Überschneidung des Schutzstreifens mit dem Plangebiet bereits durch Gehölzbestand geprägt ist.

Der strittige Abzweig (LNr. 11/3) wird in das Baufeld Nr. 2 mit Schutzstreifen und dem vorhandenen Stationsgebäude in die Plandarstellung aufgenommen.

Das Baufenster bleibt unverändert, da es den städtebaulichen Rahmen für eine Bebauung mit Gebäuden definiert.

Ergänzend dazu wird auf der Planzeichnung ein gut lesbarer Ausführungshinweis auf die Gasfernleitung mit Schutzstreifen und das **Erfordernis einer einvernehmlichen Abstimmung** mit dem Leitungsnetzbetreiber vor einer baulichen Inanspruchnahme (auch bei Geländemodellierungen) aufgenommen.

technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der Leitungen auszuschließen. Wir weisen außerdem darauf hin, dass der Abriss des im Eigentum der OGE befindlichen Stationsgebäudes im geplanten Baufeld Nr. 2 in dem Fall nicht in Frage kommt.

Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Zur Erläuterung: Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. **Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.**

2

Damit eine zweifelsfreie Darstellung der Versorgungsanlagen im Planwerk zur Aufstellung des Bebauungsplans möglich ist und zur eindeutigen Festlegung der Baugrenzen, halten wir es für erforderlich, sich die Trassenverläufe der Ferngasleitungen vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit den in der Tabelle eingangs genannten Beauftragten.

Weitere Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden **Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der OGE**. In diesem Zusammenhang machen wir besonders auf folgendes aufmerksam:

Die Zugänglichkeit der Ferngasleitungen und deren Kontrolleinrichtungen nebst Zubehör muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Insbesondere müssen Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb der Schutzstreifenbereiche erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Dies dient dem Schutz der Ferngasleitungen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt zur Dokumentation
Anweisung(en)

zu 2: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

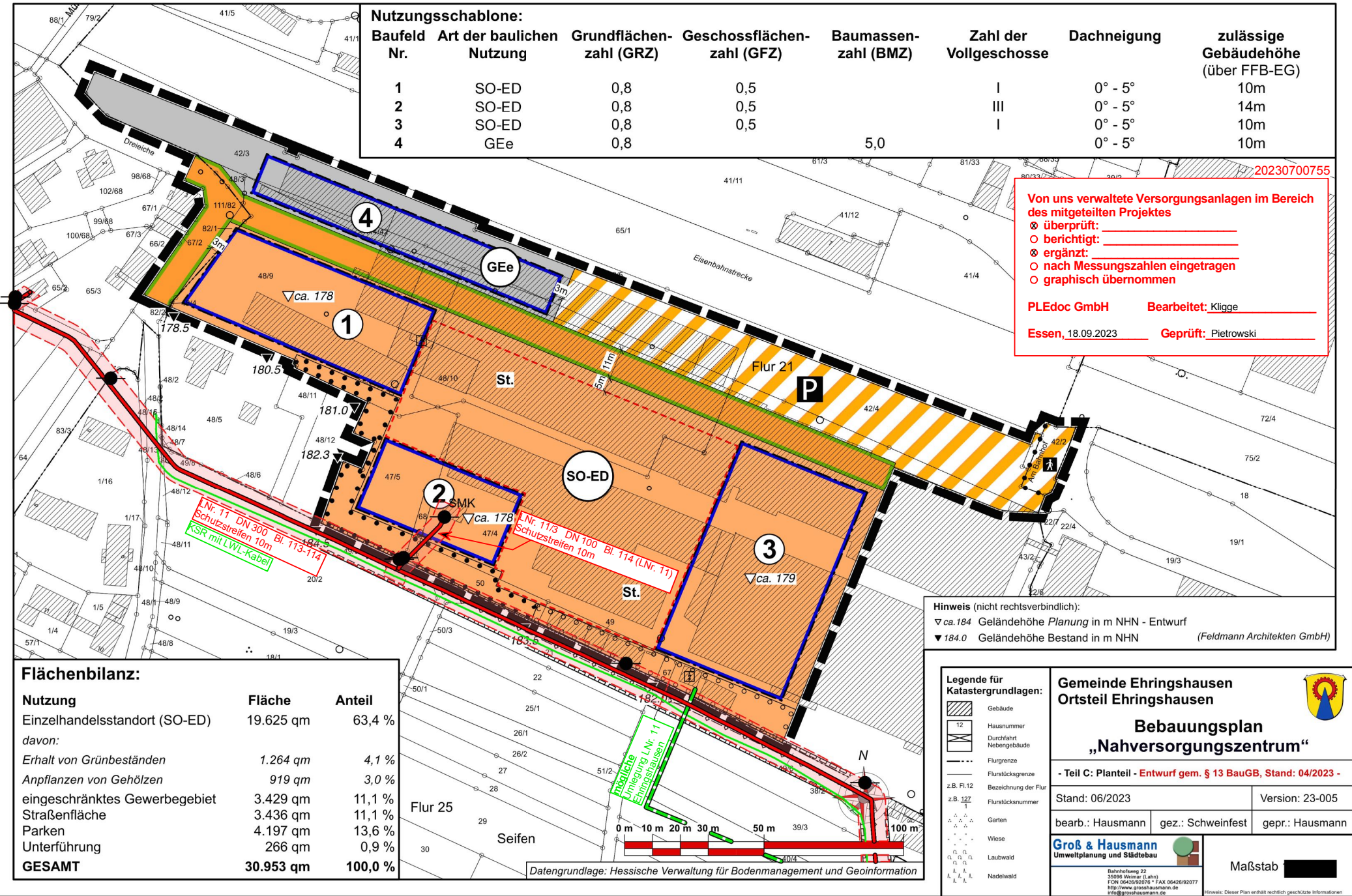
Die aufgeführten Hinweise sowie die Tabelle mit den betroffenen Anlagen sowie den zuständigen Beauftragten werden in einen textlichen Hinweis mit dem Titel „Gasfernleitung“ auf die Planurkunde aufgenommen.

