

## Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen

# **BEKANNTMACHUNG**

zur 12. Sitzung / 18. WP der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen  
am Donnerstag, 15.09.2022, 19:00 Uhr  
Volkshalle Ehringshausen; Sitzungssaal

---

## **Tagesordnung**

### **öffentliche Sitzung**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Mitteilungen und Anfragen
4. Nahwärmeversorgung für das Baugebiet Borngraben/Zehnetfrei -Sachstandsbericht-
5. Neugestaltung Tuchbleiche, überplanmäßige Ausgaben
6. Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB (Bahnhofstraße 21)
7. Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“  
Zusammenfassende Bilanz der frühzeitigen Beteiligungsverfahren  
Aktueller Sachstand  
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
8. Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken zur Eigennutzung
9. Grundstücksangelegenheit Nr. 621
10. Grundstücksangelegenheit Nr. 619;  
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der SG 1910 Ehringshausen e.V.
11. Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen im Sinne des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) sowie weiteren Nutzer in Unterkünften der Gemeinde Ehringshausen

Ehringshausen, 01.09.2022

Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Rainer Bell

**Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen**

**ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT**

der 12. Sitzung / 18. WP der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen  
am Donnerstag, 15.09.2022, 19:08 Uhr bis 20:40 Uhr  
Volkshalle Ehringshausen; Sitzungssaal

---

**Anwesenheiten**

(Anwesenheitsliste entfernt)

Gäste:

## Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Mitteilungen und Anfragen
  - 3.1 "Glasfaser Plus"
  - 3.2 Ukrainische Flüchtlinge
  - 3.3 Bauarbeiten Borngraben
  - 3.4 Haverhillbad
  - 3.5 Energiesparmaßnahmen
  - 3.6 Glasfaser Ausbau
  - 3.7 Eigenschadenversicherung
  - 3.8 Beleuchtung KiTa Ehringshausen
  - 3.9 Fußgängerampel am Abzweig B277/K64
  - 3.10 Zuwegung Ampelanlage
  - 3.11 Mikrofone bei Anfragen
  - 3.12 Stromausfall Katzenfurt
  - 3.13 Freiflächen für Photovoltaikanlagen
4. Nahwärmeversorgung für das Baugebiet Borngraben/Zehnetfrei - Sachstandsbericht-
  - 4.1 Wärmeversorgung Borngraben / Zehnetfrei
5. Neugestaltung Tuchbleiche, überplanmäßige Ausgaben (VL-148/2022)
6. Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB (Bahnhofstraße 21) (VL-110/2022)
7. Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ (VL-127/2022)  
Zusammenfassende Bilanz der frühzeitigen Beteiligungsverfahren  
Aktueller Sachstand  
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
8. Grundstücksangelegenheit Nr. 621 (VL-124/2022)
9. Grundstücksangelegenheit Nr. 619;  
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der SG 1910 Ehringshausen e.V. (VL-142/2021  
1. Ergänzung)
10. Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen im Sinne des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) sowie weiteren Nutzer in Unterkünften der Gemeinde Ehringshausen (VL-141/2022)

# Sitzungsverlauf

## öffentliche Sitzung

### 1. Eröffnung und Begrüßung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

### 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Die Beschlussfähigkeit wird mit 25 anwesenden Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern festgestellt.

Gemeindevertreter Gröf stellt für die FWG-Fraktion einen Antrag zur Änderung der Tagesordnung. Es wird beantragt, den TOP 8 (Richtlinie für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken zur Eigennutzung) von der Tagesordnung abzusetzen. Er begründet seinen Antrag damit, dass in der vergangenen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses Fragen gestellt wurden, die bislang durch den Bürgermeister nicht beantwortet werden konnten. Speziell geht es um die Fragen:

- Wie wird die Punktevergabe bei Eheleuten gehandhabt? Werden die Punkte aufaddiert oder einzeln bewertet? Können bei Eheleuten Punktevergaben in verschiedenen Kategorien gemischt werden?
- Wie werden Bewerberpaare mit mehreren Wohneinheiten bewertet? Werden Doppelhäuser bevorzugt, da hier die vorhandene Fläche effektiver genutzt wird? Hier wird auf ähnliche Regelungen der Gemeinde Gechingen (Baden Württemberg) verwiesen.

Zusammenfassend führt Herr Gröf aus, dass aus seiner Sicht noch Diskussionsbedarf bestehe.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

### 3. Mitteilungen und Anfragen

#### 3.1 "Glasfaser Plus"

Bürgermeister Mock – teilt mit, dass eine Vereinbarung mit der Gesellschaft „Glasfaser Plus“ geschlossen wurde. Ziel dieser Vereinbarung ist der Ausbau des Glasfaser-Netzes in der Gemeinde Ehringshausen; es soll möglichst jede Liegenschaft mit einem Glasfaseranschluss versorgt werden. Die Kosten des Ausbaus übernimmt hierbei die Gesellschaft „Glasfaser Plus“. Sollten nach Ende des Ausbauprogramms noch „weiße Flecken“ bestehen, so sollen diese in Zusammenarbeit mit der Breitband-Initiative des Lahn-Dill-Kreises geschlossen werden. Die Vereinbarung betrifft lediglich den Ausbau der Infrastruktur, die Bürger bleiben weiterhin in der Wahl ihres Providers frei.

#### 3.2 Ukrainische Flüchtlinge

Bürgermeister Mock – Berichtet über den aktuellen Sachstand bezüglich der Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge. Die Kapazitäten in den Gemeindeobjekten neigen sich mittlerweile dem Ende entgegen, aktuell wird noch ein Wohnhaus der Gemeinde im Ortsteil Katzenfurt hergerichtet. Zwischenzeitig wurde noch ein weiteres Privathaus angemietet, es werden voraussichtlich noch weitere Objekte von Privatpersonen angemietet werden müssen.

Die Zuteilung der Flüchtlinge erfolgt über den Lahn-Dill-Kreis. Hierbei werden mit einem Vorlauf von ca. 14 Tagen Zuteilungen von jeweils rund 14 Personen vorgenommen. Die Gemeinde ist nach diesen Zuteilungen verpflichtet, die zugeteilten Personen unterzubringen. Bauhof und Verwaltung sind daher momentan sehr eingespannt.

### **3.3 Bauarbeiten Borngraben**

Bürgermeister Mock – teilt mit, dass die Bauarbeiten im Bereich „Borngraben“ voraussichtlich bis Ende Oktober abgeschlossen sein werden. Im Rahmen der Arbeiten wurde aktuell auch noch ein Teilstück einer Wasserleitung erneuert.

### **3.4 Haverhillbad**

Bürgermeister Mock – teilt mit, dass das Hallenbad nach Abschluss der Sanierungsarbeiten voraussichtlich wieder ab dem 26.09.2022 öffnen werde.

### **3.5 Energiesparmaßnahmen**

Bürgermeister Mock – berichtet dass die Gemeinde Ehringshausen einen Katalog mit diversen Energiesparmaßnahmen für die gemeindliche Infrastruktur erarbeitet habe. Grundlage hierfür seien unter anderem die durch die Bundesregierung beschlossenen Regelungen. Beispielhaft führt Bürgermeister Mock das Absenken der Wassertemperatur im Hallenbad um 1°C, die Reduzierung der Raumtemperaturen im Rathaus auf 19°C, das Abschalten von Durchlauferhitzern sowie Maßnahmen in der Straßenbeleuchtung an.

### **3.6 Glasfaser Ausbau**

Gemeindevertreter Böhm – fragt nach bezüglich der Mitteilung des Bürgermeisters zum Thema Glasfaser-Ausbau. Er stellt die Frage, ob in den Ausbauplänen auch außerhalb gelegene Objekte wie beispielsweise Aussiedlerhöfe oder Vereinsheime enthalten seien. Bürgermeister Mock – entgegnet hierzu, dass der Ausbau soweit technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll erfolgen werde. Für die von Gemeindevertreter Böhm angesprochenen Fälle könne keine pauschale Aussage getroffen werden, vielmehr müsse im Einzelfall geprüft werden.

Gemeindevertreter Herbel – fragt an bezüglich des BHKW im Hallenbad. Dieses werde mit ja mit Gas betrieben und erzeuge neben Wärme auch Strom. Herr Herbel fragt zunächst, ob sich der Einsatz bewährt habe. Darüber hinaus fragt er an, ob man schon Aussagen zu Kostensteigerungen treffen könne. Bürgermeister Mock: teilt hierzu mit, dass die Investition sich grundsätzlich schon bewährt habe. Die genauen Energiekostensteigerungen würden sich momentan jedoch nicht seriös beziffern lassen. Unter anderem führe die neu eingeführte Gasumlage zu Kostensteigerungen. Voraussichtlich könne man ab Oktober / November hier genauere Aussagen treffen. Gemeindevertreter Rainer Bell entgegnet hierzu, dass nach seiner Kenntnis der Gemeindevorstand erst vor kurzem einen neuen Gaslieferungsvertrag unterzeichnet habe und dieser Fixpreise enthalte. Insofern müssten die Kostensteigerungen in Bezug auf den reinen Gasverbrauch ohne Berücksichtigung der Gasumlage ausrechenbar sein.

### **3.7 Eigenschadenversicherung**

Gemeindevertreter Rill – fragt an, ob die Eigenschadenversicherung der Gemeinde zwischenzeitig den im Zusammenhang mit der Kreditaufnahme für zwei Feuerwehrfahrzeuge entstandenen Schaden reguliert habe.

Bürgermeister Mock teilt hierzu mit, dass zwischenzeitig eine Regulierung erfolgt sei. Lediglich eine Selbstbeteiligung von 300 € verbleibe als Schaden bei der Gemeinde.

### **3.8 Beleuchtung KiTa Ehringshausen**

Gemeindevertreter Rill – teilt mit, dass die Beleuchtung an der Kita Ehringshausen noch immer nicht korrekt funktioniere. Er habe dies bereits in der letzten Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss mitgeteilt, aber offensichtlich sei noch nichts passiert.

Bürgermeister Mock sagt eine erneute Prüfung zu.

### **3.9 Fußgängerampel am Abzweig B277/K64**

Gemeindevertreter Böhm – fragt an bezüglich der neuen Fußgängerampel am Abzweig B277 / K64. Durch die neue Anlage sei eine Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit schwerem Gerät nicht mehr möglich. Der Zustand sei so nicht tragbar. Er regt daher einen Ortstermin an.

Bürgermeister Mock entgegnet hierzu, dass aus seiner Sicht bei dieser Maßnahme einiges nicht optimal gelaufen sei und evtl. nochmal nachgebessert werden müsse. In diesem Zusammenhang teilt er auch mit, dass die noch vorhandenen gelben Linien sowie die Baustellenampeln morgen entfernt werden.

### **3.10 Zuwegung Ampelanlage**

Gemeindevertreter Tobias Bell wirft hierzu ein, dass die CDU beantragt habe, im Haushalt Mittel für die Gestaltung der Zuwegung zu der Ampelanlage bereitzustellen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob es nicht sinnvoll gewesen wäre, diese Arbeiten direkt mit der Errichtung der Ampelanlage durchzuführen. Außerdem frage er sich, ob die nun verbauten Ampeln wirklich notwendig gewesen seien. Diese leuchten dauerhaft. In der Ortsdurchfahrt Katzenfurt hingegen seien Ampeln mit Bedarfsschaltung verbaut, die nur bei Anforderung leuchten. Diese seien doch sicherlich stromsparender.

Bürgermeister Mock entgegnet hierzu, dass außerorts grundsätzlich Ampeln mit Dauerlicht verbaut werden müssten. Darüber hinaus habe nach seiner Kenntnis HessenMobil angekündigt, die Zuwegungen noch zu gestalten. Insofern solle man hier zunächst nochmal Rücksprache mit HessenMobil nehmen. Voraussichtlich würden der Gemeinde hier keine Kosten entstehen.

Gemeindevertreter Rainer Bell – regt an, im Rahmen der vom Bürgermeister angesprochenen Rücksprache mit HessenMobil auch auf die von Gemeindevertreter Böhm angesprochenen Probleme einzugehen.

### **3.11 Mikrofone bei Anfragen**

Gemeindevertreter Bender bittet die übrigen Gemeindevertreter nochmal eindringlich, bei Anfragen die Mikrofone zu benutzen.

### **3.12 Stromausfall Katzenfurt**

Gemeindevertreterin Stopperka teilt mit, dass es am vergangenen Montagabend zu einem Stromausfall in der Straßenbeleuchtung von Katzenfurt gekommen sei. Sie fragt an, ob es hierzu Erkenntnisse in der Verwaltung gebe.

Bürgermeister Mock entgegnet, man habe keine Erkenntnisse.

### **3.13 Freiflächen für Photovoltaikanlagen**

Gemeindevertreter Böhm fragt an bezüglich des in der WNZ veröffentlichten Sommerinterviews mit Bürgermeister Mock. Hier sei unter anderem die Entwicklung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen angesprochen worden. Er bemängelt in diesem Zusammenhang, dass womöglich landwirtschaftliche Flächen hierfür geopfert würden. Ihn interessiere außerdem, ob es bereits konkretere Planungen gäbe, beispielsweise mit Lahn-Dill-Bergland Energie.

Bürgermeister Mock entgegnet hierzu, dass die angesprochenen Flächen im Teilregionalplan Energie explizit für eine solche Nutzung ausgewiesen seien. Konkret gehe es um Flächen in Niederlemp sowie zwischen Katzenfurt und Greifenthal. Sofern es Betreiber gäbe, die diese Flächen entwickeln wollten, sehe er hierin kein Problem.

Gemeindevertreter Böhm bemängelt nochmals die hiermit einhergehende Vernichtung landwirtschaftlicher Flächen. Vielmehr sollten Doppelnutzungen von Flächen wie beispielsweise mit Photovoltaik überdachte Parkplätze in Erwägung gezogen werden.

Bürgermeister Mock entgegnet, dass im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans alle Interessen gegeneinander abgewogen wurden und man somit erstmal einen Stand habe mit dem man weiterarbeiten könne. Er habe das Thema bei Lahn-Dill-Bergland Energie kurz andiskutiert. Es gelte zunächst einmal, grundsätzlich einen Investor zur Entwicklung der Flächen zu finden.

Gemeindevertreterin Stopperka teilt hierzu mit, dass nach Ihrer Kenntnis auch Doppelnutzungen solcher Flächen in Verbindung mit Landwirtschaft möglich seien.

Gemeindevertreter Böhm entgegnet hierzu, dass man in diesem Zusammenhang von sogenannter „Agri PV“ spreche. Unter derartigen Anlagen sei zwar grundsätzlich weiterhin Landwirtschaft möglich, allerdings seien diese Anlagen noch in Pilotphasen und meistens handele es sich hierbei um landwirtschaftliche Intensivkulturen. Darüber hinaus gäbe die hier vorhandene Topographie aber auch eine solche kombinierte Nutzung nicht her.

## **4. Nahwärmeversorgung für das Baugebiet Borngraben/Zehnetfrei -Sachstandsbericht-**

Bürgermeister Mock berichtet über die aktuellen Entwicklungen zu diesem Thema. Es habe heute Vormittag ein Gespräch mit der Fa. EAM Natur stattgefunden. Ein Bericht hierzu wird zu Protokoll gegeben.

Sein grundsätzliches Ziel sei es, dass die Häuser im geplanten Neubaugebiet geheizt werden „ohne dass ein Schornstein qualmt“.

Die Fa. EAM Natur habe im heutigen Gespräch ausgeführt, dass man zunächst eine Machbarkeitsstudie benötige. Diese würde durch EAM Natur in Auftrag gegeben und benötige ca. 4 -6 Monate. Die Machbarkeitsstudie sei ferner Voraussetzung für Fördermittel des Bundes. Ohne diese Fördermittel sei eine Realisierung des Projekts nicht möglich.

