



**Gemeinde Ehringshausen  
Ortsteil Ehringshausen**

## **Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“**

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

<b>Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB</b>
--

März 2023

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Erforderlichkeit</b> .....	<b>1</b>
1.1	Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung .....	1
1.2	Bedarf, Nachfrage .....	2
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
2.2	Erschließung .....	5
2.2.1	Straßenverkehr .....	5
2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	5
2.2.3	Ver- und Entsorgung .....	6
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
3.1	Verfahrensschritte .....	6
3.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	6
3.1.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	8
3.1.3	Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren.....	9
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	10
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	10
3.3	Vorgehensweise und rechtliche Anforderungen .....	12
3.3.1	Verkehrsuntersuchung .....	12
3.3.2	Lärberechnung .....	13
3.3.3	Klimagutachten .....	14
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>15</b>
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	15
4.2	Kommunale Bauleitplanung .....	16
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) .....	16
4.2.2	Bebauungspläne .....	17
4.2.3	Sonstige Planungen / Satzungen.....	18
4.3	Fachplanerischer Rahmen .....	18
4.3.1	Naturschutzrechtliche Restriktionen.....	18
4.3.2	Wasserrechtliche Restriktionen.....	18
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.1.1	Industriegebiet (GI) .....	19
5.1.2	Ausschluss von Vergnügungsstätten .....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	21
5.2.2	Baumassenzahl (BMZ).....	21
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	21
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	22
5.3.1	Baugrenzen.....	22
5.4	Bauweise.....	22
5.5	Erschließung .....	22
5.5.1	Straßenverkehrsflächen .....	22
5.5.2	Wirtschaftsweg.....	22
5.5.3	Stellplatzflächen .....	23
5.5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	23
5.6	Immissionsschutz.....	24
5.7	Baugestaltung .....	25
5.7.1	Werbeanlagen.....	25
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung von Umweltbelangen</b> .....	<b>26</b>

6.1	Grünordnungskonzept.....	26
6.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich.....	27
6.2.1	Neuordnung des planexternen Ausgleichs .....	27
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	28
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Fotodokumentation.....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene.....</b>	<b>33</b>
9.1	Deutsche Bahn AG .....	33
9.2	Lahn-Dill-Kreis: Brandschutz.....	37
9.3	Wasser- und Bodenschutz.....	38
9.4	Bau-, Abriss- und Erdarbeiten.....	39

## Abbildungen

Abbildung 1:	Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM .....	1
Abbildung 2:	Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....	3
Abbildung 3:	Plangebiet auf Katasterbasis .....	3
Abbildung 4:	Lage der ext. Ausgleichsflächen – Ausschnitt OSM .....	4
Abbildung 5:	RMV - Haltestellenkarte .....	5
Abbildung 6:	Geplante Forstwegeverlegung (Luftbildgrundlage, HVBG).....	9
Abbildung 7:	Lärmkarte Tags - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer .....	13
Abbildung 8:	Lärmkarte nachts - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer.....	14
Abbildung 9:	RPM 2010 - Ausschnitt .....	15
Abbildung 10:	Flächennutzungsplan (Ausschnitt Plangebiet).....	16
Abbildung 11:	Bebauungsplan Nr. 13 (Planteile - unmaßstäblich) .....	17
Abbildung 12:	Bebauungsplanentwurf (TG 1, Planteil – unmaßstäblich).....	19
Abbildung 13:	aufzuhebende Teilgeltungsbereiche 2 - 8 (Planteile – unmaßstäblich) .....	28

## Anlagen

1. „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Entwicklung im Bereich des Omniplast-Geländes in Ehringshausen - Erläuterungsbericht“. - Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, 02/2021.
2. Schallimmissionsberechnung auf Grundlage von Emissionskontingenten, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 19.10.2020
3. Klimagutachten zur geplanten Gewerbeentwicklung Ehringshausen-Süd (Omniplast-Gelände), Ökoplana, 23.04.2021

## Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

## Teil C: Textliche Festsetzungen

## Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM

Das Plangebiet liegt im Südosten von Ehringshausen und umfasst im Wesentlichen das ehemalige Firmengelände der Omniplast Deutschland GmbH zuzüglich angrenzender Arrondierungsflächen. Die Omniplast Deutschland GmbH produzierte seit den 1950er Jahren Kunststoffrohrsysteme für Frisch- und Abwasser, die weltweit vertrieben wurden. Das Unternehmen hatte Anfang 2020 Insolvenz angemeldet und den Betrieb eingestellt. Seit der Betriebsaufgabe liegt das Gelände brach.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehringshausen stellt das Plangebiet inkl. der Arrondierungsflächen bereits als „Gewerbliche Baufläche - Bestand/ Planung“ dar und auch im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist die Fläche als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand“ ausgewiesen.

Der größte Teil des durch Bebauung und befestigte Flächen geprägten Areals ist ohne planerische Feinsteuerung durch einen Bebauungsplan entstanden. Bauvorhaben wurden in der Vergangenheit nach § 34 oder § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Lediglich für den östlichen Teil des Plangebietes, der überwiegend noch nicht bebaut ist, besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ der hier ein Industriegebiet ausweist.

Der größte Teil des durch Bebauung und befestigte Flächen geprägten Areals ist ohne planerische Feinsteuerung durch einen Bebauungsplan entstanden. Bauvorhaben wurden in der Vergangenheit nach § 34 oder § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Lediglich für den östlichen Teil des Plangebietes, der überwiegend noch nicht bebaut ist, besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ der hier ein Industriegebiet ausweist.

Die Gießener Grekon 1 GmbH beabsichtigt nun, in Abstimmung mit der Gemeinde Ehringshausen, das gesamte Areal planerisch zu ordnen, um einheitliche und klare Voraussetzungen für eine Vermarktung eines modernen Gewerbe-/Industriegebiet zu schaffen.

Um einen verträglichen Übergang zum wohnbaulich geprägten Siedlungsrand im Westen des Plangebietes zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan i.S. des sog. „Trennungsgrundsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gegliedert werden, damit störenden Auswirkungen bereits durch eine entsprechende Baugebietsgliederung vorgebeugt wird.

Aufgrund der Gebietsgröße, der guten Anbindung an die Autobahn, der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke, sowie der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Gießen und Wetzlar bestehen insgesamt sehr gute Voraussetzungen für eine Revitalisierung des Standortes mit dem Ziel, wieder wohnortsnaher Arbeitsplätze für die Gemeinde Ehringshausen zu schaffen. Damit kann dieses Vorhaben auch langfristig einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur leisten.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen hat daher in ihrer Sitzung am 10.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ im Kernort beschlossen.

## 1.2 Bedarf, Nachfrage

Der Standort Mittelhessen ist zusehends interessanter für gewerbliche Ansiedlungen und die Konzentration von behördlichen Einrichtungen. Insbesondere für den Logistikbereich ist Mittelhessen aufgrund seiner zentralen mitteldeutschen Lage von besonderer Bedeutung. So ist es dem Vorhabenträger der antragsgegenständlichen Entwicklung, der Firma Grekon 1 GmbH aus Gießen gelungen, zahlreiche Firmen & Behörden an- und im Rahmen von Erweiterungen umzusiedeln, dies überwiegend auf den großen Konversionsflächen, die die Firma Grekon 1 in den vergangenen Jahren in der Region in Kooperation mit den jeweiligen Städten/Gemeinden entwickelt hat, hierbei im direkten Gießener Umfeld z.B.

- Revitalisierung „Bänninger - Gelände“ in Gießen: Ansiedlung u.a. BAUHAUS-Baumarkt, LINDE-Gase, Großhandel für Baustoffe, Werkstätten, Kindergarten, Bildungseinrichtungen
- Revitalisierung des „Poppe – Geländes“ in Gießen: Ansiedlung von Büroflächen, Kreativbüros und Vertriebsflächen sowie Verwaltungen
- „Am Alten Flughafen“, ehemaliges US Depot in Gießen mit 110 Hektar: Konversion und Ansiedlung: u.a. Standortsicherung Automotive (Tucker), E-Commerce, Großhandel, Behörden, Arztpraxen, Bildungseinrichtungen, Ingenieurbüros, Maschinenbaubetriebe, zuletzt Gewerbepark für kleinteilige Vermietung auf 320.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in 160.000m<sup>2</sup> Gebäudeflächen. Auf dem Gelände entstehen über 2.000 Arbeitsplätze

Durch diese Tätigkeit besitzt die Firma Grekon 1 GmbH ein hohes Maß an Marktkenntnis und -durchdringung und wird immer öfter direkt von Firmen angesprochen, die sich für gewerbliche Entwicklungen interessieren. Diese Nachfrage konnte zuletzt nicht mehr befriedigt werden durch die Revitalisierung von bestehenden Flächen, da es diese in der Umgebung in nennenswerter Größe nicht mehr gibt, und man behaupten kann, dass die Konversion von großen Altflächen weitgehend abgeschlossen ist.

Große gewerbliche Neuentwicklungen in der Region sind nicht in Sicht, bzw. stagnieren aufgrund von politischen Stimmungslagen (z.B. Erweiterung „GE Lützellinden“) Es kann trotzdem aus Sicht der Grekon 1 GmbH keine Lösung sein, auf eine gewerbliche Entwicklung des Standortes Mittelhessen zu verzichten, gerade in Anbetracht der momentanen Situation, in der sich ohnehin anhängige und überfällige gewerbliche Transformationen „pandemiebedingt“ sogar noch beschleunigen (z.B. Entwicklung des Einzelhandels). Darüber hinaus benötigen die guten Firmen in der Region qualifizierte Möglichkeiten durch einen Umzug zu erweitern bzw. zu modernisieren, sonst droht ein Verlust an Gewerbesteuer und Arbeitsplätzen.