Die o.g. nachrichtlichen Ergänzungen berühren nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans sondern beziehen sich auf die nachfolgende Ausführungsebene.

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



Nutzungsschablone:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung	zulässige Gebäudehöhe (über FFBE-EG)
1	SO-ED	0,8	0,5		I	0° - 5°	10m
2	SO-ED	0,8	0,5		III	0° - 5°	14m
3	SO-ED	0,8	0,5		I	0° - 5°	10m
4	GEE	0,8		5,0		0° - 5°	10m

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen im Bereich des mitgeteilten Projektes

- ⊗ überprüft: _____
- berichtigt: _____
- ⊗ ergänzt: _____
- nach Messungszahlen eingetragen
- graphisch übernommen

PLEdoc GmbH Bearbeitet: Klügge
Essen, 18.09.2023 Geprüft: Pietrowski

Hinweis (nicht rechtsverbindlich):
▽ ca. 184 Geländehöhe Planung in m NHN - Entwurf
▼ 184,0 Geländehöhe Bestand in m NHN (Feldmann Architekten GmbH)

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	Anteil
Einzelhandelsstandort (SO-ED)	19.625 qm	63,4 %
davon:		
Erhalt von Grünbeständen	1.264 qm	4,1 %
Anpflanzen von Gehölzen	919 qm	3,0 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	3.429 qm	11,1 %
Straßenfläche	3.436 qm	11,1 %
Parken	4.197 qm	13,6 %
Unterführung	266 qm	0,9 %
GESAMT	30.953 qm	100,0 %

Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12
- z.B. 127
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

Gemeinde Ehringshausen
Ortsteil Ehringshausen

Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“

- Teil C: Planteil - Entwurf gem. § 13 BauGB, Stand: 04/2023 -

Stand: 06/2023 Version: 23-005

bearb.: Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofweg 22
35096 Weiser (Lahn)
FON 06426/92076 FAX 06426/92077
http://www.großhausmann.de
info@großhausmann.de

Maßstab

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPgi-31-61a0100/81-2014/21
Dokument Nr.: 2023/1408400

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

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

35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: 28.08.2023
Ihre Nachricht vom:

Datum 13. Oktober 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen
– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –
Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:
§ 3 (2) BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 13.10.2023

Änderungen/Bemerkungen

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen
hier: Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“ im Ortsteil Ehringshausen

Verfahren nach § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 28.08.2023, hier eingegangen am 01.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

Mit dem vorgelegten Planentwurf sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters, ergänzt durch eine Bäckerei geschaffen werden. Ausgewiesen wird im Wesentlichen ein Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistung“ (SO-ED) sowie kleinflächig im Norden ein eingeschränktes GE.

Maßgeblich für die Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt den Geltungsbereich im Süden des zentralen Ortsteils als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* fest. Die geplante Ausweisung eines eingeschränkten GE entspricht insofern dieser Festlegung. Da Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den *Vorranggebieten Siedlung* zulässig sind, widerspricht die ebenfalls beabsichtigte

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08.00 - 16:30 Uhr
Freitag 08.00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel zunächst dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des RPM 2010 (vgl. Ziel 5.4-5). Aufgrund der Ortsrandlage entspricht sie zudem nicht vollständig dem städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziel 5.4-6). Darüber hinaus sind die geplanten Markterweiterungen mit einer Überschreitung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebens- und Genussmittel verbunden, so dass zu prüfen ist, ob von der Planung auch das Kongruenzgebot (Ziel 5.4-4) und das Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3) erheblich beeinträchtigt werden.