Das Konzept der EAM Energie würde vorsehen, Energie aus Solarthermie in Verbindung mit einer zentralen Wärmepumpe zu erzeugen. Als Redundanz würde zusätzlich ein Gaskessel installiert. Bei dem geplanten Netz handele es sich um ein Niedrigenergienetz, welches 50°C in die Häuser liefere.

Die grundsätzliche Frage sei nun, ob man sich noch 6 Monate gedulden könne oder die Fertigstellung des Bebauungsplans und daraus folgend die Umlegung und die Vermarktung der Bauplätze forcieren wolle. Für ihn stelle die heutige Sitzung eine Deadline dar. Die EAM Energie habe ausdrücklich auch nochmal das Angebot unterbreitet, die Planungen detailliert in den Ausschüssen vorzustellen.

Zu bedenken sei außerdem, dass man im Falle einer Umsetzung nochmal zusätzlich rund 4.000 m<sup>2</sup> Fläche am Rand des Baugebiets für die Solarthermie-Anlagen benötigen würde.

Gemeindevertreter Tobias Bell gibt zu bedenken, dass im Falle einer Umsetzung auch ein Anschluss- und Benutzungszwang für das angeschlossene Gebiet per Satzung zu regeln wäre. Dies sei möglicherweise mit weiteren Risiken verbunden. Er erinnert daran, dass bis zu 160 Bewerbungen für Bauplätze vorgelegen hätten. Man beschäftige sich nun bereits seit einem  $\frac{3}{4}$  Jahr mit der Energieversorgung des Baugebiets. In dieser Zeit hätten sich womöglich bereits viele dieser Bewerber um entschieden. Daher solle aus seiner Sicht heute eine Entscheidung getroffen werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund immer teurer werdender fossiler Energieträger würden ohnehin die meisten Bauherren heute Wärmepumpen oder ähnliche Heiztechniken installieren. Insofern sollte der Bebauungsplan aus seiner Sicht keine verbindlichen Vorgaben zu bestimmten Energieträgern machen. Das gesamte Baugebiet komme bereits seit Monaten nicht richtig voran. Seitens des Bürgermeisters werde die Frage der künftigen Energieversorgung immer wieder als Argument für die Verzögerungen vorgebracht.

Um heute möglichst zu einer Entscheidung zu kommen beantragt Gemeindevertreter Tobias Bell eine Sitzungsunterbrechung, um im Kreis der Fraktionsvorsitzenden über das weitere Vorgehen beraten zu können.

Bürgermeister Mock ergänzt an dieser Stelle, dass man auch diverse andere Varianten untersucht habe. So sei Geothermie in dem Bereich nicht möglich, da es sich um ein ehemaliges Grubengelände handele. Auch eine Energiegewinnung aus dem Wasser der Grube Heinrichsegen scheide aufgrund der Nutzung als Trinkwasser aus.

Gemeindevertreter Rill erinnert nochmal daran, dass er bereits vor einem  $\frac{3}{4}$  Jahr angeregt habe, die Entscheidung über die Heiztechnik einfach den Bauherren zu überlassen. Man habe bereits damals erkennen können, dass eine Nahwärmeversorgung unter anderem aufgrund des Geländes ein schwieriges Unterfangen sei. Insofern habe es sich die Gemeindevertretung aus seiner Sicht selbst zuzuschreiben, dass die letzten Monate ohne Ergebnis verstrichen seien.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung unterbricht die Sitzung von 19:42 Uhr bis 19:50 Uhr für weitere Beratungen.

Anschließend erfolgt die Abstimmung über die von der CDU-Fraktion beantragte Änderung der Tagesordnung. Diese soll um einen Unterpunkt 4.1 „Entscheidung über die zukünftige Wärmeversorgung im Neubaugebiet Borngraben / Zehnetfrei“ ergänzt werden.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

### **4.1 Wärmeversorgung Borngraben / Zehnetfrei**

Gemeindevertreter Dr. Rauber führt zu dem neu aufgenommenen TOP aus, dass aus seiner Sicht die letzten Monate keineswegs verlorene Zeit gewesen seien. Er gibt in diesem Zusammenhang zu Bedenken, dass aktuell eine Nachbarkommune ein solches Nahwärmekonzept umsetzen wolle. Insofern sei es aus seiner Sicht sinnvoll gewesen, solche Varianten auch in Erwägung zu ziehen. Leider seien die bislang vorliegenden Ergebnisse ernüchternd und auch aus seiner Sicht bestünden aktuell hohe Risiken. Dies nehme seine Fraktion schweren Herzens zur Kenntnis. Man

sei aber dennoch bereit, den von der CDU gestellten Antrag zu unterstützen, um mit der Aufstellung des Bebauungsplans voranzukommen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass in dem Bebauungsplan „Borngraben / Zehnetfrei II“ keinerlei Festsetzungen über die Art der Wärmeversorgung aufgenommen werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**5. Neugestaltung Tuchbleiche, überplanmäßige Ausgaben**

**VL-148/2022**

Bürgermeister Mock erläutert die Beschlussvorlage. Die in Beschlussvorschlag 1 erläuterte Bereitstellung von überplanmäßigen Mitteln in Höhe von 300T€ sei durch den Gemeindevorstand beraten worden. Dieser habe dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

Die in Beschlussvorschlag 2 enthaltene Zurückstellung des Teilprojekts „Bürgerpark“ sei dem Gemeindevorstand zwar zur Kenntnis gegeben worden, jedoch sei hierüber kein Beschluss erfolgt.

Er erinnert daran, dass bereits vor einigen Jahren unter Beteiligung von Politik und Bürgern ein Konzept zur Gestaltung der Tuchbleiche erarbeitet worden sei. Dieses Konzept sei letztendlich nun zur Ausschreibung gekommen. Noch im Juni habe das beauftragte Planungsbüro mit Kosten von rund 720T€ kalkuliert. Insofern sei er dem Vorstand zunächst für den Beschluss dankbar, trotzdem eine Ausschreibung vorzunehmen und zu schauen, was der Markt hergibt. Die Ausschreibung habe letztlich ein Angebot in Höhe von 580T€ ergeben, zu diesem müssten noch die Planungskosten in Höhe von rd. 90T€ gerechnet werden. Es sei sowohl ein Ansatz im laufenden Haushalt wie auch ein Ausgaberesultat aus dem Vorjahr vorhanden. Im Ergebnis würden rd. 300T€ als überplanmäßige Mittel benötigt. Er sehe die momentane Situation als einmalige Möglichkeit, die Maßnahme vollumfänglich durchzuführen und unter anderem auch den belasteten Untergrund zu entsorgen. Eine reine Sanierung mit 5cm Asphalt wäre aus seiner Sicht nicht haltbar, voraussichtlich würden nach 5 Jahren erneut Schäden auftreten. Es handle sich hier um den zentralen Platz und mithin eine „Visitenkarte“ der Gemeinde. Trotzdem erkenne er aber auch, dass eine Umsetzung beider Projekte gleichzeitig die Gemeinde finanziell überfordern würde. Daher solle das Projekt „Bürgerpark“ im Bereich des alten Hartplatzes auch zunächst zurückgestellt werden. Hier könne man eventuell in den nächsten Jahren weitere Schritte unternehmen.

Gemeindevertreter Rill fragt in diesem Zusammenhang nach den Ergebnissen der Erdreich-Untersuchungen. Ihn interessiere was genau dort gefunden worden sei.

Bürgermeister Mock antwortet hierzu, dass es sich um Schlacken aus der ehemaligen Metallverarbeitung in diesem Bereich handle. Diese müssten gesondert entsorgt werden.

Gemeindevertreter Rill fragt nach, wie viele Bohrungen durchgeführt wurden und in welchen Abständen bzw. Rastern diese ausgeführt wurden. Er befürchte weitaus größere Kosten, wenn im Verlauf der Baumaßnahme noch andere Bodenbelastungen festgestellt werden. Zwischen dem günstigsten und teuersten Angebot läge eine Spanne von rd. 250T€. Er frage sich hier, wie eine solche Differenz entstehen könne.

Bürgermeister Mock führt hierzu aus, dass es verschiedene Möglichkeiten gäbe. So könnten die Anbieter zum Beispiel verschiedene Entsorgungsmöglichkeiten haben. Die Angebote seien jedenfalls von einem Ingenieurbüro geprüft.

Gemeindevertreter Rill fragt in diesem Zusammenhang, ob dieses Ingenieurbüro gegebenenfalls in Haftung genommen werden könnte. Außerdem könne er nicht nachvollziehen, warum der Bürgermeister keine Auskunft zur Ursache der erheblichen Preisunterschiede geben könne. Er

würde erwarten, dass man sich hier besser vorbereite und gegebenenfalls auch Unterlagen in der Sitzung dabei habe.

Bürgermeister Mock entgegnet hierauf, dass niemand für etwas in Haftung genommen werden könne, das vorher nicht bekannt gewesen sei.

Gemeindevertreterin Stopperka führt aus, dass Sie der Argumentation von Gemeindevertreter Rill nicht folgen könne. Insbesondere könne sie nicht verstehen, wie man bewusst vorhandene Altlasten einfach dort liegen lassen könne. Es könnten aus Ihrer Sicht auch Gefahren für Grundwasser oder ähnliches entstehen.

Gemeindevertreter Werkmeister berichtet, dass das Thema ebenfalls in einer Sitzung des Ortsbeirats am vergangenen Dienst behandelt wurde. Der Ortsbeirat habe sich einstimmig dafür ausgesprochen. Auch aus seiner Sicht könne das Projekt schon alleine aufgrund des belasteten Erdreichs nicht weiter verschoben werden. Man könne diese Belastungen nicht einfach an die nächste Generation weitergeben. Er merkt außerdem an, dass auf dem Platz unter anderem auch Freundschaftstreffen mit den Partnergemeinden stattfinden würden und der Platz hierfür momentan kein schönes Bild abgeben würde.

Gemeindevertreter Kunz führt aus, dass das Thema in der Fraktion lange diskutiert worden sei. Es gehe um sehr viel Geld, insofern hätte er sich vom Bürgermeister Alternativen gewünscht. So zum Beispiel Kostenberechnungen zu einer günstigeren Sanierung. Er merkt an, dass das ganze Thema ohne die im Raum stehenden Zuschüsse nie auf der Tagesordnung gewesen wäre. Trotzdem habe die FWG-Fraktion sich dazu entschieden, der Vorlage zuzustimmen. Grund hierfür seien unter anderem die möglichen Zuschüsse, der Entfall einer Kreditaufnahme sowie auch das Votum des Ortsbeirats.

Gemeindevertreter Dr. Rauber zitiert aus einem Bericht zur „städtebaulichen Rahmenplanung im Innenbereich“ aus dem September 2010. Hier werde der Platz wenig schmeichelhaft als „offenes und unstrukturiertes Gelände“ bezeichnet. Seinerzeit habe man jedoch Kassenkredite in Höhe von 3 – 4 Mio. € gehabt. Das nun vorhandene finanzielle Polster ermögliche jetzt die Umsetzung des Projekts.

Gemeindevertreter Gröf geht nochmal auf die Ausführungen des Gemeindevertreeters Rill ein und merkt hierzu an, dass dieser rein inhaltlich durchaus die richtigen Fragen gestellt habe. Auch er habe in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am vergangenen Montag den Bürgermeister nach Alternativen und deren Kosten gefragt. Eine Antwort habe er bislang vom Bürgermeister nicht erhalten.

Bürgermeister Mock entgegnet hierzu, dass er leider aktuell keine Zahlen liefern könne. Aber ein sechsstelliger Betrag wäre sicherlich auch bei einer „kleinen“ Sanierung angefallen. Außerdem wäre eine solche reine Sanierung des Platzes auch nicht förderfähig gewesen. Der Platz müsse multifunktional werden, damit die Förderung erhalten bleibt.

Gemeindevertreter Gröf entgegnet hierauf, dass er trotz allem gerne belastbare Zahlen gesehen hätte und kritisiert die aus seiner Sicht schlechte Vorbereitung des Bürgermeisters.

Der Vorsitzende des Sozial- und Kulturausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung beide Beschlussvorschläge mehrheitlich befürwortet habe.

Der Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung den Beschlussvorschlag 1 mit 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt habe. Beschlussvorschlag 2 sei ebenfalls mehrheitlich befürwortet worden, hier mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme.

#### Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, für die Maßnahme Tuchbleiche überplanmäßige Mittel in Höhe von 300.000 € im Haushaltsjahr 2022 bereitzustellen.

Abstimmungsergebnis:

21 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Beschluss:

Beschlussempfehlung des Bürgermeisters: Die Gemeindevertretung beschließt gleichzeitig, die Maßnahme „Bürgerpark Tuchbleiche“ (ehem. Hartplatz) vorerst nicht umzusetzen und die bewilligte Förderung aus Mitteln der Dorfentwicklung zurückzugeben. Die hierfür im Investitionsprogramm 2023 vorgesehenen Mittel werden gestrichen. Gegebenenfalls kann die Planung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgegriffen und hierfür Mittel aus dem LEADER-Programm beantragt werden. Diese Vorgehensweise wurde so mit der Förderstelle abgestimmt und die Dorfentwicklungskommission wurde informiert.

Nach der Kostenschätzung vom Dez. 2021 lagen die Kosten hier bei 468 T € zuzüglich Nebenkosten.

Abstimmungsergebnis:

24 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

**6. Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB (Bahnhofstraße VL-110/2022 21)**

Gemeindevertreter Herbel führt zu dem TOP aus, dass er der Beschlussvorlage nicht zustimmen werde. Bereits vor drei Jahren sei moniert worden, dass es noch kein städtebauliches Konzept für den Bereich gibt. An diesem Zustand habe sich bis heute nichts geändert.

Der Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme mehrheitlich zugestimmt habe.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, auf das Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB für das Anwesen in der Gemarkung Ehringshausen Flur 11 Flurstück 2566/579 (Bahnhofstraße 21) zu verzichten.

Abstimmungsergebnis:

23 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**7. Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ VL-127/2022  
Zusammenfassende Bilanz der frühzeitigen Beteiligungsverfahren  
Aktueller Sachstand  
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

Der Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe zugestimmt habe.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen nimmt die Sachstandsdarstellung sowie die eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis und schließt sich inhaltlich den Abwägungshinweisen an.

Es wurden keine Hinweise auf nicht abwägungsfähige Sachverhalte oder Rechtsverletzungen vorgebracht.

Die Ausführungen zum aktuellen Sach- und Planungsstand werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeindevertretung beschließt auf dieser Grundlage die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**8. Grundstücksangelegenheit Nr. 621**

**VL-124/2022**

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung erläutert kurz die Vorlage. Hiernach übt die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht aus und bezahlt der Verkäuferin zunächst 1€ / m<sup>2</sup>. Im Falle einer Ausweitung des Gewerbegebiets soll die Verkäuferin entsprechend zusätzlich entschädigt werden.

Gemeindevertreter Kunz führt hierzu aus, dass er die Vorgehensweise grundsätzlich für sinnvoll erachte. Die FWG-Fraktion mahnt in diesem Zusammenhang aber die weitere Umsetzung des Gewerbegebiets an. Diese solle in naher Zukunft in Angriff genommen werden.

Der Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe zugestimmt habe.

Der Vorsitzendes des Haupt- und Finanzausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, das Grundstück in der Gemarkung Katzenfurt, Flur 17, Flurstück 148/1 mit einer Größe von 2582 qm zum Preis von 2.582,00 € von Frau Pia Rausch-Tropp, wohnhaft Lempstraße 25, 35630 Ehringshausen, anzukaufen. Im Kaufvertrag wird aufgenommen, dass bei Durchführung des Umlegungsverfahrens der Differenzbetrag zu dem festgelegten Rohbaulandpreis an Frau Rausch-Tropp nachzuzahlen ist.