Aufgrund der insgesamt guten standörtlichen Voraussetzungen und der Größe des Plangebietes sowie der Gebietseinstufung als GI, welche für bestimmte Ansiedlungen Voraussetzung ist, bietet sich die Entwicklung der Fläche als Lager- und Logistikstandort an.







Abbildung 4: Lage der ext. Ausgleichsflächen – Ausschnitt OSM

Neben den Ausgleichsmaßnahmen F8 im Süden des Hauptgeltungsbereichs und F11 im Osten wurden im Ursprungsbebauungsplan auch zahlreiche externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche sich zwischen Ehringshausen und der A 45 im Norden in der Feldflur verteilen:

- F1 (Extensivgrünlandpflege) und F2 (Saumstreifenpflege)

Die Maßnahmenflächen liegen unmittelbar südlich des Bebauungsplanes Nr. 13 und grenzen an den südlich gelegenen Waldbestand an:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 23, Flst. 129

- F3 (Extensivgrünlandpflege), F4 (Baum-Strauch-Hecken-Entwicklung) und F5 (Extensivgrünlandherstellung/ -pflege)

Die Maßnahmenflächen liegen nördlich von Ehringshausen, westlich der Autobahnmeisterei und südlich der A45. Nördlich der Maßnahmenflächen verläuft ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 5, Flst. 394 und 366

- F6 (Gehölzentwicklung/ -pflege)

Die Maßnahmenfläche liegt nördlich von Ehringshausen, westlich der Autobahnmeisterei und nördlich der A45. Nördlich der Fläche grenzt ein Waldbestand an:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 5, Flst. 329

- F7 (Streuobstwiesenentwicklung/ -pflege)

Die Maßnahmenflächen liegt östlich von Ehringshausen innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 14, Flst. 75

- F8 (Extensivgrünlandpflege)

Die Maßnahmenfläche liegt am südlichen Rand des Hauptgeltungsbereichs:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 23, Flst. 207, rd. 0,25 ha

- F9 (Extensivgrünlandpflege)

Die Maßnahmenfläche liegt nördlich von Ehringshausen zwischen der Landesstraße L 3052 und der Autobahnmeisterei:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 23, Flst. 415

- F10 (Magerrasenherstellung/ -pflege)

Die Maßnahmenfläche liegt nordöstlich von Ehringshausen im Bereich einer südlich exponierten Kuppenlage:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 8, Flst. 5

- F11 (Feldgehölzpflege und Uferbereichssukzession)

Die Maßnahmenfläche liegt am östlichen Rand des Hauptgeltungsbereichs:

## Gemarkung Ehringshausen, Flur 23, Flst. 202/1

Die festgesetzten Maßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. Insofern wurde das gesamte Ausgleichskonzept im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung überprüft und sofern erforderlich, neu geordnet. In diesem Zuge soll auch die flächenhafte Festsetzung in Form von zahlreichen räumlichen Teil-Geltungsbereichen entfallen. Stattdessen soll künftig die neue Ausgleichskonzeption durch städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert werden. Hierdurch ergibt sich zusätzlich auch eine bessere Steuerungsmöglichkeit innerhalb der Ausgleichsflächen.

## 2.2 Erschließung

### 2.2.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Industrie- und Gewerbestandortes erfolgt von Osten über die Straße *Am Bahnhof*, die an die als Tangente ausgebaute Wilhelm-Küster-Straße angebunden ist. Darüber ist die Bundesstraße B 277 auf kurzem Weg, ohne Durchquerung von Wohnsiedlungsbereichen, erreichbar. Insgesamt ist aufgrund des nahen Anschlusses an die B 277 (Dillenburg-Wetzlar) sowie die A 45 (Dortmund – Frankfurt) ist die regionale und überregionale Erschließung als sehr gut zu bewerten. Im Hinblick auf eine anvisierte Entwicklung eines Lager- und Logistikstandortes mit angeschlossenen Bürogebäude wurde bereits eine Verkehrsuntersuchung durch die Habermehl und Follmann Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet, die der vorliegenden Unterlage als Anlage 1 beigefügt ist.

### 2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)



Abbildung 5: RMV - Haltestellenkarte

Der Bahnhof Ehringshausen liegt in Gegenlage zum Plangebiet und ist fußläufig über eine Unterführung auf kürzestem Weg erreichbar. Über die Bahnstrecke können in guter Taktfrequenz die nächstgelegenen zentralen Orte (Dillenburg, Wetzlar, Gießen) in guter Verbindungsqualität erreicht werden.

Darüber hinaus befindet sich westlich, in fußläufiger Erreichbarkeit eine RMV-Haltestelle.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist daher als sehr gut zu bewerten.



### 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und zu großen Teilen baulich genutzt.

Im Süden wird das Plangebiet von einer Gasfernleitung der Open Grid Europe durchquert. Aktuell laufen Planungen und Abstimmungen zur teilweisen Verlegung dieser Pipeline, damit – insbesondere der östliche Teilbereich künftig durchgängig bebaut werden kann. Auch diesbezüglich wird die Planung im weiteren Verfahrensablauf noch inhaltlich ergänzt bzw. konkretisiert.

## 3 Verfahren

### 3.1 Verfahrensschritte

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

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	10.09.2020
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 25.05.2021 bis 02.07.2021
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 25.05.2021 bis 02.07.2021
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.10.2022 bis 18.11.2022
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 10.10.2022 bis 18.11.2022
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	laufend
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

#### 3.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Erstellung eines vollständigen Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung und FFH-Vorprüfung.
- Die Eingrünung des Gewerbestandorts wurde entlang der Westflanke des südlichen GI 3 zulasten von Bauflächen ergänzt.
- Aufgrund der im Westen des ehem. Omniplastareals aktuell laufenden Planungen zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes wurde der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze im Westen an die aktuelle Konzeption des Nahversorgungsstandortes angepasst und in der vorliegenden Bebauungsplanänderung deutlich zurückgenommen. Dadurch ist ein bislang als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzter Abschnitt entfallen, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung ausschließlich den Gebietstyp „Industriegebiet“, unterteilt in 3 Abschnitte, beinhaltet.
- Im Bereich der Bahnstrecke wurden auf Grundlage der Stellungnahme der DB Netz AG zwei Bahnparzellen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

- Der gesamte Böschungsbewuchs im gesamten Verlauf der Bahnstrecke als stadtgestalterisch markantes Gliederungselement, als „zu erhaltend“ festgesetzt. Damit wird der Abstand des Industriegebietes zur Bahn auf den aktuellen faktischen Bestand begrenzt und das trennende/gliedernde Element „Böschungsbewuchs“, auch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen, dauerhaft erhalten.

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs betrifft folgende Flurstücke (Gemarkung Ehringshausen):

<b>Flur 21:</b>	<b>Flur 23:</b>	<b>Flur 25:</b>
42/2	139 (tw.)	21
42/3 (tw.)	140 (tw.)	22
42/4		25/1
42/5 (tw.)		40/3
48/10 (tw.)		50/3 (tw.)
49		51/4
50 (tw.)		
65/1 (tw.)		
67		

Hierdurch wurden u.a. eine Privatstellungnahme sowie die Stellungnahmen der AG Mobilität Ehringshausen und des Regierungspräsidiums Gießen berücksichtigt, die Flächen werden z.T. Bestandteil des benachbarten Bebauungsplans für das Nahversorgungszentrum.

- Hessen Forst hat darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit der im Süden befindlichen Waldflächen für den Forstbetrieb über die angrenzenden Wege gewährleistet bleiben muss. Die künftige Wegeführung für den Forstbetrieb wurde zwischenzeitlich mit Hessen Forst und dem Revierförster abgestimmt und betrifft nun nicht mehr die Flächen im Bebauungsplan.
- Die bislang bereits bestehende Durchquerung des Plangebietes durch einen Wirtschaftsweg wird im Verlauf geringfügig geändert und durch flächenhafte Festsetzung im Bebauungsplan langfristig gesichert.
- In diesem Zuge erfolgt eine Neuordnung der Gebietskonzeption im Südosten. Der Verlauf des Wirtschaftsweges bildet künftig auch die Grenze der überbaubaren Flächen im Teilbereich GI 3. Südlich des Wirtschaftsweges ist künftig nur noch eine terrassierte, intensiv zu begrünende Stellplatzfläche festgesetzt, die sich an der bestehenden Topographie orientiert und damit deutlich höher liegt (rd. 11m), als das nördlich des Wirtschaftsweges angrenzenden Baufeld. Hierdurch wird zukünftig eine Hochbebauung ausgeschlossen und damit auch massiven Einschnitten in den Untergrund sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds begegnet (Hessen Forst, NABU, Naturschutzverbände und Naturschutzring Ehringshausen).
- Die Festsetzung zur Höhenkonzeption wurde wie folgt überarbeitet: Im Planentwurf werden die Bestandshöhen als Hintergrundinformation eingeblendet und die künftigen Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als „Geländeoberfläche“ gem. § 2 Abs. 6 Hess. Bauordnung (HBO) festgelegt (Lahn-Dill-Kreis - Bauaufsicht).

Die zulässigen Gebäudehöhen werden, gegliedert in drei Teilbereiche, in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Demnach sind in den mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereichen absolute Gebäudehöhen zwischen 15 – 20 m (über künftigem Gelände) und im Teilbereich „C“ bis zu 33 m (im nördlichen Abschnitt) zulässig.