Daher hat die Gemeinde Ehringshausen im September 2022 eine Abweichung vom RPM 2010 und von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen 2020, 4. Änderung, beantragt. Die Abweichung vom RPM 2010 wurde in der Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung am 13.01.2023 zugelassen. Zulässig sind danach ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.450 m² und ein Lebensmittelmarkt mit einer VK von max. 1.930 m² (davon max. 1.490 m² für Nahrungs- und Genussmittel und 440 m² für Getränke). Ergänzend kann eine Bäckerei festgesetzt werden. Die gewählten textlichen Festsetzungen im BP-Entwurf entsprechen der Abweichungszulassung. *(Die Entscheidungen zu den zugelassenen Abweichungen vom RPM und LEP werden der Kommune zeitnah zugesendet.)*

Der RPM 2010 legt den Planstandort zusätzlich als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* fest. Ein Klimagutachten zur Bewertung der lokalen Situation wurde den Planunterlagen beigelegt. In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Sie sollen von Bebauung freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1). Die vorliegende Planung stellt die Konversion einer Gewerbebrache dar, die aktuell dicht bebaut und nahezu vollständig versiegelt ist. Im Zuge der Neugestaltung wird der größte Teil der Gebäude und Flächenbefestigungen entfernt. Die geplante Neubebauung erfolgt in einer deutlich geringeren baulichen Dichte. Die beiden geplanten Marktgebäude sollen in eingeschossiger Bauweise mit anteiliger Dachbegrünung errichtet werden. Die großflächigen Stellplatzflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet, so dass aus siedlungsklimatischer Sicht das Gebiet eine deutliche Aufwertung gegenüber dem aktuellen Ist-Zustand erfahren wird.

Die Planung entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung bzw. der Zulassung der Abweichungsentscheidung, es bestehen keine Bedenken.

1

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 13.10.2023

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

2

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2 Wasser- und Bodenschutz, Wetzlar.

3

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Zurzeit können aus Dezernat 41.4 keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss

4

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 13.10.2023

Änderungen/Bemerkungen

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit erhöhtem Starkregen-Index und nicht erhöhter Vulnerabilität.

Aufgrund der nur geringen Auflösung der Karte können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherren auf den nachfolgenden Planungsebenen.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Lahn-Dill-Kreises wurde am Verfahren beteiligt.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist bislang überwiegend bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Die künftig geplante Nutzung wird einen deutlich geringeren Bebauungs- und Versiegelungsgrad aufweisen.

Da im Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden vorhanden ist und die künftig geplante Nutzung und Bebauung die bodenfunktionalen Rahmenbedingungen deutlich verbessert, wird die Erforderlichkeit zur vertiefenden Betrachtung des Bodenschutzes nicht für erforderlich

insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

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

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße AbfallEinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

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

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

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 13.10.2023**

Änderungen/Bemerkungen

erachtet. Im Übrigen ist bei dem vorliegend gewählten beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung vorgeschrieben.

5

zu 5: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher als textliche Hinweise unter der Überschrift „Abbruchmaßnahmen“ auf die Planurkunde aufgenommen.

Hierdurch wird die Plankonzeption des Bebauungsplans nicht berührt.

6

zu 6: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher als textliche Hinweise unter der Überschrift „Bodenschutz“ auf die Planurkunde aufgenommen.

Hierdurch wird die Plankonzeption des Bebauungsplans nicht berührt.

handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

Gegen den Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

Bergaufsicht

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

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In zwei Feldern wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

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

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

Meine Dezernate 51.1 Landwirtschaft und Dez. 53.1 Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 13.10.2023**

Änderungen/Bemerkungen

7

zu 7: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechend lautender Hinweis für die nachfolgende Ausführungsebene.

8

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises wurde am Verfahren beteiligt.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Ehringshausen**

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“, Ortsteil Ehringshausen

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023

Beschlüsse der Gemeindevertretung

A: Abwägungsbeschluss

B: Satzungsbeschluss

Änderungen/Bemerkungen

A: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

B: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt den Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“ in der vorliegenden Form gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: November 2022), textliche Festsetzungen (Stand: November 2022) und Planteil (Stand: November 2022), werden gebilligt.

Weiteres Vorgehen:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen und den Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.