Kostenträger der Umschreibung ist die Gemeinde Ehringshausen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**9. Grundstücksangelegenheit Nr. 619;  
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der SG 1910  
Ehringshausen e.V.**

**VL-142/2021  
1. Ergänzung**

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung erläutert die eingebrachte Vorlage. Er macht darauf aufmerksam, dass neben dem Vereinsheim auch das vorhandene Sanitärgebäude betrachtet werden muss. Es besteht hierzu ein Vorschlag des Gemeindevorstands sowie eine mündliche Aussage des Bürgermeisters, wonach er dem Vorsitzenden der SG Ehringshausen mitgeteilt hat, dass die SG Ehringshausen sich maßgeblich an den Betriebskosten beteiligen muss.

Bürgermeister Mock erläutert, dass man sich bereits seit Jahren mit dem Thema beschäftige und aus seiner Sicht nun endlich ein Schlusstrich gezogen werden müsse. Die vorhandenen Gebäude müssten getrennt betrachtet werden. Es sei klar, dass die SG Ehringshausen das Umkleidegebäude nicht übernehmen werde. Darüber hinaus könne weder die Gemeinde Ehringshausen noch die SG Ehringshausen einen Neubau des Umkleidegebäudes für 500T€ realisieren. Mit dem nun eingebrachten Beschlussvorschlag solle der SG Ehringshausen die Möglichkeit geschaffen werden, das Vereinsheim in eine Erbbaupacht zu übernehmen und hierdurch höhere Zuschüsse für die dort anstehenden Sanierungen zu erhalten. Die Duschen im Umkleidegebäude sollen so lange wie möglich weiter betrieben werden. Gleichzeitig soll die SG Ehringshausen die vollen Nebenkosten für das Objekt übernehmen. Hier sei ein Vergleich mit anderen Fußballvereinen der Gemeinde maßgebend.

Gemeindevertreter Dr. Rauber berichtet als Vorsitzender des Sozial- und Kulturausschusses. Dieser habe in seiner vergangenen Sitzung den Beschlussvorschlag um einen weiteren Satz ergänzt, wonach die SG Ehringshausen die Nebenkosten in voller Höhe zu tragen habe.

Ein identischer Beschluss sei auch durch den Bau- und Umweltausschuss gefasst worden, der Punkt wurde in gemeinsamer Sitzung behandelt.

Gemeindevertreter Kunz berichtet als Vorsitzender des Haupt- und Finanzausschusses. Dieser habe in seiner Sitzung den Beschlussvorschlag ebenfalls ergänzt. Hierbei solle jedoch lediglich ein Beginndatum aufgenommen werden. Dieses solle auf den 01.10.2022 festgelegt werden.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung macht Ausführungen zum weiteren Verfahrensablauf. Hiernach soll zunächst über eine Vereinbarung zur vollen Kostenübernahme der Betriebskosten des Umkleidegebäudes abgestimmt werden.

Darauf folgend soll über das Erbbaurecht beschlossen werden. Die Gewährung des Erbbaurechts soll ausdrücklich an das Zustandekommen einer Vereinbarung zur Kostenübernahme gekoppelt werden. Sofern eine solche Vereinbarung nicht zustande kommen würde, müsste das Thema Erbbaurecht erneut durch die Gemeindevertretung behandelt werden.

#### Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt mit der SG Ehringshausen eine Vereinbarung zu treffen, wonach diese ab dem 01.10.2022 die anfallenden Nebenkosten in voller Höhe übernimmt.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

#### Beschluss:

Nach Abschluss dieser Vereinbarung wird mit der SG Ehringshausen e.V. für eine Teilfläche von ca. 540m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Flur 18 Flurstück 30/6 der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags beschlossen.

Die Beschränkung der Ausübung für die Teilfläche von ca. 540m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**10. Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen im Sinne des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) sowie weiteren Nutzer in Unterkünften der Gemeinde Ehringshausen**

**VL-141/2022**

Der Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses berichtet, dass der Ausschuss in seiner letzten Sitzung dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt den Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen im Sinne des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) sowie weiteren Nutzer in Unterkünften der Gemeinde Ehringshausen gemäß dem beigefügten Entwurf.

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01. August 2022 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Vorsitzender der Gemeindevertretung Rainer Bell schließt die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen um 20:40 Uhr und bedankt sich bei den Mitgliedern für Ihre Teilnahme.

Ehringshausen, 20.09.2022

Vorsitzender der  
Gemeindevertretung

Rainer Bell

Schriftführer

Christian Zienert

# Wärmenetzversorgung Ehringshausen Baugebiet Zehnetfrei



Projekt-ID: A021-xxx

Bearbeiter: Markus Hardt, Dominic Dederling

**Energie aus der Mitte**

## Bebauungsplan Entwurf 29.06.2021



### Wärmehemmer-Struktur

- > 97 Einfamilienhäuser (EFH) mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- > Kindergarten mit unbekannter Fläche / Größe

> 4 Mehrfamilieneinheiten

### Erneuerbare Energiequellen

- > Spielfläche im Südwesten
- > Regenrückhaltung im Süden
- > Begrenzte Grünfläche zwischen Gebäuden
- > Gruben- oder Grundwasser für Wärmenutzung eher ungeeignet, Kenntnisstand 07/2022 nach Untersuchung ab 12/2021 (vorrangig war Geostollen betrachtet worden, zudem Grube Heinrichsseen)
- > Geothermiebohrungen unmöglich aufgrund Grubenwasser (grundsätzlich ca. 3.500 bis 4.000 m<sup>2</sup> Fläche oder dezentrale Verteilung vorzusehen)
- > Umgebungswärme per Wärmeübertragerregister mit Axiallaufrädern





## Neubaubereich Ehringshausen „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“



Annahmen zu Einfamilienhäusern

- KfW 40/55 Standard mit bis zu 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Pro Gebäude ca. 9.000 kWh/a



Annahmen zum Geschosswohnungsbau

- KfW 40/55 Standard mit im Schnitt 80 m<sup>2</sup> / Wohneinheit bzw. 480 m<sup>2</sup> / Gebäude
- Pro Wohneinheit ca. 3.500 kWh/a

**Baugebiet geplant:**

*ca. 100*

Ein – Zweifamilienhäuser / Mischgebiet mit Geschosswohnungsbau (GWB)

Mischgebiet mit Kita

Teilgebiet	durchschn. Größe in qm	Anzahl Grundstücke	Wohnungen/Grdstk.	Summe Wohnungen
WA <sub>1</sub>	613	31	1,5	47
WA <sub>2</sub>	572	62	1,75	108
WA <sub>1,2</sub>	1.156	4	8	32
1) ohne Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen 2) inkl. Fläche für Anpflanzungen				<b>187</b>



Quartier	Typ	Anzahl	Fläche (e.Gebäude) [m <sup>2</sup> ]	WE Annahme	spez. Strombedarf [kWh/m <sup>2</sup> ]	spez. Wärmebedarf [kWh/m <sup>2</sup> ]	Fläche in Summe [m <sup>2</sup> ]	spez. TWV bedarf [kWh/m <sup>2</sup> ]	Q <sub>th,el</sub> [MWh/a]	Q <sub>th</sub> [MWh/a]
TP1	EFH (RH + GH)	15	130	1	25	35	1.950	16,5	88.750	100.425
TP2	EFH (WA2&3)	32	180	1	25	35	9.360	16,5	482.040	234.060
TP3	MFH L	6	80	2	25	35	320	16,5	98.880	48.000
TP4	MFH XL	3	70	10	25	35	700	2.100	105.150	52.500
TP5	Gewerbe	2	1000	1	30	40	1000	2.000	113.000	60.000
		78		121			15.330		902.495	443.250

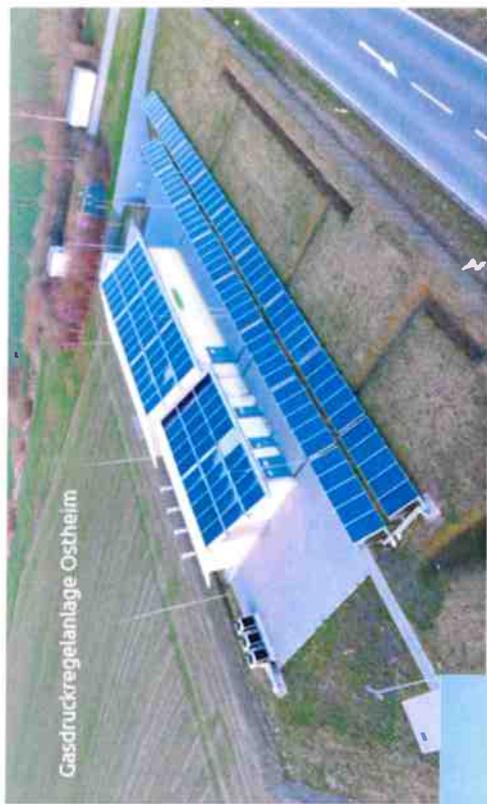
  

Q <sub>th,el</sub>	=	993 MWh/a	inkl. Netzverluste 10%
Q <sub>th</sub>	=	1500 MWh/a	
Gleichzeitigkeitsfaktor	=	0,7	
P <sub>th</sub>	=	463 kW	≙ max. Wärmeleistung

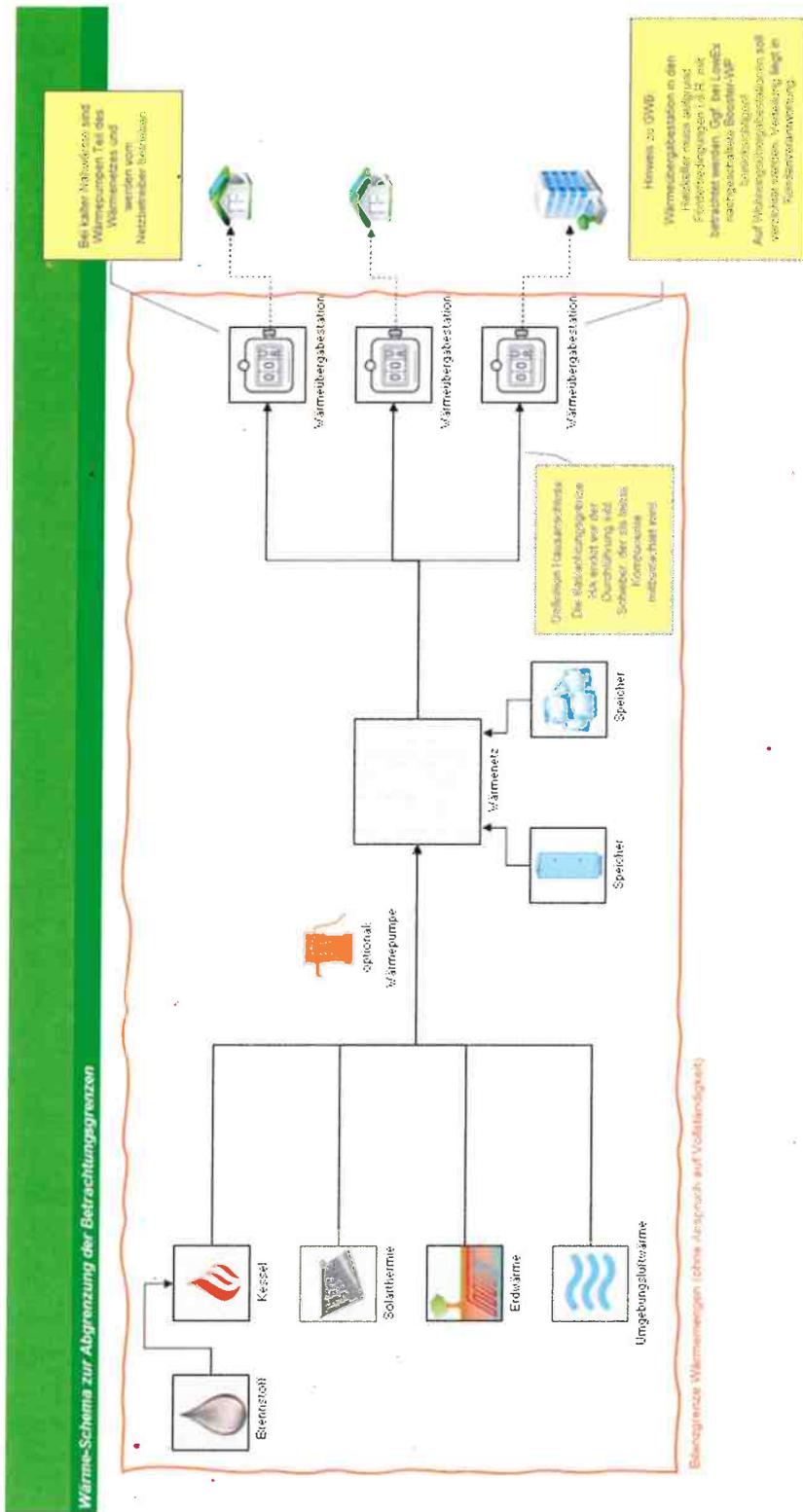
# Optionen



Solarthermische Gasdruckregelanlagen



# Systematik



<b>Beschlussvorlage</b>	
<b>VL-148/2022</b>	
Datum	31.08.2022
Aktenzeichen	60 II
Sachbearbeiter/-in	Bürgermeister Mock

# Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Sozial-, Kultur- und Sportausschuss	12.09.2022	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	15.09.2022	beschließend

## **Betreff:**

### **Neugestaltung Tuchbleiche, überplanmäßige Ausgaben**

## **Sachdarstellung:**

Gemäß Beschluss des Gemeindevorstandes vom 04.07.2022 hat die Verwaltung die Arbeiten zur grundhaften Sanierung und Neugestaltung der Tuchbleiche in der hessischen Ausschreibungsdatenbank (HAD) öffentlich ausgeschrieben.

Insgesamt 17 in der HAD registrierte Firmen haben die Ausschreibungsunterlagen heruntergeladen. Ob noch weitere, nicht registrierte Firmen die Unterlagen heruntergeladen haben, kann nicht nachvollzogen werden.

Zum Submissionstermin am 10.08.2022 um 10:00 Uhr lagen letztendlich neun Angebote vor. Die einzelnen Angebote wurden vom mit Planung und Bauleitung beauftragten Planungsbüro Koch aus Werdorf geprüft. Das günstigste Angebot schließt mit 580.658 € ab. Die Kostenberechnung des Planungsbüros ging im Mai 2022 noch von 720 T € aus !

Sollte eine Beauftragung der Arbeiten gewünscht sein, ist **vor** der Beauftragung eine überplanmäßige Ausgabe in entsprechender Höhe zu beschließen, da derzeit nicht genügend Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Hierbei ist zu beachten, dass neben den reinen Baukosten auch noch die Kosten für die Bauleitung durch das Planungsbüro Koch hinzuzurechnen sind (rund 90 T €).

Der Beschluss einer überplanmäßigen Ausgabe > 30.000,- € hat nach geltendem Haushaltsrecht durch die Gemeindevertretung zu erfolgen.

Die nächste Sitzung der Gemeindevertretung findet am 15.09.2022 statt.

Gem. §10(5) VOB(A) endet die Bindefrist für die Bieter nach 30 Kalendertagen, also am 09.09.2022. Eine Beauftragung kann jedoch frühestens nach dem Beschluss der Gemeindevertretung am 15.09.2022 erfolgen.

Zu diesem Zeitpunkt sind die Bieter jedoch nicht mehr an ihr Angebot gebunden und daher nicht zwangsläufig verpflichtet, den Auftrag anzunehmen.

Daher muss, falls die Beauftragung der Arbeiten gewünscht wird, spätestens bis zum 09.09.2022 den Bietern die Verlängerung der Bindefrist mitgeteilt werden, der die Bieter zustimmen müssen. Dies wurde schriftlich vom günstigsten Bieter so bestätigt.