- Es wurden die aktualisierten Informationen zu Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet in die Entwurfsunterlagen nachrichtlich eingearbeitet (Lahn-Dill-Kreis - Bauaufsicht, Regierungspräsidium Gießen - Nachsorgender Bodenschutz).
- Der Verlauf der Ferngasleitung inkl. des 10m breiten Schutzstreifens wird im Bebauungsplan im Bestand übernommen. Die Baugrenzen werden daran angelehnt. Damit wird klargestellt, dass eine Überbauung des Schutzstreifens nicht zulässig ist. Gleichzeitig erfolgt dadurch auch eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen im Südwesten (PLEdoc GmbH).
- Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG, vgl. Bestandsplan) wurden entsprechend der Stellungnahmen der Unteren (Lahn-Dill-Kreis) und Oberen (Regierungspräsidium Gießen) Naturschutzbehörden aktualisiert: Im Jahr 2009 erfolgte die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ und das Plangebiet liegt danach nicht mehr innerhalb des LSG.
- Der heute zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählende bzw. ein nach FFH-Richtlinie geschützter Lebensraumtyp (LRT Magere Flachland-Mähwiese) wurde als zu schützend in den Unterlagen herausgestellt. Dieser wird entweder in die Maßnahmenplanung integriert (Maßnahme F 2) oder, wo nicht erhaltbar, in Absprache mit den Naturschutzbehörden östlich des Geltungsbereichs durch entsprechende Maßnahmen 1:1 ausgeglichen.
- Aufnahme zahlreicher Hinweise an die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebene.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: September 2022)
- Umweltbericht (Stand: September 2022)
- Anlage 1: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (Stand: September 2022) inkl. Karte I: Bestands- und Konfliktplan
- Anlage 2: Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-/Ausgleichsplanung (Stand: September 2022) – Text und Karte II
- Textliche Festsetzungen (Stand: September 2022)
- Planteile inkl. Planzeichen (Stand: September 2022)

Darüber hinaus lagen die zur Planung beauftragten Fachgutachten zur Einsichtnahme öffentlich aus:

- „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Entwicklung im Bereich des Omniplast-Geländes in Ehringshausen - Erläuterungsbericht“. - Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, 02/2021.
- Schallimmissionsberechnung auf Grundlage von Emissionskontingenten, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 19.10.2020

- Klimagutachten zur geplanten Gewerbeentwicklung Ehringshausen-Süd (Omniplast-Gelände), Ökoplane, 23.04.2021

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

In Anbetracht der Größe des Plangebietes und des Umfangs der o.g. Auslegungsunterlagen wurde der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung, gegenüber dem gesetzlichen Mindestdauer von 30 Tagen, um rd. 1 Woche verlängert.

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

In der am 29.09.2022 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

### 3.1.3 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Nachrichtliche Darstellung der geplanten Forstwegeführung (Hessen-Forst, Obere Forstbehörde):



Abbildung 6: Geplante Forstwegeverlegung (Luftbildgrundlage, HVBG)

Am 10.05.2022 erfolgte ein Vorort-Abstimmungstermin mit Herrn Weber von Hessen-Forst und dem Revierförster Herr Mann, auf dem nebenstehende, alternative Wegeführung, vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, einvernehmlich festgelegt wurde.

Alternativ wurde auch eine Wegeführung entlang der Waldgrenze vom Forst als alternative Lösung im damaligen Termin in Betracht gezogen.

- Nachrichtliche Übernahme der Hinweise der PLEdoch GmbH zu Trasse und Schutzstreifen der Ferngasleitung in die textlichen Festsetzungen: "Bäume, Hecken und tiefwurzeln Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Dies gilt ebenso für die geplante Umlegung der Ferngasleitung."

### 3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>2</sup>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>3</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>4</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>5</sup>

#### 3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>3</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>4</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>5</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Das Plangebiet umfasst überwiegend die Flächen einer Industriebrache, die größtenteils durch großvolumige Gewerbebebauung bzw. Lager-, Hof- und Bewegungsflächen geprägt ist. Der östliche Teilbereich ist durch einen Bebauungsplan bereits als Gewerbe-/ Industriegebiet festgesetzt.

Bislang nicht überplante landwirtschaftliche Flächen, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

**Das geplante Vorhaben entspricht durch Wiedernutzbarmachung bzw. Reaktivierung einer Gewerbebrache dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.**

### 3.3 Vorgehensweise und rechtliche Anforderungen

Aufgrund von Lage und Größe des Vorhabens wurden im Vorfeld bereits drei Gutachten beauftragt (Verkehrsuntersuchung, Immissionsberechnung, Klimagutachten) und es erfolgte die Auswertung verschiedener Quellen zu umweltrelevanten Schutzgebieten/ -objekten (*Luftbildauswertung, Natureg Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan*).

#### 3.3.1 Verkehrsuntersuchung

Die beauftragte Verkehrsuntersuchung<sup>6</sup> zieht aufgrund der sehr guten Erschließungssituation sowie dem Wunsch nach einer möglichst breiten Nachnutzung auch die Möglichkeit eines Logistikzentrums mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in Betracht.

Diese kommt zu folgender Zusammenfassung und Empfehlungen (Erläuterungsbericht, S. 14):

*„Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war der Nachweis der gesicherten äußeren verkehrlichen Erschließung der geplanten Revitalisierung des brachliegenden ehemaligen Werkgeländes des Kunststoffherstellers Omniplast Deutschland GmbH. Hierbei wird das Gelände in zwei Teilbereiche unterteilt. Im Teilbereich Ost soll gemäß aktuellem Planungsstand ein Logistikbetrieb angesiedelt werden. Dessen Erschließung erfolgt über eine Bahnüberführung über die Erschließungsstraßen Am Bahnhof/ Wilhelm-Küster-Str. an das klassifizierte Grundnetz. Die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes oder eines Mischgebietes ist im Teilbereich West vorgesehen. Die Erschließung dieses Geländes erfolgt über die Straße Dreieiche. Die Verkehrsuntersuchung hat den Prognosehorizont 2030. Sowohl die prognostizierten Verkehrsbelastungen wie die Verteilung der Neuverkehre der Gebietsentwicklung wurden in zwei Varianten untersucht. Aus der Untersuchung resultieren folgende Aussagen und Empfehlungen:*

- *Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung am Einzelknoten weist für alle sechs untersuchten Knotenpunkte eine „gute“ bis „sehr gute“ Verkehrsqualität auf.*
- *Die Gebietsentwicklung führt zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Verkehrsflusses im Untersuchungsgebiet.*
- *Für das westliche Teilgebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet zugrunde gelegt. Aus gutachterlicher Einschätzung führt eine alternative Nutzung in Form eines Mischgebietes zu keiner negativen Beeinflussung der Verkehrsqualität.*
- *Die **äußere verkehrliche Erschließung** der geplanten Gebietsentwicklung ist somit **sichergestellt**.*“

---

<sup>6</sup> „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Entwicklung im Bereich des Omniplast-Geländes in Ehringshausen - Erläuterungsbericht“. - Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, 02/2021.

### 3.3.2 Lärmberechnung

Auf Grundlage der Gebietszonierung und der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen wurde eine Lärmberechnung auf Grundlage von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 durchgeführt<sup>7</sup>.

Dabei wurde von folgenden Emissionskontingenten ausgegangen:

Teilfläche	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts
GE 1	50 dB	35 dB
GE 2	54 dB	39 dB
GI 1	58 dB	43 dB
GI 2	64 dB	49 dB

*„Begrenzend wirkt der Immissionsort 4 in der Bahnhofstraße in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet. Hier wurde von einem um  $\Delta L = 6$  dB („Irrelevanzkriterium“) verminderten Immissionsrichtwert für Mischgebiet ausgegangen.“*

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Zonierung i.V.m. den Emissionskontingenten können demnach Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vermieden werden (vgl. Abbildungen Lärmkarten).

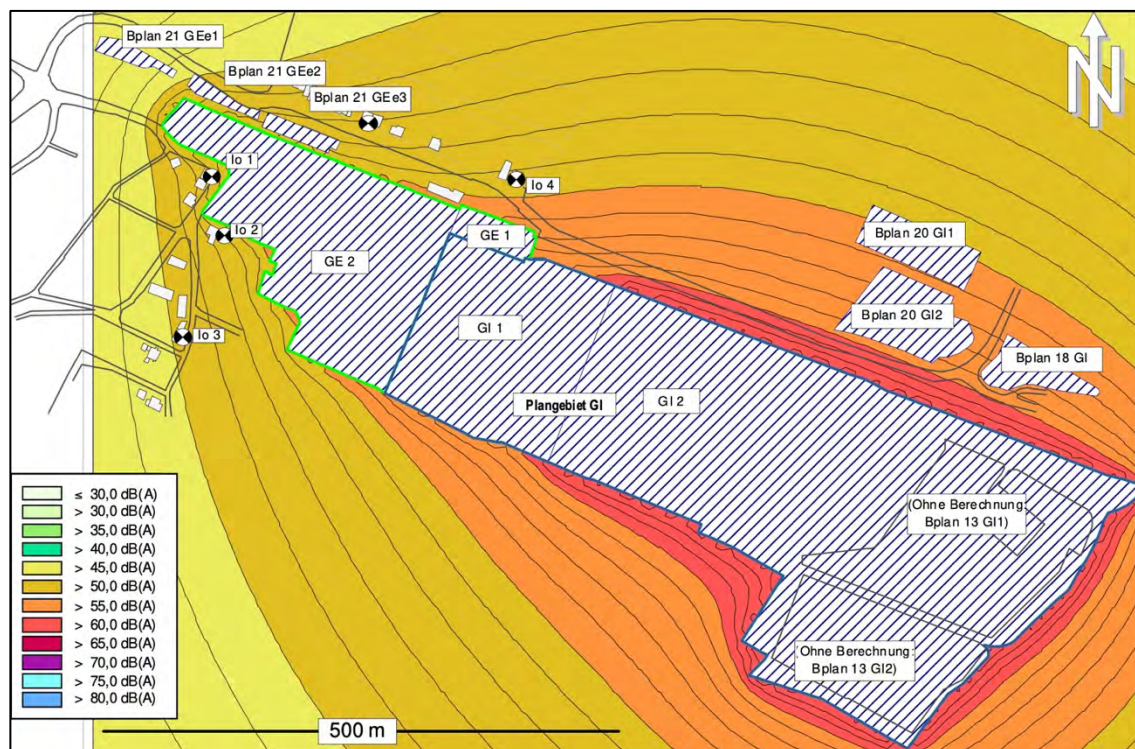


Abbildung 7: Lärmkarte Tags - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer

<sup>7</sup> Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 19.10.2020.