In der Diskussion des Gemeindevorstandes wurde deutlich, welche zentralörtliche Funktion dieser Platz einnimmt und ein Aushängeschild für die Gemeinde Ehringshausen darstellt. In der angrenzenden Volkshalle finden nicht nur „einheimische“ Veranstaltungen statt, sondern oft auch welche mit regionalem und überregionalem Bezug. Es macht auch keinen Sinn, auf das eine oder andere Ausstattungsmerkmal zu verzichten. Zum einen würde das dem Förderzweck zuwiderlaufen, zum anderen würde der überwiegende Kostenanteil (Sanierung des Untergrundes und fachgerechter Neuaufbau) nur unwesentlich reduziert. Bevor der Platz in wenigen Jahren ohnehin zu sanieren wäre und dann keine Förderung mehr angesetzt werden kann, sollte die Chance jetzt nicht vergeben werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es stehen aktuell noch rund 351.000,- € für die Maßnahme zur Verfügung.  
Die IKEK-Zuwendung wird mit 244.800,- € angegeben.  
Es werden üpl. Mittel in Höhe von 300 T € benötigt.  
Die Liquidität der Gemeinde betrug zum 26.8.22 rund 7,6 Mio. €

### **Beschlussvorschlag:**

1. Beschlussempfehlung des Gemeindevorstandes: Die Gemeindevertretung beschließt, für die Maßnahme Tuchbleiche überplanmäßige Mittel in Höhe von 300.000 € im Haushaltsjahr 2022 bereitzustellen.
2. Beschlussempfehlung des Bürgermeisters: Die Gemeindevertretung beschließt gleichzeitig, die Maßnahme „Bürgerpark Tuchbleiche“ (ehem. Hartplatz) vorerst nicht umzusetzen und die bewilligte Förderung aus Mitteln der Dorfentwicklung zurückzugeben. Die hierfür im Investitionsprogramm 2023 vorgesehenen Mittel werden gestrichen. Gegebenenfalls kann die Planung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgegriffen und hierfür Mittel aus dem LEADER-Programm beantragt werden. Diese Vorgehensweise wurde so mit der Förderstelle abgestimmt und die Dorfentwicklungskommission wurde informiert.  
Nach der Kostenschätzung vom Dez. 2021 lagen die Kosten hier bei 468 T € zuzüglich Nebenkosten.

### **Anlage(n):**

1. Planung Tuchbleiche 2021



Parkplatz:  
PKW Parkplätze: 76

- Legende
- Planung**
- Parkplätze gepflastert
  - Aufpflasterung / Verkehrsberuhigter Bereich
  - Grünfläche
  - Asphaltfläche
  - Baum
  - Schranke
  - Allglascontainer (neuer Standort für bestehende Container)
  - Infotafel / Liftaufsäge
  - Sitzbank
- Bestand**
- Gehweg gepflastert
  - Pollerreihe
  - Baum
  - Beleuchtung
  - Kanaldeckel
  - Überflurhydrant mit Schutzbügeln
  - Stromverteilerkasten
  - Bestand Schmutzwasser Kanal
  - Bestand Mischwasser Kanal
  - Bestand Regenwasser Kanal
  - Bestand Gasleitung
  - Bestand Telekommunikation

Datum	Erstellung / Änderung
28.06.2018	WM Entloftung

Bauherr:	Gemeinde Ehringshausen		
Bauvorhaben:	Neugestaltung der "Tuchbleiche" im Ortsteil Ehringshausen		
Plan:	Parkplatz Variante 4	Plan-Nr.:	1.4
Maßstab:	1 : 250	bearbeitet:	Juni 2019 WM
		gezeichnet:	Juni 2019 WM
		geprüft:	Juni 2019 CK
Plangrundlagen:			
Der Planer:	Der Bauherr:		

**Planungsbüro Koch**  
 www.pko-coe.de  
 Datum: 06.06.2019  
 Blattgröße: 15,5 cm x 11,0 cm  
 hergestellt: mit Vector CAD 2016  
 bearbeitet: mit AutoCAD 2016

Dipl.-Ing. Christian Koch  
 Sachbearbeiter AStB  
 Alte Chaussee 4, 35614 Alder  
 Planarchitektur  
 Dipl.-Ing. Siegfried Jürker  
 Stand 07.08.2019  
 Vertikplanung

Tel. (044 43) 96 04-0  
 Fax (044 43) 96 04-24  
 M04P@pko-coe.de  
 Stand 07.08.2019  
 Vertikplanung

<b>Beschlussvorlage</b>	
<b>VL-110/2022</b>	
Datum	19.07.2022
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

## Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	25.07.2022	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	15.09.2022	beschließend

### **Betreff:**

**Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB (Bahnhofstraße 21)**

### **Sachdarstellung:**

Der Gemeinde wurde mit Schreiben vom 08.07.2022 der Kaufvertrag für das Anwesen in der Gemarkung Ehringshausen Flur 11, Flurstück 2566/579 (Bahnhofstraße 21 – siehe Lageplan), mit der Bitte um Erteilung einer Verzichtserklärung gem. § 24 ff. BauGB vorgelegt.

Die Parzelle Flur 11, Flurstück 2566/579 (auf dem Lageplan rot markiert) liegt im Geltungsbereich einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB (Besonderes Vorkaufsrecht). Die Gemeinde hat diese Satzung aufgestellt, um in gewissen Bereichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen.

Nach dem vorliegenden Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin Marianne Weiser, wohnhaft Bahnhofstraße 45, 35630 Ehringshausen, und dem Käufer Sadullah Ak, wohnhaft Blasbacher Straße 43, 35586 Wetzlar, beträgt der Kaufpreis 225.000,-- €.

Da die Gemeinde derzeit keine konkrete Verwendungsmöglichkeit für das Grundstück hat, sollte auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, auf das Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB für das Anwesen in der Gemarkung Ehringshausen Flur 11 Flurstück 2566/579 (Bahnhofstraße 21) zu verzichten.

### **Anlage(n):**

1. 60 I - Anlage zu Ausübung eines Vorkaufsrechtes gemäß § 25 BauGB (Bahnhofstraße 21)



<b>Beschlussvorlage</b>	
<b>VL-127/2022</b>	
Datum	17.08.2022
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

# Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	22.08.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.09.2022	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	15.09.2022	beschließend

**Betreff:**

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

1. Zusammenfassende Bilanz der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
2. Aktueller Sachstand
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

**Sachdarstellung:**

Auf die anliegende zusammenfassende Bilanz der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie dem aktuellen Sachstand wird verwiesen.

Weiterhin legt der Vorlage der Entwurf zum Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen, Stand August 2022 sowie das Klimagutachten zur geplanten Gewerbeentwicklung bei. Das Klimagutachten kann aufgrund der Dateigrößenbeschränkung nicht im Ratsinformationssystem abgebildet werden.

Es kann aber unter dem folgenden link heruntergeladen werden:

<https://ehringhausen.ebox21.de/#/public/shares-downloads/RZNR9rFoTvjV59RfwYqDUQHe0kxw0l7T>

Passwort : Ebox21@35630

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen nimmt die Sachstandsdarstellung sowie die eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis und schließt sich inhaltlich den Abwägungshinweisen an.

Es wurden keine Hinweise auf nicht abwägungsfähige Sachverhalte oder Rechtsverletzungen vorgebracht.

Die Ausführungen zum aktuellen Sach- und Planungsstand werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeindevertretung beschließt auf dieser Grundlage die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage(n):

1. 60 I- Anlage zu Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung, Vorm Kreuz, (Stellungnahmen und Sachstand)
2. Omniplast\_Festsetzungen
3. Omniplast\_Planteile

## 1. Zusammenfassende Bilanz der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ lag im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 25.05.2021 bis einschl. 02.07.2021 zur Einsichtnahme und Stellungnahme öffentlich aus.

Im gleichen Zeitraum wurden 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

### Zusammenfassung und Bewertung der Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i></b>
AG Mobilität, Ehringshausen vom: 26.05.2021	<p>Es wurden Planungsüberlegungen zur Anlage eines gleisparallel anzulegenden Pendlerparkplatzes mit Anschluss an die bestehende Unterführung zum Bahnhof vorgetragen. Dieser Pendlerparkplatz soll über eine öffentliche Zufahrt verfügen.</p> <p><i>Der betreffende Bereich wurde aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung herausgetrennt und wird Bestandteil des Bebauungsplans für das Nahversorgungszentrum auf dem westlichen Abschnitt des ehem. Omniplastareals. Darin werden die o.g. Anregungen vollumfänglich berücksichtigt.</i></p>
Privatperson vom: 14.06.2021	<p>Es wurde die Herausnahme der Flurstücke 139 und 140 (Flur 23) gefordert.</p> <p>Es wurden Nachteile für den Baumbestand durch die zu erwartende Bebauung befürchtet.</p> <p><i>Die Flurstücke 139 und 140 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gestrichen.        Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes ist nicht zu befürchten, da die bebaubaren Bauflächen nördlich bzw. nordöstlich der beiden Flurstücke liegen. Auf den östlich angrenzenden Flächen sind lediglich Stellplätze zulässig. Die sonnenexponierten Flanken der beiden Grundstücke sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.</i></p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i></b>
Deutsche Bahn AG vom: 14.07.2021	<p>Es wurde die Herausnahme der gewidmeten Bahngrundstücke Nr. 65/1 und 42/5 (Flur 21) gefordert. Bahngelände darf nicht überbaut werden.</p> <p><i>Die o.g. Flurstücke werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gestrichen. Eine Bebauung von Bahngrundstücken ist nicht vorgesehen.</i></p> <p>Es wird eine frühzeitige Abstimmung aller Baumaßnahmen mit der DB Netz AG sowie eine Einbeziehung der DB Station &amp; Service AG angeregt.</p> <p><i>Es wird ein entsprechend lautender Hinweis für die Ausführungsebene in die Entwurfsunterlagen eingefügt.</i></p> <p>Es werden zahlreiche Hinweise zur Berücksichtigung von Bahnbelangen im Rahmen der Bauausführung aufgeführt.</p> <p><i>Die Hinweise für die Ausführungsebene werden in die Entwurfsunterlagen eingefügt.</i></p>
Deutsche Telekom Technik GmbH, vom: 27.07.2021	<p>Hinweis auf bestehende Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Plangebiet.</p> <p><i>Der Verlauf der Hauptleitungslinien wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus ein Hinweis auf das Erfordernis der Abstimmung von Planungs- und Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen in die Entwurfsunterlagen übernommen.</i></p>
EAM Netz GmbH vom: 30.06.2021	<p>Hinweis auf bestehende 20 kV Leitungen sowie Versorgungsanlagen der EAM im Plangebiet.</p> <p><i>Der Verlauf der Leitungen inkl. Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus ein Hinweis auf das Erfordernis der Abstimmung von Planungs- und Baumaßnahmen</i></p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und Abwägung (kursiv gestellt)</b>
	<i>men im Bereich der Leitungen in die Entwurfsunterlagen übernommen.</i>
Hessen Forst, Forstamt Wetzlar, vom 02.07.2021	<p>Hinweis auf die im Süden befindlichen Waldflächen, deren Erreichbarkeit für den Forstbetrieb über die angrenzenden Wege gewährleistet bleiben muss.</p> <p><i>Die künftige Wegführung für den Forstbetrieb wurde zwischenzeitlich mit Hessen Forst und dem Revierförster abgestimmt. Der Bebauungsplan wird hierdurch nicht betroffen.</i></p> <p>Sollte größere Abgrabung auf Flurstück 207 vorgesehen sein, besteht gutachterlicher Untersuchungsbedarf im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf FFH-Waldflächen.</p> <p><i>Größere Abgrabungen sind nicht vorgesehen. Dieser Bereich ist als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Die Geländeoberfläche wurde mit 195 m NHN (Normalhöhennull) etwa auf die mittlere Bestandshöhe festgesetzt. Damit sind auf der gesamten Grundstückstiefe Aufschüttungen und Abgrabungen von 4 – 5 m zulässig.</i></p>
Hessen Mobil Dillenburg, vom: 01.07.2021	<p>Durch die Planung werden keine klassifizierte Straßen betroffen.</p> <p>Es wird empfohlen im Bebauungsplan die Straßennamen der angrenzenden Straße aufzuführen.</p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt.</i></p>
Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie vom: 09.06.2021	<p>Keine Bedenken oder Änderungswünsche, sondern lediglich ein Hinweis auf die denkmalschutzrechtliche Meldepflicht im Rahmen der Bauausführung.</p> <p><i>In den Entwurfsunterlagen ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.</i></p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen vom: 31.05.2021	Allgemeiner Hinweis auf den Umgang mit möglicherweise betroffenen jüdischen Friedhöfen.  <i>Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Planung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdischen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.</i>
Lahn-Dill-Kreis, Abt. Brandschutz, vom: 02.06.2021	Hinweise zu den Erfordernissen der Brandschutzvorsorge am Standort. <i>Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführungsplanung und werden als solche gekennzeichnet in die Planunterlagen aufgenommen.</i>
Lahn-Dill-Kreis, Abt. Gesundheit vom: 04.04.2022	Hinweise zu den hygienischen Anforderungen an Regenwassernutzungsanlagen. <i>Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführungsplanung und werden als solche gekennzeichnet in die Planunterlagen aufgenommen.</i>
Lahn-Dill-Kreis – Bauaufsicht vom: 23.06.2021	Es wurden keine Bedenken zur Planänderung geworden. Es werden folgende Hinweise/Anregungen vorgebracht:  1. Aus dem Bebauungsplantitel sollte hervorgehen, dass es auch um eine Erweiterung des Geltungsbereichs handelt.  <i>Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Geltungsbereich auch an mehreren Stellen verkleinert wird. Der im Titel enthaltene Begriff „Änderung“ umfasst beides.</i>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i></b>
	<p>2. In der Begründung zum B.-Plan werden auf der Seite 17 Wohnungen im GE-Gebiet ausgeschlossen. Dies ist noch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.</p> <p>3. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.</p> <p><i>Der als GE festgesetzte Teil wurde aus dem Geltungsbereich gestrichen.</i></p> <p>4. Im Bebauungsplan sollten noch die Baugrenzen im östlichen Bereich vermasst werden.</p> <p>5. Ebenso sollten auch die Bereiche unterschiedlichen Nutzungen vermasst werden.</p> <p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt. Da wo notwendig, werden Bemaßungen ergänzt.</i></p> <p>6. Im Bebauungsplan sind keine NN-Höhen eingetragen. Durch das teilweise starke Gefälle, bzw. Steigung des Geländes wird empfohlen, das vorhandene Geländeniveau mit aufzunehmen.</p> <p>7. Um spätere Diskussionen über die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, empfiehlt es sich, die zulässigen Gebäudehöhen auch auf NN zu beziehen.</p> <p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt.</i></p> <p>8. Für die Zulässigkeit der Werbeanlagen sollte außer der Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdach auch die Attikahöhe einbezogen werden.</p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p> <p>9. Die Angaben, die unter Punkt 3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme aufgeführt sind, haben im Genehmigungsverfahren keinen bindenden Charakter. Eine strikte Durchsetzung wird nicht möglich sein.</p> <p>10. Bei den Umsetzungen der Fassadenbegrünung kommt es im Industriebau regelmäßig zu Schwie-</p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
	<p>rigkeiten. Beantragte Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren können nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Lahn-Dill-Kreis – Natur- und Landschaftsschutz vom: 29.06.2021</p>	<p><i>Bezüglich der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise und Anregungen wird auf die nachfolgend aufgeführten Angaben zum aktuellen Sachstand „Umweltprüfung, Eingriffs/Ausgleich, Arten-/Biotopschutz“ verwiesen.</i></p> <p><i>Die für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Belange wurden bearbeitet.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht inkl. Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz sowie der Eingriffs- / Ausgleichskonzeption befindet sich aktuell in der redaktionellen Endbearbeitung.</i></p> <p><i>Die in der Stellungnahme angesprochene nicht aktuelle Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde in der Kartendarstellung aktualisiert.</i></p>
<p>Lahn-Dill-Kreis – Wasser- und Bodenschutz vom: 29.06.2021</p>	<p>Bezüglich des im Plangebiet in verrohrter Form verlaufenden Moornsaches wurde angeregt, eine evtl. Offenlegung oder Verlegung nicht vollkommen auszuschließen.</p> <p><i>Dies lässt sich auf Ebene der Festsetzungen nicht realisieren, da beide Maßnahmen ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erfordern und zudem nicht den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.</i></p> <p>Die Hinweise zu: Grundwasser, Abwasserableitung beziehen sich auf Zuständigkeiten und konkrete Aussagen zur Erschließungsplanung.</p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
	<p><i>Diese werden, soweit möglich, in den Entwurfsunterlagen ergänzt. Da der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ konzipiert ist und noch kein konkretes Vorhaben im Fokus steht, muss bzgl. detaillierter Angaben zur Ver- und Entsorgung auf die Planungen auf der Umsetzungsebene verwiesen werden.</i></p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Verwertung von Oberflächenwasser und zum Bodenschutz beziehen sich auf allgemeine wasser- und bodenrechtliche Vorgaben.</p> <p><i>Diese werden in der Begründung sowie in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan, entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches bearbeitet und wurden in der Gebietskonzeption berücksichtigt.</i></p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet in den einschlägigen Fachinformationssystemen keine Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen vermerkt sind. Jedoch ist ein „Altstandort“ und eine Altablagerung im Plangebiet vermerkt.          Diesbezüglich wird auf die rechtlichen Zuständigkeiten im Rahmen der Umsetzungsplanung verwiesen.</p> <p><i>Die Informationen zu Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet wurden in die Entwurfsunterlagen nachrichtlich eingearbeitet. Bzgl. der weiteren Vorgehensweise und rechtlichen Zuständigkeiten befinden sich bereits Hinweise für die Ausführungsebene in den Planunterlagen.</i></p>
<p>NABU, Naturschutzverbände und Naturschutzring Ehringshausen          Vom 29.06.2021</p>	<p>Es werden Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Planung erbeten.</p> <p><i>Die Planung dient in erster Linie dazu, ein Areal, in dem bislang drei unterschiedliche planungsrechtliche Beurteilungsregime galten (Innenbereich, Außenbereich, Geltungsbereich eines Bauungs-</i></p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und Abwägung (kursiv gestellt)</b>
	<p><i>plans) in einem Bebauungsplan zusammenzufassen, um einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen.</i></p> <p>Die Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird begrüßt und die Mitwirkung des Naturschutzringes bei der der Neukonzeption angeboten.</p> <p><i>Das Angebot wurde bereits berücksichtigt.</i></p> <p>Zur Verkehrserschließung wird die Einbeziehung des Bahnhofs und der Schiene in die Gesamtkonzeption angeregt.</p> <p><i>Die Anregung wurde bereits bei der Gesamtkonzeption berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes an der Schnittstelle mehrerer Verkehrssysteme stellt gerade einen entscheidende Standortqualität dar.</i></p> <p>Den Aussagen der Verkehrsuntersuchung bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss durch die Ansiedlung eines Logistikunternehmens wird nicht zugestimmt.</p> <p><i>Die Aussagen werden nicht näher begründet und sind daher zurückzuweisen. Die Aussagen des Fachgutachtens wurden im übrigen durch keine der beteiligten Fachbehörden kritisiert.</i></p> <p>Bzgl. der Ausweisung eines „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ des Regionalplan Mittelhessen 2010 wird die Einschätzung geäußert, dass eine neue Bebauung im Osten die Klimaverhältnisse ungünstig verändern wird.</p> <p><i>Das zwischenzeitlich vorliegende Klimagutachten kommt im Fazit zu der Einschätzung, dass „die vorgelegte Planung für das „Omniplast-Gelände“ mit geeigneten Festsetzungen (z.B. anteilige Dachbegrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Fassadenbegrünung, Minderung der Flächenversiegelung) klimaverträglich gestaltet werden kann.“</i></p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und Abwägung (kursiv gestellt)</b>
	<p>Bzgl. der wasserrechtlichen Restriktionen wird die Befürchtung geäußert, dass bei tiefen Geländeeinschnitten im Osten des Plangebietes die Grundwasserverhältnisse zum Nachteil des FFH Waldgebietes verändert werden können.</p> <p><i>Massive Geländeeinschnitte über das bisherige Maß hinaus sind im Osten des Plangebietes nicht beabsichtigt. Die Bestands- und geplanten Geländehöhen werden zu besserer Nachvollziehbarkeit in die Planzeichnung zum Bebauungsplan eingearbeitet.</i></p> <p>Bezüglich der beabsichtigten Höhe baulicher Anlagen werden negative Veränderungen des Landschaftsbildes sowie, bei tiefen Geländeeinschnitten, die oben beschriebenen negativen Auswirkungen unterstellt.</p> <p><i>Das Landschaftsbild ist ein Gegenstand der Umweltprüfung. Diese befindet sich aktuell in der redaktionellen Endbearbeitung und wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen zu den noch ausstehenden Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.</i></p> <p><i>Bezüglich der zum „Umweltbericht“ vorgetragenen Hinweise und Anregungen wird auf die nachfolgend aufgeführten Angaben zum aktuellen Sachstand „Umweltprüfung, Eingriffs/Ausgleich, Arten-/Biotopschutz“ verwiesen.</i></p> <p><i>Die für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Belange wurden bearbeitet.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht inkl. Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz sowie der Eingriffs- / Ausgleichskonzeption befindet sich aktuell in der redaktionellen Endbearbeitung.</i></p>
PLEdoc GmbH Vom: 01.07.2021	Es wird auf die Ferngasleitung inkl. ergänzender Infrastruktur hingewiesen, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchzieht.

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und Abwägung (kursiv gestellt)</b>
	<p><i>Der Leitungsverlauf inkl. Schutzstreifen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Baugrenzen wurden entsprechend daran angepasst. Damit ist klargestellt, dass eine Bebauung der Ferngasleitung in diesem Bereich unzulässig ist.</i></p>
Regierungspräsidium Gießen vom: 19.07.2021	<p><u>Obere Landesplanungsbehörde:</u> Die Planung ist mit den Vorgaben des Regionalplan Mittelhessen 2010 vereinbar.</p> <p><i>Kein weiterer Handlungsbedarf.</i></p> <p>Es wird auf abweichende Aussagen zur Ausweisung eines Gewerbe- bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes hingewiesen.</p> <p><i>Die Geltungsbereichsgrenze im westlichen Bereich wurde so zurückgenommen, so dass dieser ehemals als Gewerbegebiet festgesetzte Teilbereich nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.</i></p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz:</u> Es wurde darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet zwei Einträge in der Altflächendatei existieren. Ergänzend dazu wurde auf die Verantwortung der Gemeinde und der Umsetzungsebene bei der Recherche möglicher Belastungen verwiesen.</p> <p><i>Die Informationen zu Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet wurden in die Entwurfsunterlagen nachrichtlich eingearbeitet. Bzgl. der weiteren Vorgehensweise und rechtlichen Zuständigkeiten befinden sich bereits Hinweise für die Ausführungsebene in den Planunterlagen.</i></p> <p><u>Obere Naturschutzbehörde:</u></p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i></b>
	<p>Es wird auf eine im Jahr 2009 erfolgte Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ hingewiesen.</p> <p><i>Die im Bebauungsplan enthaltene fehlerhafte Abgrenzung (die auf der noch im NATUREG enthaltenen Abgrenzung basiert) wurde entsprechend korrigiert.</i></p> <p><u>Bauleitplanung:</u> Es wird auf verfahrensrechtlich beachtliche Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zu der dazu erforderlichen Bekanntmachung hingewiesen.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen im Rahmen der ausstehenden Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.</i></p>

Verfahrensbilanz:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Hinweise auf nicht abwägungsfähige Sachverhalte oder auf Rechtsverletzungen vorgebracht worden.

## 2. Aktueller Sachstand

### Umweltprüfung, Eingriffs/Ausgleich, Arten-/Biotopschutz

Der Geltungsbereich und die Anschlussflächen wurden im Jahreslauf 2021 untersucht. Neben der Feststellung der Realnutzung und Biotopausstattung wurden an 14 Terminen im Jahr 2021 Erhebungen zur Tierwelt durchgeführt. Zusatztermine im Jahr 2022 dienten der Aufklärung arten- und biotopschutzrechtlicher Problematiken.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen entfallen durch die Innenbereichsregelung, oder sie sind durch Ausgleichsregelungen des für den östlichen Teil bestehenden Bebauungsplans bereits erbracht. Darüber hinaus einbezogene Außenbereichsflächen sind untergeordneter Natur und können durch Extensivierungs- und Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Gebietsränder kompensiert werden. Bestehende Ausgleichspflichten werden im Zuge der Neufassung aus der Festsetzung im Bebauungsplan in eine vertragliche Sicherung überführt.

Im Geltungsbereich des Altbebauungsplans ist eine „magere Flachland-Mähwiese“ entstanden, die seit der letzten Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt. Parallel zum Bauleitverfahren wird daher eine biotopschutzrechtliche Ausnahme bei der UNB beantragt, für die verfügbare Grünlandflächen im benachbarten Dilltal extensiviert werden sollen.

Aus der Vogelwelt wurden 40 Arten erfasst. Für die bedeutende Brutkolonie der Rauchschwalbe in einer Gewerbehalle wurde ein Ersatzquartier bereits beantragt und nach bereits erfolgter behördlicher Zulassung umgesetzt.

Wegen der Vorkommen mehrerer Arten mit schlechter Erhaltungsprognose, u.a. von Neuntöter und Klappergrasmücke wurde ein Grünlandstreifen mit Obstbäumen im Süden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um ihn artgerecht aufwerten zu können.

Hinweise auf Fledermausaktivitäten wurden mit mehreren Transektbegehungen und Horchboxeinsatz, sowie Stichproben im Gebäudebestand, erbracht. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte für zentrale Quartiere im Gebiet ergeben. Dem gehölzbesäumten Kleinbach an der Gebietsgrenze im Osten kann aber eine hohe Bedeutung als Orientierungssachse zwischen den Waldhängen des FFH-Gebiets im Süden und der Dillaue zugeordnet werden. Vorsorglich wurden daher gewerbliche Beanspruchungen aus dem Bachverlauf zurückgenommen.

Reptiliennachweise betreffen nicht heimische Mauereidechsen, für die eine behördliche Befreiungslage vorliegt. Darüber hinaus wurden Ringelnatter, Schlingnatter und Zauneidechse in angrenzenden Flächen und entlang der Bahntrasse erfasst. Aufgrund der Funde wurden die Gewerbeplanungen in den Bahn-Anschlussflächen und entlang des Bachufers im Osten zurückgenommen.

Unter Einbeziehung der artbezogenen Vermeidungsstrategien konnten Auswirkungen auf die beiden, im Umfeld des Bebauungsplans liegenden FFH – Gebiete 5416-302 und 5416-304 prognostisch ausgeschlossen werden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ ist räumlich nicht betroffen. Die im Bebauungsplanvorentwurf aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch enthaltene Abgrenzung wurde gem. Anregung der Naturschutzbehörden entsprechend korrigiert.

### Plankonzeption

Gegenüber der Vorentwurfsfassung aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten folgende Änderungen der Plankonzeption:

- 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.
- Im Bereich der Bahnstrecke wurden ergänzend dazu und auf Grundlage der Stellungnahme der DB Netz AG zwei Bahnparzellen aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der gesamte Böschungsbewuchs im gesamten Verlauf der Bahnstrecke als „zu erhaltend“ festgesetzt. Damit wird der Abstand des Industriegebietes zur Bahn auf den aktuellen faktischen Bestand begrenzt und das trennende/gliedernde Element „Böschungsbewuchs“ dauerhaft erhalten.
- 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.
- 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 Stellplatzfläche festgesetzt, die sich an der bestehenden Topographie orientiert und damit deutlich höher liegt (rd. 11m), als das nördlich des Wirtschaftsweges angrenzenden Baufeld.
- 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.
- 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.



**Gemeinde Ehringshausen  
Ortsteil Ehringshausen**

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

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

August 2022

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)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.1 Art der zulässigen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 und §§ 6, 8, 9 BauNVO)**

1.1.1 In den mit GI bezeichneten Flächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Davon ausgenommen sind als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Baustoffhandel, der Landmaschinenhandel und der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

1.1.2 In den mit GI bezeichneten Flächen sind darüber hinaus Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **1.2 Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs 1 und 4 BauNVO)**

1.2.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

#### **1.3 Höhe baulicher Anlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

1.3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (m NHN) beziehen sich auf die Oberkante des Gebäudes (OK) als oberen Bezugspunkt.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Weitere geringfügige Überschreitungen bis max. 1,5 m durch Dachaufbauten können zugelassen werden.

#### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.  
Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*). Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.
- 1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 1.4.3 Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
- 1.4.4 Fußwege und Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.4.5 Im Industriegebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.
- 1.4.6 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Drahtzäune und/oder Bodenfreiheit von mind. 15 cm). Die Vorschrift gilt nicht für Stützmauern, die gleichzeitig eine Funktion als Einfriedung besitzen.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.4.7 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit der Maßnahmennummer **F 1** gekennzeichneten Flächen, ist eine blickdichte Randeingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach §§ 38 ff. NachbG HE (Hess. Nachbarrechtsgesetz) sind zu berücksichtigen.
- 1.4.8 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit der Maßnahmennummer **F 2** gekennzeichneten Flächen, ist unter Erhalt der vorhandenen Gehölze, die gewässerbegleitende Biotopstruktur zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen nachhaltig zu fördern.

## **1.5 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 1.5.1 In den Teilbereichen GI 1 und GI 2 des Industriegebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 15% der Dachflächen, vorzusehen.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten (die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5).

<b>Teilfläche</b>	<b><math>L_{EK}</math>, tags</b>	<b><math>L_{EK}</math>, nachts</b>
GI 1	58 dB	43 dB
GI 2	64 dB	49 dB
GI 3	64 dB	49 dB

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

### **2.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung**

Geneigte Dächer (Dachneigung > 10°) sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.

Dachflächen von Nebenanlagen und von Verwaltungs- und Sozialgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung sind zu 90 % extensiv zu begrünen. Diese Verpflichtung kann bis auf die Hälfte reduziert werden, wenn hierfür in einem Flächenäquivalent eine Fassadenbegrünung hergestellt wird.

### **2.2 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Trauf-/Attikahöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

## **3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Der Altlastenverdacht für das Plangebiet wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 03.03.2014 (Az.. IV 41.4/sh/100i0603 Alphacan Omniplast) aufgehoben.

Bei einer Umnutzung des Geländes oder bei der Durchführung einer Baumaßnahme ist die Schadstoffquelle im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle durch Auskoffern zu beseitigen. Bei Baumaßnahmen sollte generell der anfallende Bodenaushub organoleptisch überprüft werden. Ebenfalls sollten Baumaßnahmen gutachterlich begleitet werden, der entstehende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Downloadlink: [rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt\\_090515\\_Stand\\_131014\\_0.pdf](http://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf)).