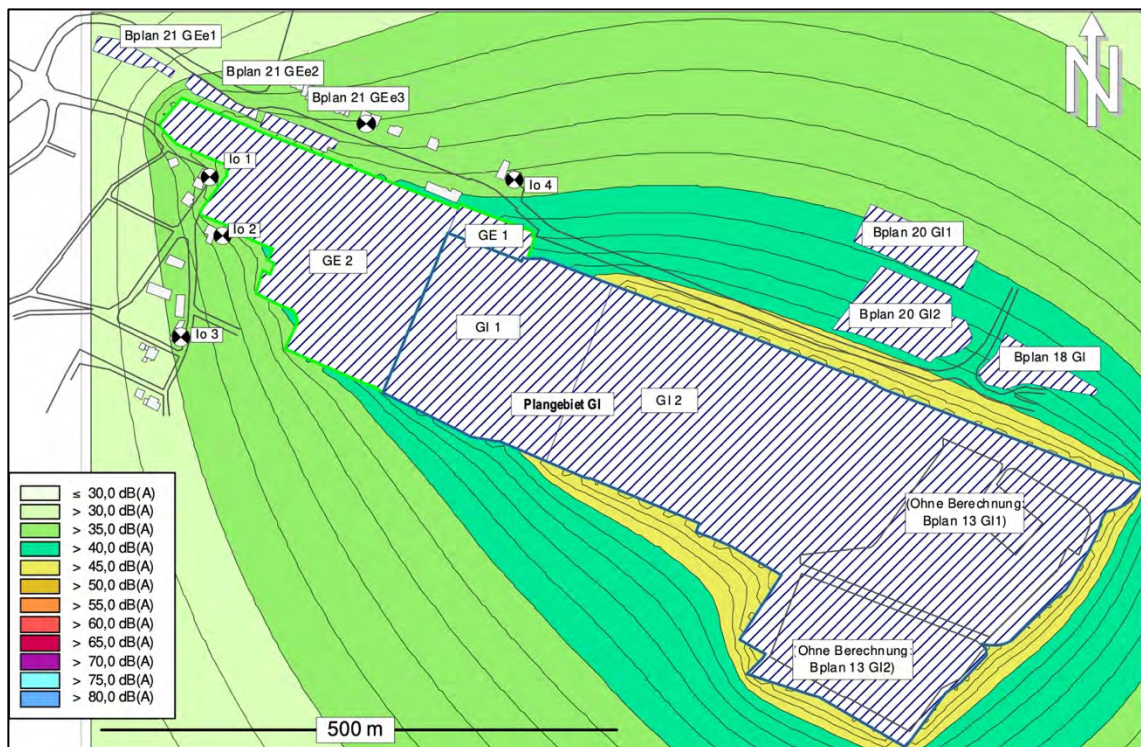


Abbildung 8: Lärmkarte nachts - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer

### 3.3.3 Klimagutachten

Aufgrund der gem. Regionalplan zugewiesenen besonderen Klimafunktion des Planungsraums sowie der geplanten Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen im östlichen Teilbereich wurde im Vorfeld ein Klimagutachten<sup>8</sup> beauftragt und den Planungsunterlagen als Anlage beigefügt.

Bzgl. der Ergebnisse und wesentlichen Aussagen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 3.1.3 „Klima und Luft“, verwiesen.

Auf Grundlage der Empfehlungen des Klimagutachtens wurden folgende Minderungsmaßnahmen in der Plangebietskonzeption berücksichtigt:

- Begrenzung des Versiegelungsgrads,
- Bepflanzung von Stellplatzflächen mit Großgrün,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Fußwegen und Stellplatzflächen,
- Festsetzung zur Grüngestaltung der Freiflächen und anteilige Überstellung dieser mit Gehölzen,
- Fassadenbegrünung,
- anteilige Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen,
- Begrünung von Dachflächen untergeordneter Gebäude,
- Hinweis auf die Verwendung von Belägen/ Farbtönen mit einem Hellbezugswert < 70.

<sup>8</sup> "Klimagutachten zur geplanten Gewerbeentwicklung Ehringshausen-Süd (Omniplast-Gelände)" - ÖKOPLANA, Mannheim, 23.04.2021.



Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich Hochausbauten im südlichen Teilgeltungsbe-  
reich GI 3 ausgeschlossen - hier sind nun wasserdurchlässige, mit Großgrün zu be-  
pflanzende Stellplätze zulässig, so dass die im Gutachten zugrunde gelegten Zulässig-  
keiten reduziert und damit eine weitere Verbesserung der klimatischen Situation er-  
reicht wird.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

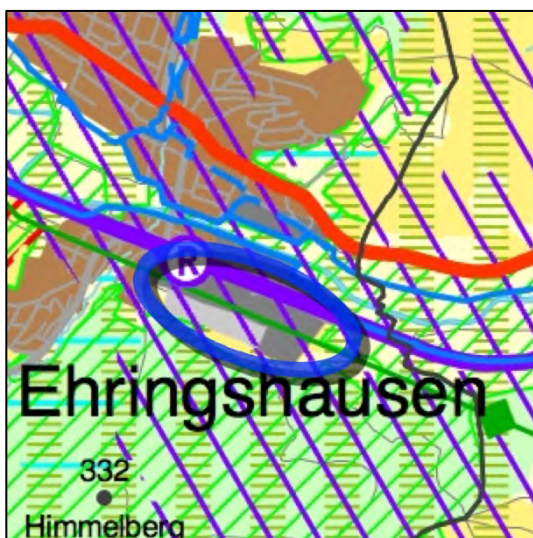


Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Ehringshausen ist im Re-  
gionalplan Mittelhessen 2010 als *Grund-*  
*zentrum* im Strukturraum „*Ländlicher*  
*Raum*“ eingestuft mit Ehringshausen als  
*zentralem Ortsteil*:

„Der **ländliche Raum** muss als eigen-  
ständiger und attraktiver Lebens- und  
Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner  
Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige  
Entwicklung zum Wohnstandort und  
Ergänzungsraum für den Ordnungsraum  
ist zu vermeiden.“<sup>9</sup>

„Der **zentrale Ortsteil** der Gemeinde ist  
als Schwerpunkt der Versorgung und In-  
frastruktur in seiner Funktion und zentral-  
örtlichen Einstufung zu sichern. Er ist als  
Verknüpfungspunkt im überregionalen,  
regionalen und lokalen Bildungs-, Ver-  
sorgungs- und Verkehrssystem bedarfsgerecht zu entwickeln.“<sup>10</sup>

sorgungs- und Verkehrssystem bedarfsgerecht zu entwickeln.“<sup>10</sup>

„In dem **zentralen Ortsteil des Grundzentrums** ist die Grundversorgung mit den Gü-  
tern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbe-  
reich zu gewährleisten.“<sup>11</sup> „Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeinde-  
gebiet. Der zentrale Ortsteil ist in der Regel Standort der Einrichtungen für die tägliche,  
haushaltsnahe Grundversorgung. Die bauliche und auch die gewerbliche Entwicklung  
soll daher auf den zentralen Ortsteil konzentriert und damit dieser Ortsteil gefördert  
werden.“<sup>12</sup>

Das Plangebiet selbst wird vollständig als „**Vorranggebiet Industrie und Gewerbe -  
Bestand**“ ausgewiesen und liegt innerhalb eines „**Vorbehaltsgebiets für besondere  
Klimafunktionen**“. Darüber hinaus verläuft eine „**Rohrfernleitung Bestand**“ durch  
die Fläche.

Die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriestandorts entspricht somit der regional-  
planerischen Zielvorgabe. Die durch das Plangebiet verlaufende Gasfernleitung soll –  
nach aktuellem Planungsstand – südlich um die Gewerbeflächen herum in die Randbe-  
reiche verlegt werden. Hierzu laufen bereits die Abstimmungen mit dem Versorgungs-  
träger.

<sup>9</sup> aus RPM 2010: 4.1-5 (G)

<sup>10</sup> aus RPM 2010: 4.3-2 (Z)

<sup>11</sup> aus RPM 2010: 4.3-14 (Z)

<sup>12</sup> aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16



*„In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, 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.“<sup>13</sup>*

Daher wurde im Vorfeld bereits ein klimaökologisches Gutachten beauftragt, das zum zweiten Beteiligungsdurchgang als Anlage zu den Entwurfsunterlagen zur Einsichtnahme und Stellungnahme öffentlich ausgelegt wird und dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung sowie in die weitere Entwurfsausarbeitung einfließen werden.