### **3.3 Niederschlagswassernutzung**

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **3.4 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

### **3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), ausgestattet werden.

### **3.6 Minderung der Lichtverschmutzung**

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

### **3.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz**

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

### **3.8 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

### **3.9 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)**

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen herge-

stellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

#### **4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**

##### **4.1 Großkronige Bäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

##### **4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume**

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

##### **4.3 Obstgehölze**

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Oldenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Malatapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Roter Booskop</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneepfel</i>
<i>Haugapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

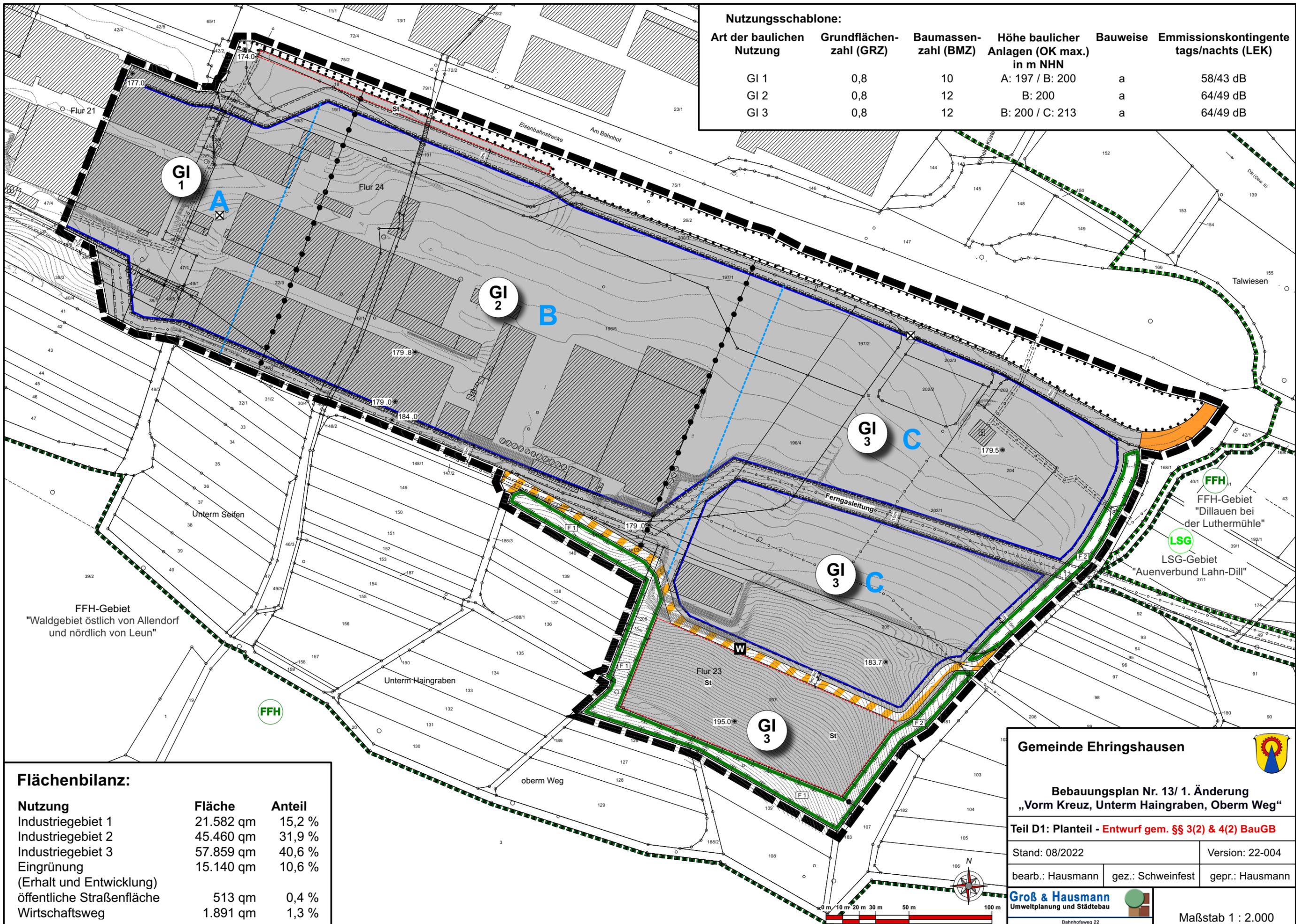
##### **4.4 Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> )	

#### **4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	



**Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Höhe baulicher Anlagen (OK max.) in m NHN	Bauweise	Emmissionskontingente tags/nachts (LEK)
GI 1	0,8	10	A: 197 / B: 200	a	58/43 dB
GI 2	0,8	12	B: 200	a	64/49 dB
GI 3	0,8	12	B: 200 / C: 213	a	64/49 dB

**Flächenbilanz:**

Nutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet 1	21.582 qm	15,2 %
Industriegebiet 2	45.460 qm	31,9 %
Industriegebiet 3	57.859 qm	40,6 %
Eingrünung (Erhalt und Entwicklung)	15.140 qm	10,6 %
öffentliche Straßenfläche	513 qm	0,4 %
Wirtschaftsweg	1.891 qm	1,3 %
<b>GESAMT</b>	<b>142.446 qm</b>	<b>100,0 %</b>

**Gemeinde Ehringshausen**

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

**Teil D1: Planteil - Entwurf gem. §§ 3(2) & 4(2) BauGB**

Stand: 08/2022      Version: 22-004

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

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 2.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



**PLANZEICHEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO )

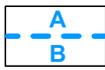
-  **GE** Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)
-  **GI** Industriegebiet  
(§ 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl

**Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

255 m NHN Oberkante in Meter über Normalhöhennull

-  **A**  
**B** Abgrenzung unterschiedlicher  
Höhenfestsetzungen und Teilbereiche  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

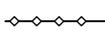
**Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** Abweichende Bauweise
-  Baugrenze

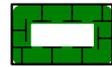
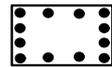
**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung
-  **W** Wirtschaftsweg

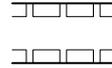
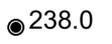
**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  unterirdisch

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur  
und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
von Gewässern  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 4 BauNVO)
-  238.0 Sollhöhe der Geländeoberfläche in Metern  
über Normalhöhennull  
(Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 HBO)
-  **St.** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

-  Altstandort gem. ALTIS

**Legende für  
Katastergrundlagen:**

-  Gebäude
-  Hausnummer
-  Durchfahrt  
Nebengebäude
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12 Bezeichnung der Flur
- z.B.  $\frac{127}{1}$  Flurstücksnummer
-  Garten
-  Wiese
-  Laubwald
-  Nadelwald

**Gemeinde Ehringshausen** 

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

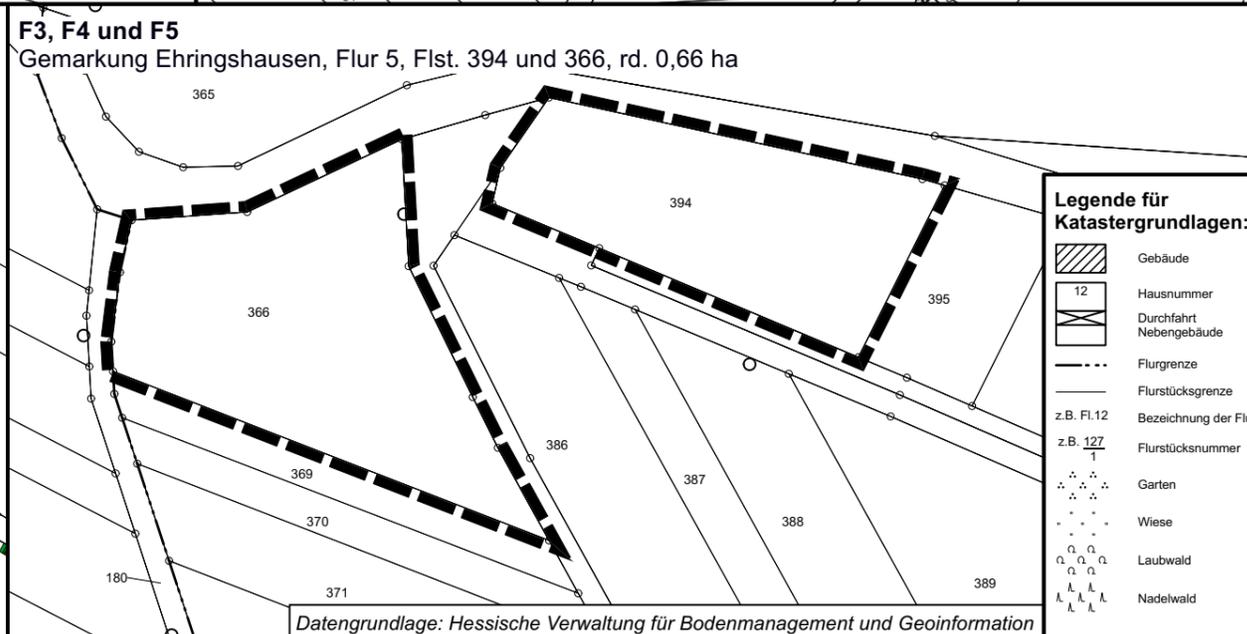
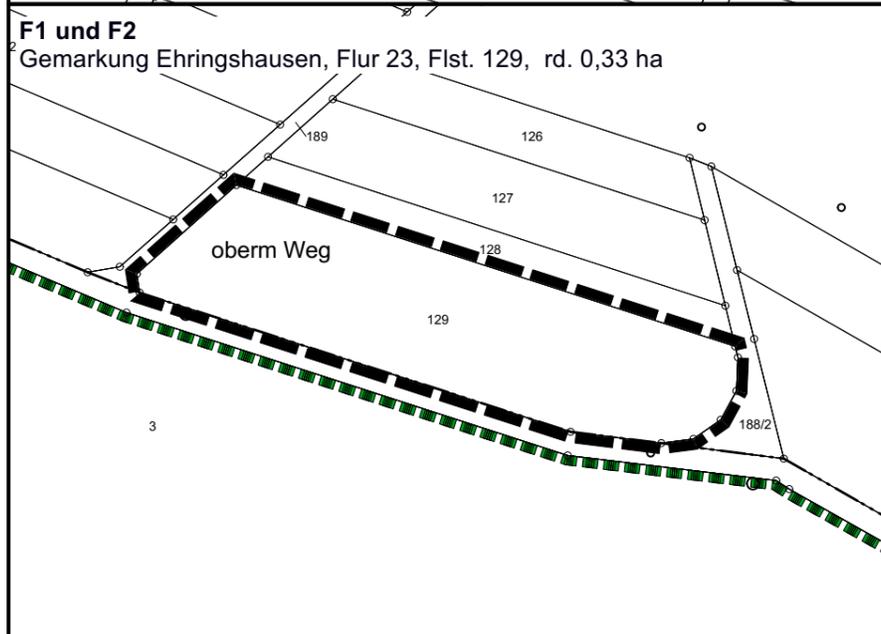
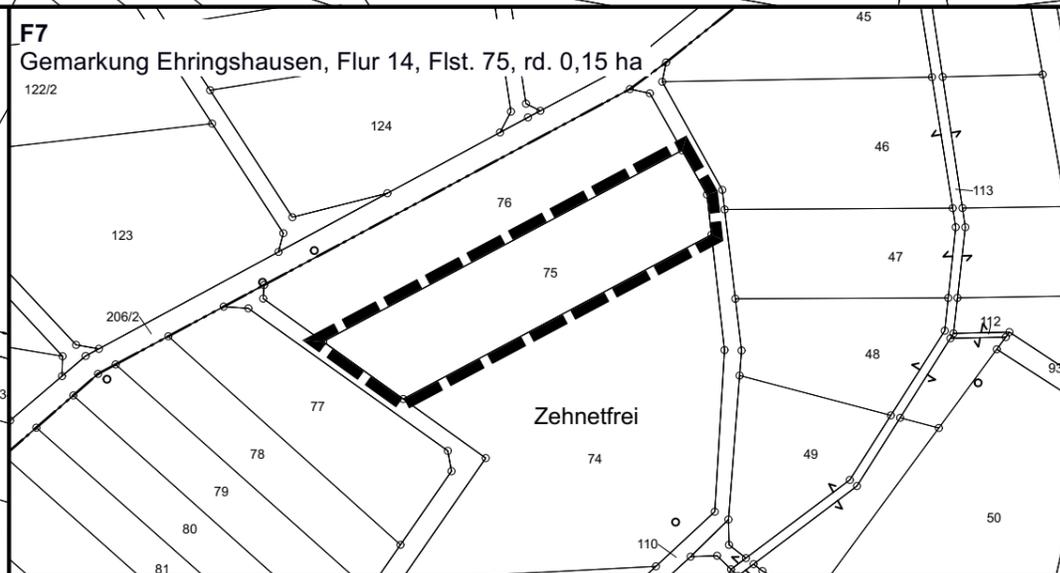
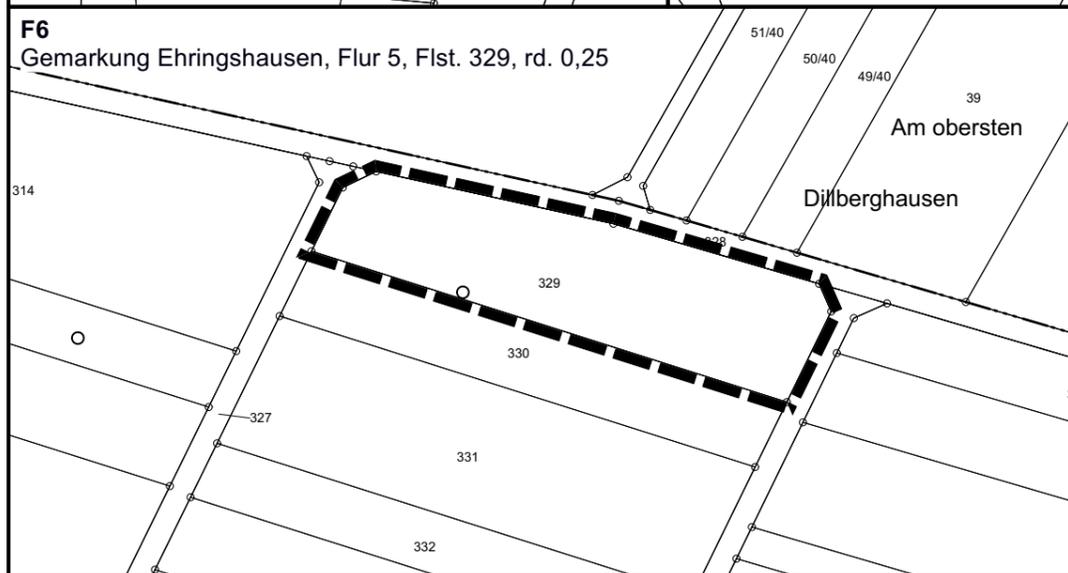
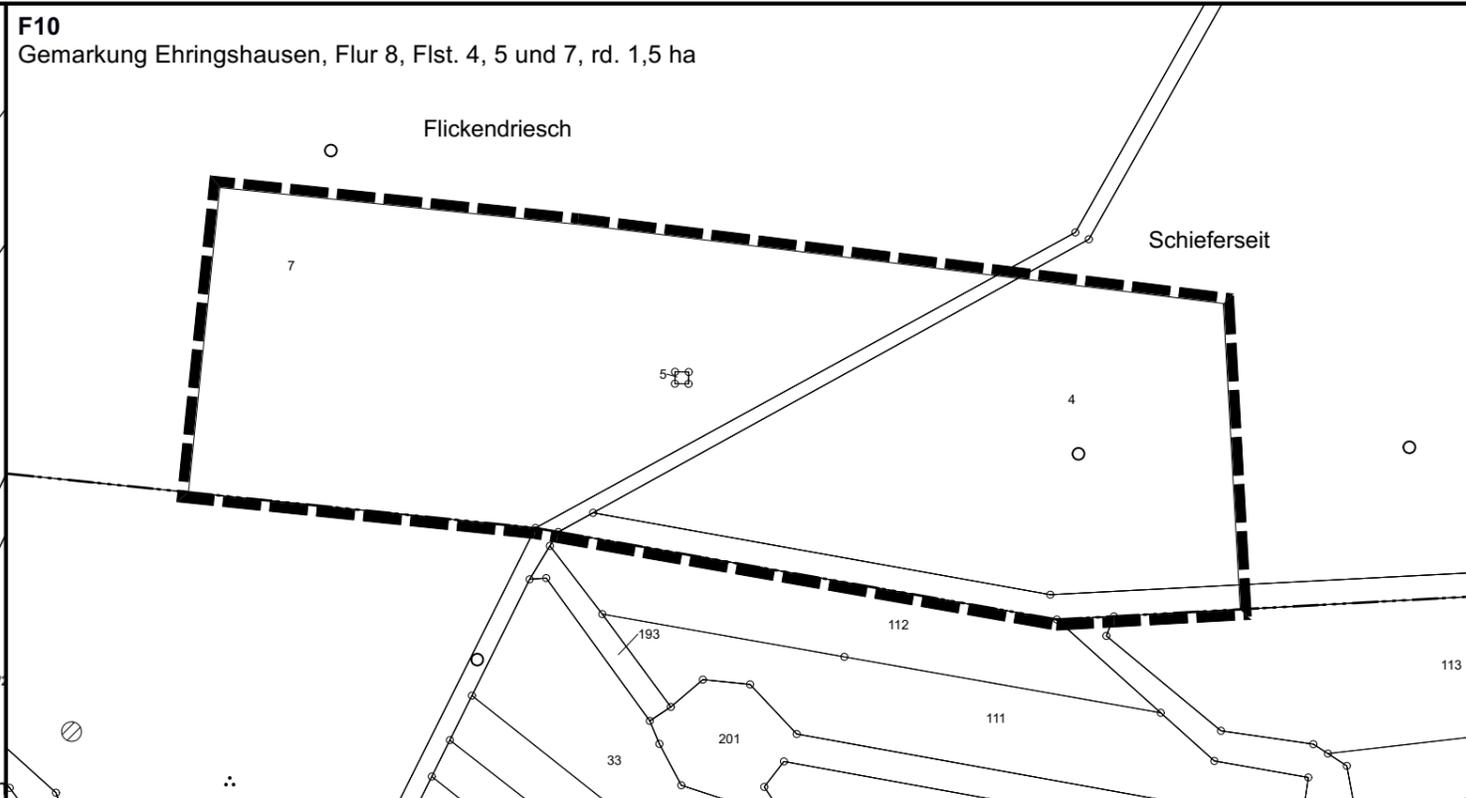
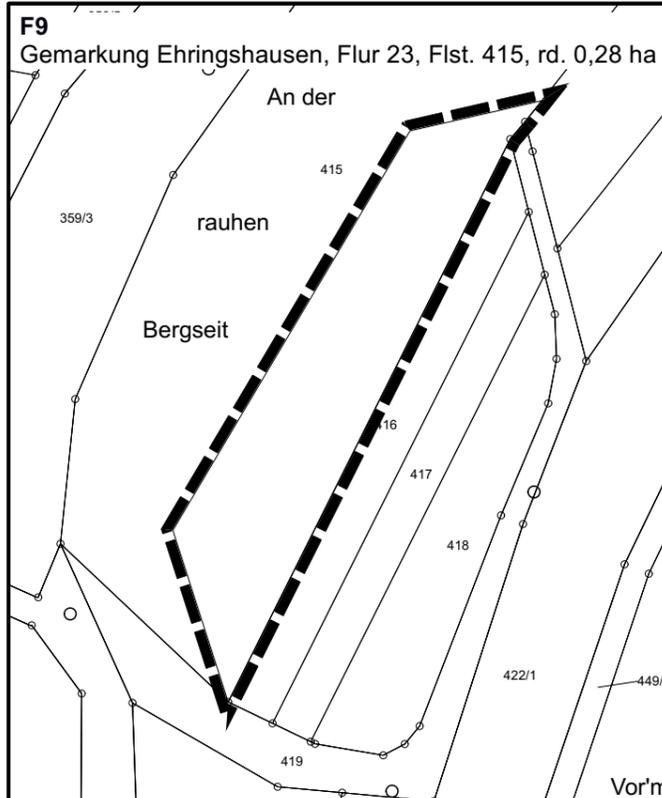
**Planzeichen**