Demnach kann die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden.

## 4.2 Kommunale Bauleitplanung

### 4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 10: Flächennutzungsplan (Ausschnitt Plangebiet)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ehringshausen stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 1 BauGB als „Gewerbliche Baufläche - Bestand/ Planung“ dar.

Die geplante Festsetzung der Plangebietsflächen als „Gewerbegebiet“ bzw. „Industriegebiet“ entspricht somit den Darstellungen des FNP und folgt dem „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

<sup>13</sup> aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

#### 4.2.2 Bebauungspläne

Der östliche, z.T. noch unbebauten Abschnitt des Plangebietes ist durch den rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“** (rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.09.1995).

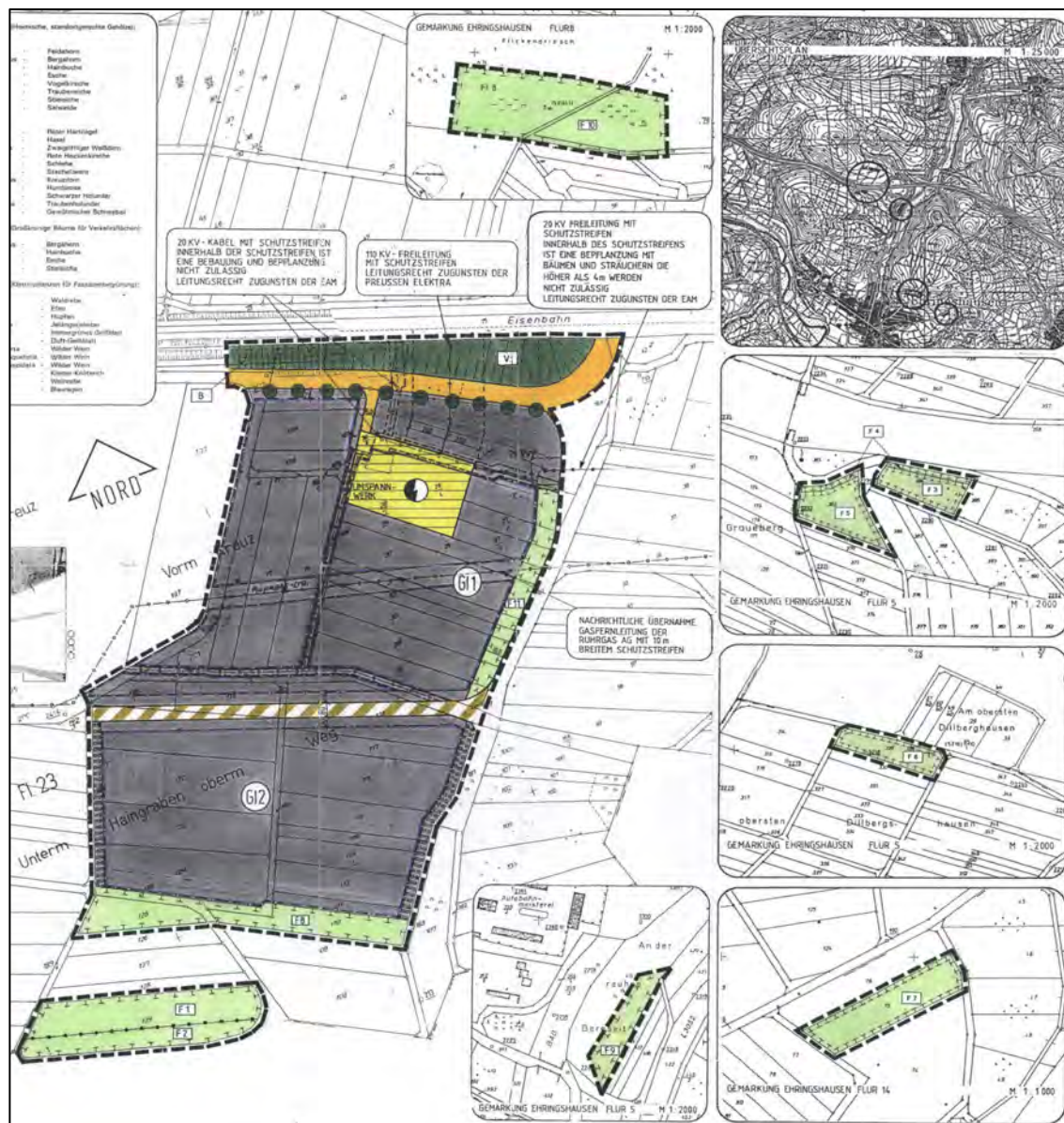


Abbildung 11: *Bebauungsplan Nr. 13 (Planteile - unmaßstäblich)*

Der **Bebauungsplan** setzt das Plangebiet überwiegend als „Industriegebiet“ (GI, gem. § 9 BauNVO) fest. Dieses wird in West-Ost-Richtung durchschnitten von einer, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr, innerbetrieblicher Verkehr, Fußgänger, Radfahrer“ festgesetzten **Wegefläche**. Der nördlich davon liegende Teilbereich GI 1 wird definiert durch eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 und eine **Baumassenzahl (BMZ)** von 6,0 und einer zulässigen **Bebauungshöhe** von 20 m. Der südlich des Weges befindliche Teilbereich GI 2 weist die gleichen Werte zur **GRZ** und **BMZ** auf; lediglich die **Bebauungshöhe** wird auf 10 m begrenzt (ohne Definition von Bezugspunkten zur Bemessung der Gebäudehöhen).

Für die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen wurde bestimmt, dass mind. 80 % dieser Flächen als Grünflächen anzulegen. Mindestens 50 % dieser Flächen sollten durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert werden.

Die Konzeption zum Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft umfasste insgesamt 11 Maßnahmen, die sich – neben den am Süd- und Ostrand des Hauptgeltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsflächen auf 7 weitere räumliche Teilgeltungsbereiche verteilen, die verstreut innerhalb der Gemarkung Ehringshausen liegen. Es handelt sich dabei überwiegend um landwirtschaftliche bzw. als Grünland genutzte Flächen auf denen Maßnahmen zur:

- Nutzungsextensivierung, z.T. mit Unterstützung durch Einsatz von extensiver Wiesensaatgutmischungen,
- Anlage bzw. Entwicklung von Streuobstwiesen
- Wiederherstellung und Pflege von Magerrasenflächen
- Erhalt und Pflege von Feldgehölzen

festgesetzt wurden.

#### 4.2.3 Sonstige Planungen / Satzungen

Für das Plangebiet existieren im Übrigen keine Rahmenplanungen / Entwicklungskonzepte i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder Planungsrecht schaffende Satzungen nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB.

### 4.3 **Fachplanerischer Rahmen**

#### 4.3.1 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Gemäß *Natureg Hessen* reicht im Südosten das Landschaftsschutzgebiet *Auenverbund Lahn-Dill* in den Geltungsbereich hinein und für das Gehölz entlang des Grabens gibt es einen Biotopschutzhinweis (*Fließgewässerbegleitendes Feuchtgehölz*).

Im Bebauungsplan erfolgte die Berücksichtigung durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens von Bebauung und die Festsetzung zum Schutz bzw. zum Erhalt des in diesem Bereich befindlichen Gehölzbestandes.

Angrenzend finden sich die FFH-Gebiete *Dillauen bei der Luthermühle* sowie *Waldgebiet östlich von Allendorf und nördlich von Leun*, im weiteren Umfeld liegen kleinere Kompensationsflächen.

#### 4.3.2 Wasserrechtliche Restriktionen

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden nicht überplant, nach RPM 2010 sind auch keine erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten.

Im Zentrum verläuft ein vollständig verrohrter und überbauter Bach. Entlang der Südostgrenze ein Graben, der in der örtlichen Bestandsaufnahme erfasst und in die Umweltprüfung eingearbeitet wurde. Im Bebauungsplan erfolgte die Berücksichtigung durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens von Bebauung.