Stand: 08/2022	Version: 22-004
bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest
gepr.: Hausmann	

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau 

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

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

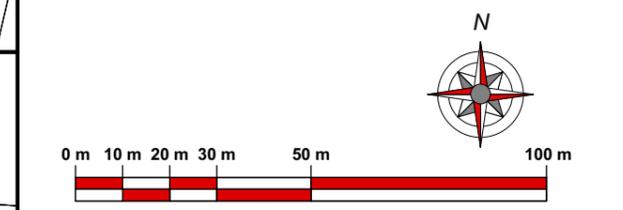


**Aufzuhebende planexterne Kompensationsfestsetzungen**

**Planungsziele:**  
Überprüfung und ggf. Neukonzeption. Sicherung der externen Kompensationsverpflichtung durch städtebauliche Verträge nach § 11 (1) Nr. 2 BauGB

**PLANZEICHEN**  
 aufzuhebende räumliche Teil-Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--> nach Rechtskraft: Außenbereich nach § 35 BauGB

**Räumliche Lage** (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



**Legende für Katastergrundlagen:**

	Gebäude
	Hausnummer
	Durchfahrt Nebengebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung der Flur
	Flurstücksnummer
	Garten
	Wiese
	Laubwald
	Nadelwald

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**Gemeinde Ehringshausen**

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

**Teil D2: Planteil - Entwurf gem. §§ 3(2) & 4(2) BauGB**

Stand: 08/2022	Version: 22-003
bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest
gepr.: Hausmann	

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

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

Maßstab 1 : 1.500

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

# Beschlussvorlage

VL-124/2022

Datum	15.08.2022
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

## Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	22.08.2022	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	15.09.2022	beschließend

### **Betreff:**

#### **Grundstücksangelegenheit Nr. 621**

### **Sachdarstellung:**

Die Eigentümerin Frau Pia Rausch-Tropp, wohnhaft Lempstraße 25, 35630 Ehringshausen, verkauft mit notariellem Kaufvertrag vom 02.06.2022 (Ur-Nr. 336/2022 des Notars Pfaff) mehrere Grundstücke in der Gemarkung Katzenfurt u.a. auch das Grundstück Flur 17 Flurstück 148/1 Ackerland, Hinter den Gräben, 2582 qm an Herrn Heinz Hermann Tropp, Paul-Blättel-Weg 1, 65604 Elz. Ein Lageplan ist beigelegt.

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Katzenfurt im Umlegungsgebiet Schulwies/ Hinter den Gräben (zukünftiges Gewerbegebiet). Der Gemeinde Ehringshausen steht für dieses Grundstück ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Der Gemeindevorstand hat als Umlegungsstelle dem Verkauf dieses Grundstücks daher nicht zugestimmt.

Mit Frau Pia Rausch-Tropp hat mittlerweile ein Gespräch stattgefunden und ihr wurde die Sachlage erläutert.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindevertretung wurde Frau Rausch-Tropp folgendes angeboten:

Die Gemeinde Ehringshausen wird das Grundstück zu einem Preis von zunächst 1,00 €/m<sup>2</sup> (= 2.582,00€) erwerben. Bei Fortführung des Umlegungsverfahrens im zukünftigen Gewerbegebiet erhält Frau Pia Rausch-Tropp den Differenzbetrag zu dem Kaufpreis für Rohbaugebiet nachbezahlt, und wird somit gleichgestellt mit allen übrigen Beteiligten im Umlegungsgebiet. Frau Rausch-Tropp hat diesem Vorschlag zugestimmt.

Im damaligen Verfahren wurden bereits mit der inzwischen verstorbenen Mutter, Frau Adelheid Rausch, Umlegungsgespräche geführt und Frau Rausch hatte sich damals bereit erklärt, das Grundstück zu einem Preis von 23,50 DM/m<sup>2</sup> (60.677,00 DM) an die Gemeinde Ehringshausen zu verkaufen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kaufpreis 2.582,-- €

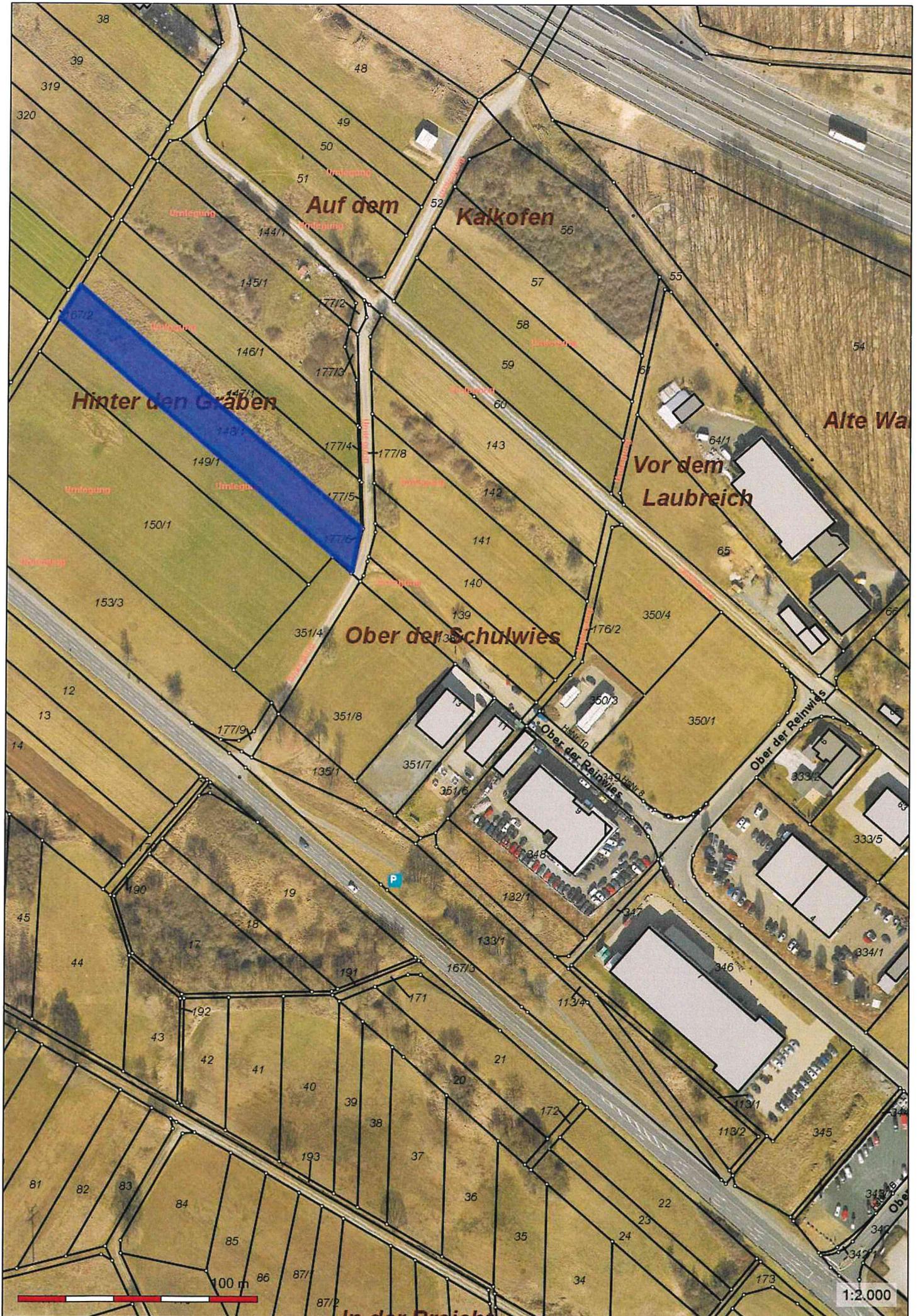
### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, das Grundstück in der Gemarkung Katzenfurt, Flur 17, Flurstück 148/1 mit einer Größe von 2582 qm zum Preis von 2.582,00 € von Frau Pia Rausch-Tropp, wohnhaft Lempstraße 25, 35630 Ehringshausen, anzukaufen. Im Kaufvertrag wird aufgenommen, dass bei Durchführung des Umlegungsverfahrens der Differenzbetrag zu dem festgelegten Rohbaulandpreis an Frau Rausch-Tropp nachzuzahlen ist.

Kostenträger der Umschreibung ist die Gemeinde Ehringshausen.

### **Anlage(n):**

1. 60 I- Anlage zu Grundstücksangelegenheit Nr. 621 (Luftbild)



<b>Beschlussvorlage</b>	
<b>VL-142/2021 1. Ergänzung</b>	
Datum	01.09.2022
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Bürgermeister Mock

## Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Sozial-, Kultur- und Sportausschuss	12.09.2022	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	15.09.2022	beschließend

### **Betreff:**

**Grundstücksangelegenheit Nr. 619;  
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der SG 1910 Ehringshausen e.V.**

### **Sachdarstellung:**

Der Gemeindevorstand hat sich verschiedentlich dafür ausgesprochen, mit den sporttreibenden Vereinen Erbbaurechtsverträge abzuschließen um die Vereinsgebäude auf gemeindeeigenem Grund und Boden den jeweiligen Vereinen zu übertragen.

Die SG 1910 Ehringshausen e.V. hat mit Schreiben vom 17.11.2021 den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für die Liegenschaft des Sportheims nebst anliegender Garage beantragt.

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemarkung Ehringshausen, Flur 18, Flurstück 30/6. Die Beschränkung der Ausübung für eine Teilfläche von ca. 540 m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Die Gemeindevertretung hat bis dato noch nicht darüber entschieden, weil hier eine Verknüpfung zum Umkleidegebäude gesehen wurde.

Die Entscheidung über das Erbbaurecht ist aber auch Bedingung für die erhöhte Förderung von Energiesparmaßnahmen. Die SG hat eine neue Gastherme im Sportheim eingebaut, die nach unseren Richtlinien eine erhöhte Förderung bekommen könnte. Um zu einer Entscheidung über die weitere Vorgehensweise betreffend des Umkleidegebäudes zu kommen, fand im März 2022 ein Ortstermin mit Planungsbüro, Bauamt sowie Vertretern der Fraktionen, des Gemeindevorstandes sowie der SG statt. Eine grundhafte Sanierung des Bestandes wurde von den Fachleuten als unwirtschaftlich bewertet. Das Büro legte daraufhin im Juni eine Kostenberechnung für die Variante Abriss/Neubau vor, die mit rund 530 T € abschloss. Nach Beratung im Gemeindevorstand bestand Einigkeit, diese Variante auch mit möglichen Zuschüssen nicht in Betracht zu ziehen. Auch die SG hat signalisiert, dass sie dies nicht stemmen könne. Der Gemeindevorstand schlägt deshalb vor, das Objekt nur mit kleinen jeweils erforderlichen Reparaturen betriebsfähig zu halten und mit der SG einen angepassten Eigenanteil der jährlichen Unterhaltungskosten (siehe beigefügte Tabelle) zu verhandeln, um hier keine Bevorteilung gegenüber anderen Vereinen zu manifestieren.