## 5 Festsetzungen

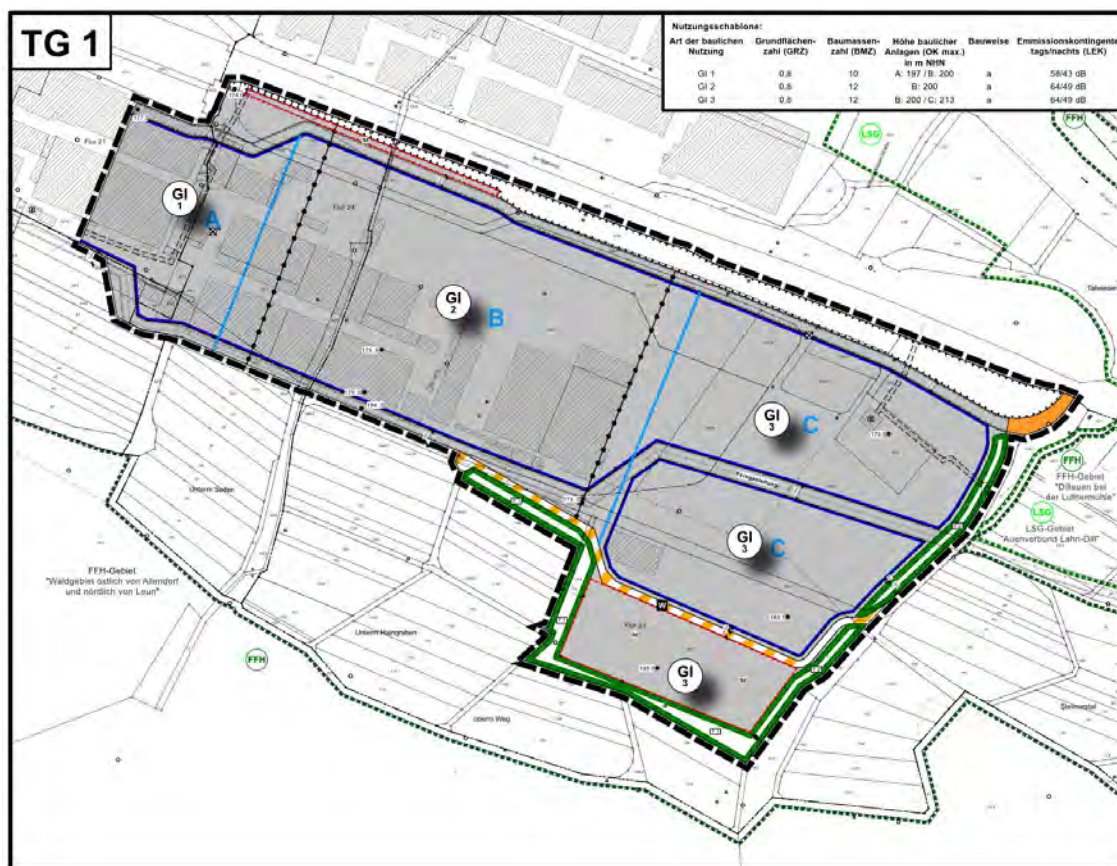


Abbildung 12: Bebauungsplanentwurf (TG 1, Planteil – unmaßstäblich)

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Industriegebiet (GI)

Das Plangebiet wird gem. § 9 BauNVO klarstellend insgesamt als „Industriegebiet“ (GI 1, GI 2, GI 3) festgesetzt. Industriegebiete dienen, gem. § 9 BauNVO, vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die in anderen Baugebietstypen unzulässig sind.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf auf einer der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Fläche und ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 5.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Abweichend vom Zulässigkeitskatalog der BauNVO wird für das Industriegebiet (GI) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie

zur Vermeidung von Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen, der Ausschluss Vergnügungsstätten bestimmt.

*Begriffsdefinitionen:*

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler<sup>14</sup> sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

**Vergnügungsstätten sind, z.B. ...**

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

**Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...**

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

*Sog. „Kerngebietstypische Vergnügungsstätte“<sup>15</sup>:*

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

<sup>15</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

<sup>16</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag



## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Industriegebiet (GI) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt den Orientierungsrahmen für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine hohe Ausnutzbarkeit der für die gewerbliche Entwicklung bereits vorgesehenen Flächen gewährleisten. Eine hohe Ausnutzbarkeit entspricht der Nachfrage von Seiten der Gewerbetreibenden und trägt auch dazu bei, dass die Entwicklung „in die Fläche“ gebremst wird.

### **5.2.2 Baumassenzahl (BMZ)**

Da die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen in Industrie- und Gewerbegebieten nicht die geeigneten Instrumente Definition städtebaulicher Dichtewerte darstellen, erfolgt dies im vorliegenden Fall durch die Festsetzung einer Baumassenzahl in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Im Industriegebiet (GI 1) wird der gem. 17 BauNVO für diesen Gebietstyp vorgesehene Orientierungswert zur Baumassenzahl von 10,0 ausgeschöpft, in den Teilbereichen GI 2 und GI 3 wird dieser Orientierungsrahmen mit der Begrenzung der BMZ auf 12 geringfügig überschritten. Hintergrund ist, dass in diesen Teilbereich die Möglichkeit eröffnet werden soll, in Teilbereich auch Hochregalläger errichten zu können. Diese Form der Lagerhaltung spart Grundfläche und ist darüber hinaus durch den hohen Automatisierungsgrad sehr effizient und wird im Bereich des produzierenden Gewerbes sowie der Logistikbranche hinsichtlich der Zulässigkeit als Standortkriterium heute vorausgesetzt. Insofern wird die Zulässigkeit im vorliegenden Fall als unverzichtbar eingeschätzt.

Diesbezüglich gilt, dass eine hohe Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen dem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden dient.

### **5.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Für das Plangebiet wird, in Anlehnung an die Gebietszonierung auch eine Höhenstaffelung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über Meterangaben über Normal-Höhen-Null (NHN). Ergänzend dazu wird an ausgewählten Punkten im Plangebiet die Sollhöhe der Geländeoberfläche, gem. § 2 Abs. 6 Hess. Bauordnung (HBO), ebenfalls in Metern über Normal-Höhen-Null festgesetzt.

Auf Grundlage eines bereits bestehenden Erschließungs- und Bebauungskonzeptes, welches Grundlage der Abstimmung zwischen Gemeinde und Projektentwickler war und das sich in Bezug auf die Baumassen bzw. Gebäudehöhen leicht von der vorgeschlagenen Gebietsgliederung der Schallimmissionsberechnung abweicht, wurde eine Höhenstaffelung im Bebauungsplan festgesetzt, die sich in drei Zonen (A, B, C) gliedert.

Zone A liegt im Teilbereich GI 1, der sich im Umfeld von gemischten Bauflächen am Siedlungsrand von Ehringshausen sowie in Nachbarschaft zum geplanten Nahversorgungsstandort befindet, die maximal zulässige Gebäudehöhe auf ca. 20 m begrenzt wird.

In der östlich daran anschließenden Zone B, die den Teilbereich GI 2 sowie die Randbereiche der Zonen A und C umfasst, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 200 m NHN beschränkt. Bei einer Soll-Geländehöhe, die überwiegend bei ca. 180m

NHN liegt, ergibt sich dadurch eine Bebauungshöhe über Gelände von ebenfalls ca. 20m.

Zone 3 umfasst überwiegend den Teilbereich GI 3. Die Höhenbegrenzung wird auf 213m NHN festgesetzt. Dieser Teilbereich GI 3 wird hinsichtlich der Soll-Geländehöhe durch die mittig durchlaufende Gas-Fernleitung unterteilt in zwei Baufenster. Im nördlichen Baufenster ist die Geländehöhe auf ca. 180m NHN und im südlichen Baufenster auf ca. 184m NHN festgelegt. Dadurch ergibt sich im Norden eine absolute Gebäudehöhe von bis zu 33m und im südlichen Baufenster von ca. 29m.

Die Vereinbarkeit mit siedlungsklimatischen Belangen wurde im Rahmen eines eigens hierfür in Auftrag gegebenen Klimagutachtens (siehe Anlage) geprüft.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **5.3.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an der im Norden verlaufenden Bahnstrecke, den Gebietsaußenrändern und der geplanten Randeingrünung.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.4 Bauweise**

Aufgrund des Bestands sowie der Anforderungen an den Neubau wird im Industriegebiet (GI) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m, wie es bei Gewerbe-/Industriebetrieben häufig erforderlich ist, errichtet werden dürfen, andererseits aber auch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbar**grundstücken einzuhalten sind.**

### **5.5 Erschließung**

Die bestehende Erschließung des Plangebietes sowie dessen Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird in Kap. 2.2 beschrieben. Hierauf wird verwiesen.

#### **5.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Die im Nordosten des Plangebietes bestehende Verkehrsanbindung des Industriegebietes an das öffentliche Straßennetz wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

#### **5.5.2 Wirtschaftsweg**

Der bereits vorhandene Wirtschaftsweg, der das Plangebiet in den Teilbereichen GI 1 und GI 2 nach Süden begrenzt, soll in seiner West-Ost-Durchgängigkeit erhalten bleiben. Im Teilbereich GI 3 wird er gegenüber seinem bisherigen Verlauf um rd. 45 m

nach Süden verschwenkt um südlich der dort verlaufenden Gasfernleitung ein ausreichend großes durchgängig nutzbares Baufeld zu erhalten.

Der Wirtschaftsweg bildet auch in diesem Teilbereich die südliche Begrenzung der Flächen, die für eine Hochbebauung vorgesehen sind. Südlich des Wirtschaftsweges ist im Teilbereich GI 3 lediglich eine Stellplatzfläche (s.u.) vorgesehen.

### 5.5.3 Stellplatzflächen

Im Planteil sind zwei Bereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als „Stellplatzflächen“ innerhalb der jeweiligen Industriegebietsteilbereiche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um sog. „nicht-selbständige“ Zweckbestimmungen. Diese umgrenzten Bereiche dienen somit ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen inkl. der dazu erforderlichen Zu-/Ausfahrten sowie sonstiger Verpflichtungen, wie z.B. zur Begrünung der Stellplätze. Zulässig sind darüber hinaus auch E-Ladestationen sowie die Überbauung der Stellplätze durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die beiden flächenhaften Festsetzungen bedeuten keine Ausschlusswirkung, d.h. auch außerhalb dieser beiden Bereiche sind in den festgesetzten Industriegebieten (GI 1 – 3) auch Stellplätze allgemein zulässig.

Die Anlage der südöstlichen Stellplatzfläche soll dabei „an der Topographie orientiert“ in terrasierter Form erfolgen.

### 5.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Norden des Industriegebietes wird im Bereich der bereits bestehenden privaten Zufahrtsstraße eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf die bereits bestehende Privatstraße, die auch künftig in ihrer Funktion zur inneren Gebietserschließung erhalten bleiben soll, aber darüber hinaus auch für den westlich des Plangebietes geplanten Nahversorgungsstandort mit zwei Lebensmittelmärkten zur Abwicklung des Lieferverkehrs genutzt werden soll. Hierzu ist die privatrechtliche Sicherstellung eines Wegerechts erforderlich, welches durch die o.g. Festsetzung im Bebauungsplan bereits flankierend gekennzeichnet wird.

Desweiteren wird das Plangebiet im östlichen Bereich durchschnitten und im westlichen Abschnitt im Süden tangiert von einer bestehenden Ferngasleitung der Open Grid Europe inkl. des freizuhaltenden Schutzstreifens. Leitungsverlauf und Schutzstreifen wurden in die Planzeichnung übernommen. Zur Sicherstellung des Fortbestandes, des Betriebs sowie der Erreichbarkeit für notwendige Verlege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten wird dieser Schutzstreifen als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beziehen sich dabei im Bereich der Ferngasleitungen auf erdgleiches bzw. unterirdisches Niveau.

Diese Festsetzungen allein können jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzen lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. **Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung durch Grunddienstbarkeiten o.ä. erforderlich.**

## 5.6 Immissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch- = Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte <sup>17</sup>	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“*

Für die räumliche Planung ergibt sich daraus, dass die aus der Nachbarschaft der verschiedenen Baugebietsarten anzunehmenden Konflikte soweit wie möglich bereits planerisch gelöst werden müssen. Für bereits in der Örtlichkeit bestehende Konflikte gilt, dass diese soweit als möglich, beseitigt oder gemindert werden sollen (Optimierungsgebot und Verschlechterungsverbot).

Gefordert ist daher eine Planung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt.

<sup>17</sup> aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

Um möglichen Immissionskonflikten vorzubeugen, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein Immissionsgutachten<sup>18</sup> beauftragt (vgl. Kap. 3.3.1), auf dessen Empfehlung hin folgende Emissionskontingente für die einzelnen Teilbereiche des Industriegebietes festgesetzt werden:

Teilfläche	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts
GI 1	58 dB	43 dB
GI 2	64 dB	49 dB
GI 3	64 dB	49 dB

Für die Festsetzung von Emissionskontingenten L<sub>EK</sub> (bisher: immissionswirksamer flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP) sprechen folgende städtebaulichen Gründe:

- Rücksichtnahme auf schutzwürdige Bebauung,
- Konfliktbewältigung bei der Überplanung von Gemengelagen,
- Vorbeugung gegenüber dem „Windhundprinzip“ (Möglichkeit der Emissionsbegrenzungen bei Erstansiedlungen).

Beurteilungsgrundlage bildet im vorliegenden Fall die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Diese enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Das Verfahren zur Bestimmung der Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>) regelt die Norm DIN 45691.

Die verkehrliche Erschließung des Industriestandortes, der für eine potenzielle Ansiedlung eines Lager- und Logistikbetriebes geeignet ist, erfolgt über die als Tangente ausgebauten „Wilhelm-Küster-Straße“ entlang eines bestehenden Industriegebietes. Im Bereich der zu betrachtenden 500 m der Verkehrsführung sind keine Wohnbebauungen vorhanden, weswegen immissionsschutzrechtliche Konflikte in diesem Bereich nicht zu erwarten sind. Die Notwendigkeit der Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrslärm besteht aufgrund der Lage des Gebietes nicht.

## 5.7 Baugestaltung

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

### 5.7.1 Werbeanlagen

Da in Industriegebieten gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wird die Erforderlichkeit gesehen, eine grundsätzliche Regelung von Werbeanlagen nach § 91 HBO in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit benachbarte Nutzungen nicht durch Anzahl, Größe und Emissionen aufgrund der besonderen Beschaffenheit von Werbeanlagen (z.B. Laserlichtanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schaubänder, o.ä.) gestört werden.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass Fremdwerbung generell unzulässig ist und Werbung nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Haupt-

<sup>18</sup> Schallimmissionsberechnung auf Grundlage von Emissionskontingenten, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 10.10.2020



baukörper unterhalb der Trauf-/Attikalinie errichtet werden kann. Die o.g. emittierenden Werbeanlagen sind generell unzulässig.

## **6 Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Darüber hinaus wurde ein Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-/Ausgleichskonzept sowie ein Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz erarbeitet, die Bestandteil der Planungsunterlagen sind und auf die inhaltlich verwiesen wird.

### **6.1 Grünordnungskonzept**

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im Plangebiet festgesetzt:

#### Begrenzung der Flächenversiegelung

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen sowie zur anteiligen Begrünung der Baugrundstücksflächen. Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.

#### Baugebietsdurchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu mind. 30 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

#### Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten wird ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Hausumrandungen, die dem Spritzwasserschutz dienen sowie „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

#### Fassadenbegrünung

Im Mischgebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.

Im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Dabei sind bei Gehölzpflanzungen grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

### Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zum südlichen Feldgehölz hin „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen, zu gestalten.

## **6.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich**

Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen und den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und Ausgleich sind im Umweltbericht sowie im Grünordnungsplan beschrieben.

### 6.2.1 Neuordnung des planexternen Ausgleichs

Ein Großteil der bislang als räumliche Teil-Geltungsbereiche festgesetzten planexternen Ausgleichsflächen sollen künftig überführt werden in eine Sicherung mittels städtebaulicher Verträge gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB **zwischen Entwickler und Gemeinde Ehringshausen sowie sonstiger Flächeneigentümer** (siehe dazu auch: Kap. 2.1 sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. 2.2.2.2).

Begleitend dazu werden die bislang als räumliche Teilgeltungsbereiche festgesetzten Teilgeltungsbereiche Nr. 2- 8 (siehe dazu auch Kap. 2.1 und Abbildung 4) im Zuge dieser Bebauungsplanänderung förmlich aufgehoben.

Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da, gem. § 1a Abs. 3 BauGB, *„anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 [BauGB] oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können.“*

#### **§ 11 Baugesetzbuch (BauGB) – Städtebaulicher Vertrag**

*(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:*

1. ...
2. ..., die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 [BauGB]
3. ...

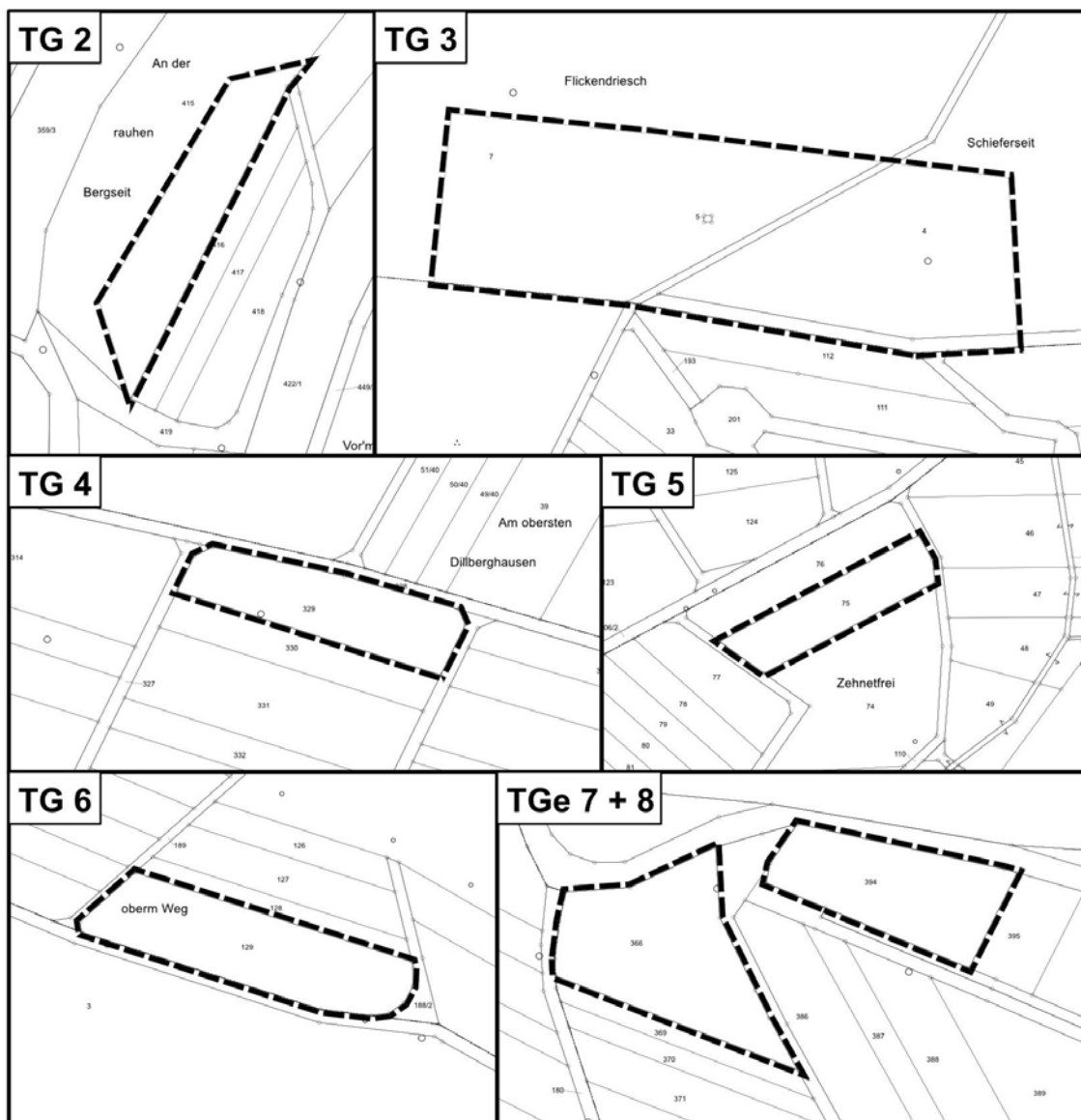


Abbildung 13: aufzuhebende Teilgeltungsbereiche 2 - 8 (Planteile – unmaßstäblich)

### 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>19</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu

<sup>19</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur fachlich fundierten Beurteilung der klimaökologischen Auswirkungen durch die festgesetzten Zulässigkeiten im Bebauungsplan wurde ein Klimagutachten<sup>20</sup> beauftragt.

Von den darin vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen wurden folgende in die Festsetzung aufgenommen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrads,
- Bepflanzung von Stellplatzflächen mit Großgrün,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Fußwegen und Stellplatzflächen,
- Festsetzung zur Grüngestaltung der Freiflächen und anteilige Überstellung dieser mit Gehölzen,
- Fassadenbegrünung,
- anteilige Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen,
- Begrünung von Dachflächen untergeordneter Gebäude,
- Hinweis auf die Verwendung von Belägen/ Farbtönen mit einem Hellbezugswert < 70.

Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich Hochausbauten im südlichen Teilgeltungsbe-  
reich GI 3 ausgeschlossen - hier sind nun wasserdurchlässige, mit Großgrün zu be-  
pflanzende Stellplätze zulässig, so dass die im Gutachten zugrunde gelegten Zulässig-  
keiten reduziert und damit eine weitere Verbesserung der klimatischen Situation er-  
reicht wird.

Zusammenfassend kommt das Klimagutachten zu folgender Einschätzung:

*"Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die vorgelegte Planung für das „Omni-  
plast-Gelände“ mit geeigneten Festsetzungen (s.o.) klimaverträglich gestaltet wer-  
den kann. Die im Planungsgebiet und in dessen Umfeld berechnete Be- und Durch-  
lüftungsintensität bleibt ausreichend, um großflächige Windstagnationsbereiche und  
Wärmestaus zu vermeiden. Auch bzgl. der thermischen Umgebungsbedingungen  
können bei Beachtung bzw. Festsetzung der o.a. Planungsempfehlungen sied-  
lungsklimatisch bedeutsame Zusatzbelastungen unterbunden werden. (S. 32)"*

---

<sup>20</sup> "Klimagutachten zur geplanten Gewerbeentwicklung Ehringshausen-Süd (Omniplast-Gelände)" - ÖKOPLANA, Mannheim, 23.04.2021.

## **7 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geringfügige Überschreitungen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO
  3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- können zugelassen werden.

### **Baumassenzahl (BMZ) – 10 (Beispiel)**

*„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 10,0 = 10.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 10.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

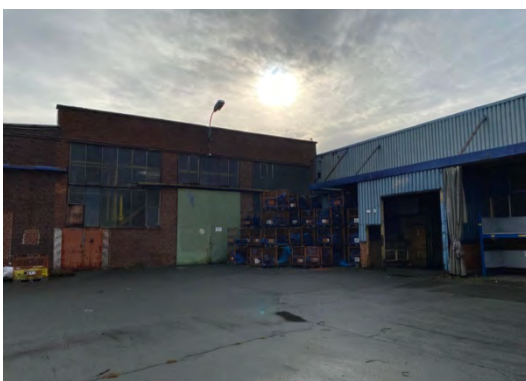
### **Abweichende Bauweise - a**

*„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO)*

### **Baugrenze**

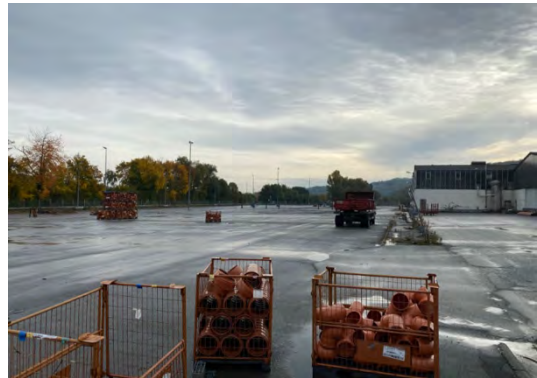
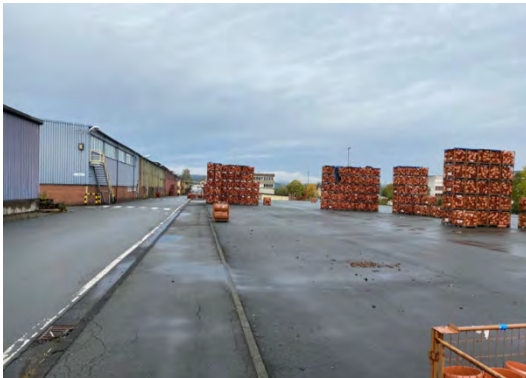
*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

## 8 Fotodokumentation<sup>21</sup>



<sup>21</sup> Eigene Aufnahmen aus 2019 und 2020







## **9 Hinweise für die Ausführungsebene**

Folgende Hinweise für die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen:

### **9.1 Deutsche Bahn AG**

#### Gleisanschlüsse

Sollte zukünftig ein Gleisanschluss geplant werden, ist ein gesondertes Verfahren unter Einbindung der DB Netz AG anzustoßen. Eine Aussage/Zustimmung bez. der Umsetzung eines Gleisanschlusses kann derzeit nicht erfolgen. Ob und in welchem Umfang die Anbindung erfolgen kann, muss zum gegebenen Zeitpunkt gesondert geprüft werden.

#### Dienstbarkeiten zugunsten der DB AG

Auf den Flurstücken 18 und 26/2, Flur 23 der Gemarkung Ehringshausen lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit "Fahrleitungsmaste und Fahrleitungsanlage zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten" zugunsten der DB Netz AG.

Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Die unter Punkt „Oberleitung“ genannten Abstände sind zwingend einzuhalten und der Entwurf des Bebauungsplans in diesem Bereich entsprechend anzupassen (Verschiebung der Baugrenze).

#### 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.

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

#### Bahnhof Ehringshausen

Im oberen Linken Teil des Planes befindet sich der Bahnhof Ehringshausen mit allen dazugehörigen Anlagen. Bei Veränderungen, die Einfluss auf diese Bahnanlagen haben können, ist zwingend die DB Station & Service AG mit einzubeziehen und eine Zustimmung des Bahnhofsmanagements erforderlich.

DB Station & Service AG

Bahnhofsmanagement Gießen (1.SP-MI-GIE)

Bahnhofstr. 102 35390 Gießen

Tel.: 0641 701-323 Herr Dittmann

### Überbauung

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

### Standsicherheit

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

### Gefährdung des Bahnbetriebes

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

### 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.

Mastfundamente sind in einen Abstand von 2,50 m um die Fundamentkante von Bebauung freizuhalten.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

DB Netz AG

I.NP-MI-D-FFM (10)

Frankfurter Str. 20

35392 Gießen

Mobil 0160-97405685 Herr Zecher

### Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Rechtzeitig -ca. 6 Wochen vor Baubeginn- ist eine entsprechende Kabelnd Leitungsermittlung bei der DB AG, DB Immobilien zu beantragen.

### 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 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.

### Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzungen zu Bahnanlagen

Sofern Straßenbaumaßnahmen / Parkflächen / Zufahrten in direkter Nachbarschaft / in unmittelbarer Nähe / Parallellage zu den Gleisen / Eisenbahnbrücken geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Zur Vermeidung des Abirrens von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke von Straßenbrücken herab oder von Straßen, die parallel zur Schiene verlaufen, sind die gesetzlichen Vorgaben und die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 bei der Planung der Schutzmaßnahmen zu beachten, z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern, Ladungs-Abwurf-Rückhalte-Schutzsystemen (LARS) etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei Parallellage zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend OS 800.001 Anlage 11 einzuhalten.

#### 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.

#### Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Hr. Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; [sendin.fieldrequest@deutschebahn.com](mailto:sendin.fieldrequest@deutschebahn.com).

<b>Funkbeeinflussende Baumaßnahmen</b>	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türmen	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerung bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

#### 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.

## **9.2 Lahn-Dill-Kreis: Brandschutz**

Die Brandschutzdienststelle weist auf folgende Punkte hin:

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 All-gemeine 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 Löschwasserentnahme 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 ab
3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE 1 -2), BMZ 1 O) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 Ltr./Min. (entspricht 192 m<sup>3</sup>/h) erforderlich, Die er-

forderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

4. In der Gemeinde Ehringshausen steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO).

### **9.3 Wasser- und Bodenschutz**

Der Lahn-Dill-Kreis, FD Wasser- und Bodenschutz wies in seiner Stellungnahme auf folgende Punkte hin:

#### Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

#### Wasserversorgung

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

#### Abwasserableitung

Aus den vorliegenden Planungsunterlagen sind keinerlei Angaben und Informationen zur geplanten Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Es wird lediglich auf die bestehende Erschließung verwiesen.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Verdichtung der Bebauung ist insbesondere die Leistungsfähigkeit der dem Planungsgebiet zugeordneten Mischwasserentlastungsanlage zu überprüfen und nachzuweisen (Aktualisierung der SMUSI).

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung wird auf die mit Erlass vom 30.07.2014 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz eingeführte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ und die danach bestehenden Anforderungen verwiesen.

#### Verwertung von Oberflächenwasser

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeig-

nete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das derzeit gültige ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung ist die ausreichende Bodendurchlässigkeit (kf-Wert) und ein ausreichender Abstand zum höchstgelegenen Schicht- / Grundwasserleiter, entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist daher zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickertraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

#### **9.4 Bau-, Abriss- und Erdarbeiten**

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. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen wie z.B. Asbestzementplatten.

Downloadlink:

[https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)