Um nun nach vielen Jahren der Diskussion zu einer klaren Regelung zu kommen, sollten die beiden Gebäude künftig unabhängig voneinander behandelt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

1. Zahlung eines erhöhten Zuschusses für die neue Gastherme im Sportheim
2. Anpassung der monatlichen Zahlungen der SG für die Unterhaltung des Umkleidegebäudes

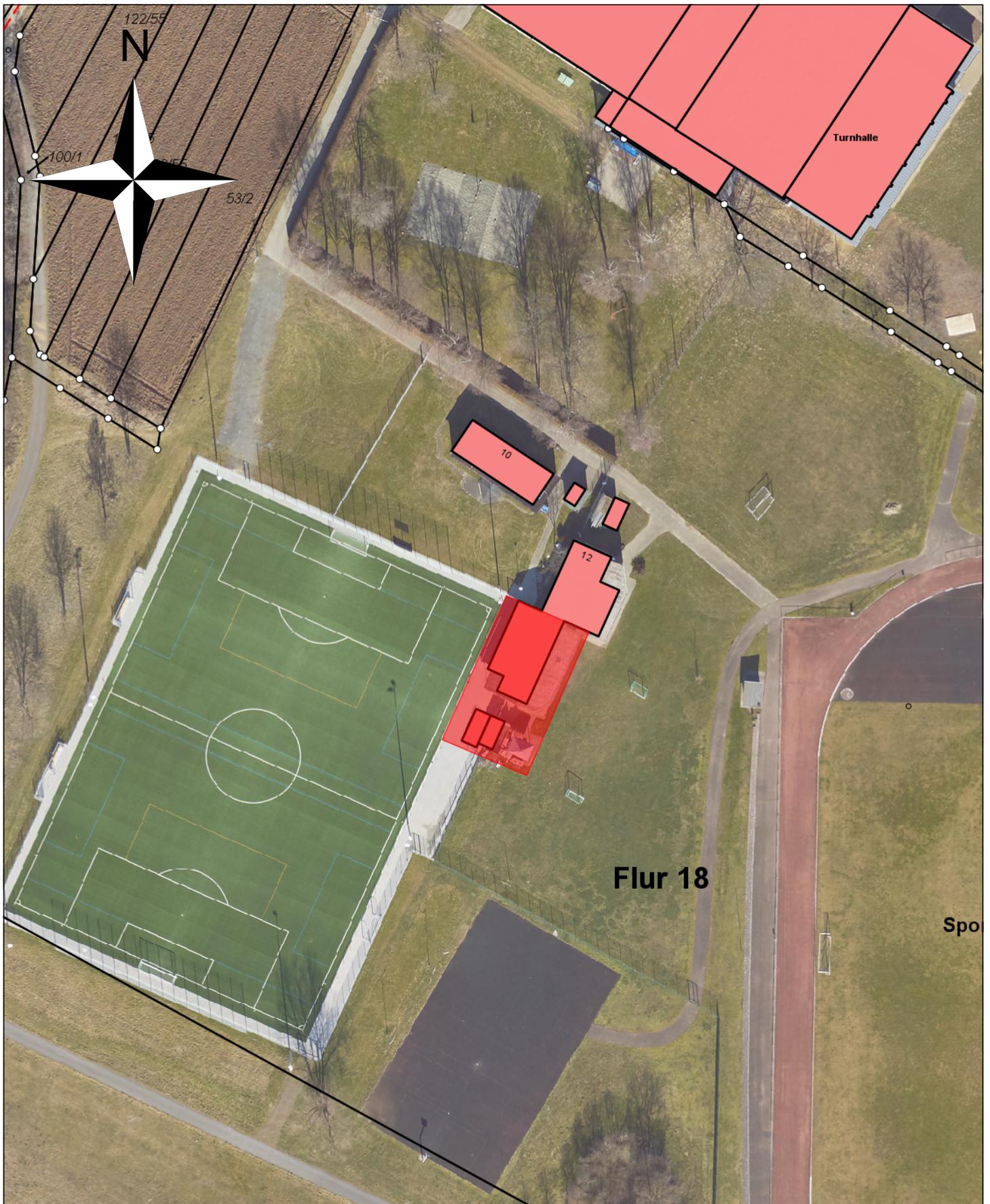
### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, mit der SG 1910 Ehringshausen e.V. für eine Teilfläche von ca. 540 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Flur 18, Flurstück 30/6 den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages. Die Beschränkung der Ausübung für die Teilfläche von ca. 540 m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Das Erbbaurecht für das Sportheim wird unabhängig von der weiteren Vorgehensweise zum Umkleidegebäude abgeschlossen. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit der SG über eine Anpassung der monatlichen Zahlungen für die Unterhaltung des Umkleidegebäudes – auch vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten – zu verhandeln und dies umzusetzen.

### **Anlage(n):**

1. 60 I- Anlage zu Grundstücksangelegenheit Nr. 619, Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der SG 1910 Ehringshausen e.V
2. Mail SG Vereinsförderung
3. Unterhaltungskosten Umkleide Stadion
4. Kostenschätzung Umkleide Stadion



**Gemeinde Ehringshausen**  
Rathausstraße 1  
35630 Ehringshausen  
Tel. 06443/609-0

**Maßstab:** 1:1.000

**Bearbeiter:** Katja Luboinski

**Datum:** 23.11.2021

Gemarkung Ehringshausen, Flur 18, Flurstück  
30/6  
(Erbbaurechtsvertrag über Teilfläche von ca. 540  
m<sup>2</sup>)

SG 1910 Ehringshausen e.V.

## Daniel Regel

---

**Von:** norbert.claas@t-online.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 25. August 2022 11:29  
**An:** Jürgen Mock  
**Cc:** Lars Messerschmidt; Daniel Regel; Schueller, Uwe; Scherer, Oliver  
**Betreff:** SG 1910 Ehringshausen

### Kommunale Vereinsförderung „Sachstandsanfrage“

Hallo Jürgen,

am 17.11.2021 beantragte die SG Ehringshausen den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für die Liegenschaft unseres Sportheimes nebst anliegenden Garagen.

Gleichzeitig wurde ein Antrag gem. § 12b der Vereinsförderrichtlinien für den Einbau einer neuen Gastherme gestellt.

Dieser wurde von der Gemeinde zurückgestellt da man vor einer Entscheidung ein Gespräch bezüglich der Umkleidekabinen führen wollte, welches auch stattfand.

Daraus ging hervor, dass die Kosten für den Verein nicht zu stemmen sind.

Ich machte die Versammlung seinerzeit auch darauf aufmerksam, dass das eine (Antrag auf Vereinsförderung und andererseits die Übernahme des maroden Umkleidegebäudes nichts miteinander zu tun haben. Dies wurde mir auch von den anwesenden Gemeindevorstandsmitgliedern bestätigt.

Nach **mittlerweile 9 Monaten** seit Antragstellung sei die Frage erlaubt ob unsere Kommune nun eine Entscheidung getroffen hat.

Ich bitte daher um eine wohlwollende Prüfung und zügiger Auszahlung gemäß den Vereinsförderrichtlinien.

Gruß

Norbert Claas  
SG 1910 Ehringshausen  
1. Vorsitzender

## Kosten/ Erträge Umkleidegebäude Roquemaurestadion

	2021 Aufwand	2022 Aufwand	Erläuterung
Wasser/ Abwassergebühren	335,17 €	331,71 €	
Gaskosten	1.514,43 €	2.720,00 €	2021 tatsächliche Kosten/ 2022 Jahresvorauszahlung
Wartung Heizung	193,02 €		
Stromkosten	609,69 €	420,00 €	2021 tatsächliche Kosten/ 2022 Jahresvorauszahlung
Gebäudeversicherung	110,29 €	121,63 €	
Reinigung Duschräume	214,20 €	- €	
Schornsteinfeger	123,20 €	92,39 €	
Legionellen-Untersuchung	189,50 €	- €	
<b>Summe</b>	<b>3.289,50 €</b>	<b>3.685,73 €</b>	

	2021 Ertrag	2022 Ertrag	Erläuterung
Kostenerstattung	360,00 €	1.440,00 €	in 2021 coronabedingt keine Erstattungen von Januar bis August, mtl. Erstattung 120,- €
<b>Summe</b>	<b>360,00 €</b>	<b>1.440,00 €</b>	

<b>Kostendeckungsgrad</b>	<b>11%</b>	<b>39%</b>
---------------------------	------------	------------

# Bergmann & Müller

ARCHITEKTEN und INGENIEURE

BAHNHOFSTRASSE 70 ° 35630 EHRINGSHAUSEN

TEL 0 64 43 8 33 38 0 ° FAX 0 64 43 8 33 38 20

www.bergmann-mueller.de ° info@bergmann-mueller.de

**Bergmann & Müller**  
ARCHITEKTEN und INGENIEURE

Beratung | Planung | Bauleitung



Projekt: Neubau Umkleidegebäude Stadion  
35630 Ehringshausen  
Bauherr: Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen  
Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen

**aktualisiert**  
**23.06.2022**

<b>KOSTENSCHÄTZUNG</b>	nach DIN 276	BV 18053
------------------------	--------------	----------

	Kostengruppe	Zwischensummen	Gesamtsummen
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>		- €
	Die Kostengruppe 100 bleibt ohne Ansatz		
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		<b>17.500,00 €</b>
	01-00	Abbrucharbeiten	
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>		<b>265.547,81 €</b>
	Kostenansatz für alternative Neubauplanung mit gleichem Raumprogramm BGF 145,00 m²		
		Summe	Zwischensumme
	01-01	Gerüstbauarbeiten	
	02-01	Erd-/Mauer-/Betonarbeiten	
	05-01	Zimmerarbeiten	
	06-01	Dachdeckerarbeiten	
	11-01	Innenputzarbeiten	
	11-02	Außenputzarbeiten	
	12-01	Fliesenarbeiten	
	13-01	Kunststoff-Fenster	
	13-02	Innentüren	
	14-01	Rollläden	
	15-01	Malerarbeiten	
	17-01	Estricharbeiten	
	18-01	Bodenbelagsarbeiten	
	19-01	Trockenbauarbeiten	
	21-01	Metallbauarbeiten	
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		<b>94.000,00 €</b>
	08-01	Sanitärinstallation	
	09-01	Elektroinstallation	
	10-01	Heizungsinstallation	
	10-02	Lüftungsinstallation	
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		- €
	Die Kostengruppe 500 bleibt ohne Ansatz		
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		<b>7.500,00 €</b>
	24-01	Neue Umkleidebänke	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>ca. 18 %</b>	<b>69.218,61 €</b>
	- Architektenleistungen Lphs 1-4	0,00 €	
	- Architektenleistungen Lphs 5-9	0,00 €	
	- Ingenieurleistungen / Statik	0,00 €	
	- Ingenieurleistung / Prüfstatiker	0,00 € nicht erforderlich	
	- Ingenieurleistung / SiGeKo	0,00 €	
	- Ingenieurleistung / TGA	0,00 €	
	- Ingenieurleistung Brandschutz	0,00 €	
	- Ingenieurleistung Bodengutachten	0,00 €	
	- Genehmigungsgebühr (nach §57 HBO)	0,00 €	
	- Abnahme Schornsteinfeger	0,00 €	
	- Vermessung Lageplan und Absteckungen	0,00 €	
	- Endeinmessung	0,00 €	
	- Hausanschlüsse		
	Strom	vorh.	
	Wasser	vorh.	
	Telekom	vorh.	
	Gas	vorh.	
	Gesamtbetrag netto		453.766,42 €
	zuzügl. 19% MwSt.		86.215,62 €
	<b>Gesamtbetrag brutto</b>		<b>539.982,03 €</b>

Ehringshausen, 23.06.2022

# Beschlussvorlage

VL-141/2022

Datum	24.08.2022
Aktenzeichen	32
Sachbearbeiter/-in	Herr Schaub

## Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	29.08.2022	vorberatend
Sozial-, Kultur- und Sportausschuss	12.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	15.09.2022	beschließend

### **Betreff:**

Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen im Sinne des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) sowie weiteren Nutzer in Unterkünften der Gemeinde Ehringshausen

### **Sachdarstellung:**

In der Vergangenheit hat der Lahn-Dill-Kreis die Unterbringung von Flüchtlingen organisiert und gewährleistet. Dazu wurden durch den LDK verschiedenste Objekte im gesamten Lahn-Dill-Kreis angemietet. Zuletzt konnten jedoch durch den LDK immer weniger geeignete Objekte akquiriert werden. Auch wiederholte Aufrufe in den sozialen Medien sowie den lokalen Mitteilungsblättern führten nicht zu einer massiven Steigerung der Wohnungsangebote. Daher hatte der LDK zuletzt mit Schreiben vom 22.06.2022 die Kommunen informiert, dass sofern die Wohnungsakquise weiterhin so schlecht läuft, die Flüchtlinge den Kommunen direkt zugewiesen werden und die Kommunen dann für deren Unterbringung verantwortlich seien.

Mit diesem Schreiben wurde auch ein Verteilungsschlüssel übersandt, nach dem Ehringshausen an fünfter Stelle derjenigen Kommunen liegt, denen zuerst Flüchtlinge direkt zugewiesen werden. Die Zuweisung von Flüchtlingen direkt an die Kommunen ist zwar bisher durch den Lahn-Dill-Kreis nicht erfolgt, jedoch rein rechtlich möglich. Gemäß § 1 Abs. 1 Landesaufnahmegesetz (LAG) sind Landkreis und Gemeinden gleichermaßen zur Aufnahme und Unterbringung von ausländischen Personen verpflichtet. Die Zuweisung an kreisangehörige Gemeinden obliegt dabei gemäß § 2 Abs. 1 LAG den Landkreisen.

Mit Datum vom 04.08.2022 wurde durch den Lahn-Dill-Kreis der Gemeinde Ehringshausen dann ein erster Zuweisungsbescheid erteilt; in diesem Zuweisungsbescheid wurde festgelegt, dass am 24.08.2022 der Gemeinde Ehringshausen bis zu 10 Flüchtlinge zugewiesen werden sollen. Bereits am 19.08.2022 erging ein weiterer Zuweisungsbescheid, dass am 07.09.2022 wiederum bis zu 10 Flüchtlinge zugewiesen werden sollen.

Für die Aufnahme wurden zunächst das leerstehende gemeindeeigene Objekt Wetzlarer Str. 67 bzw. die freie gemeindeeigene Wohnung Am Baumacker 2 (DGH Kölschhausen) vorgesehen; für die dann erste Zuweisung einer Familie mit fünf Personen inkl. Kleinkind wurde letztgenannte Wohnung vorgesehen und auch am 24.08.2022 bezogen.

Die Unterbringung und auch die Betreuung der Flüchtlinge ist mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand verbunden, wobei die Kosten jedoch mit dem Lahn-Dill-Kreis bzw. im Falle von ukrainischen Flüchtlingen mit dem Jobcenter abgerechnet werden können. Damit eine Abrechnung möglich ist, müssen entsprechende Gebührenbescheide gegenüber den untergebrachten Familien erlassen werden. Grundlage für die Festsetzung der Unterbringungskosten im Gebührenbescheid muss gemäß § 5a Abs. 1 LAG eine Satzung sein. Daher wurde die in der Anlage beigefügte

Satzung erstellt, die sich im Wesentlichen an der gleichartigen Satzung des Lahn-Dill-Kreises orientiert.

Die in der Satzung vorgesehene Gebühr pro Person und Monat in Höhe von 360,00 € entspricht 12,00 € pro Person und Tag und genügt den Vorgaben des § 5a Abs. 2 LAG. Nach Rücksprache mit dem Lahn-Dill-Kreis wird dieser Wert auch durch diesen in Mietverträgen vereinbart.

Diese Satzung kann rückwirkend in Kraft treten; als Zeitpunkt des Inkrafttretens sollte der 01. August 2022 festgelegt werden. Sobald die Satzung durch die Gemeindevertretung beschlossen und anschließend veröffentlicht wurde, werden entsprechende Kostenbescheide für die untergebrachten Personen erstellt und mit dem Jobcenter des Lahn-Dill-Kreises abgerechnet. Die Satzung gilt dabei für alle weiteren Objekte, die durch die Gemeinde Ehringshausen zur Unterbringung weiterer Flüchtlinge bereitgestellt bzw. ggfs. angemietet werden müssen. Derzeit ist davon auszugehen, dass noch weitere Zuweisungen seitens des LDK erfolgen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

<b>Stellungnahme der Finanzverwaltung</b>
<b>1. Auswirkungen auf die Ergebnis- und Finanzverwaltung:</b>
<b>2. Auswirkungen auf die Bilanz:</b>

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt den Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen im Sinne des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) sowie weiteren Nutzer in Unterkünften der Gemeinde Ehringshausen gemäß dem beigefügten Entwurf.

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01. August 2022 in Kraft.

### **Anlage(n):**

1. Gebührensatzung Unterbringung Flüchtlinge

**Satzung der Gemeinde Ehringshausen über die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von  
Personen im Sinne des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und  
anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) sowie weiteren Nutzer in  
Unterkünften der Gemeinde Ehringshausen**

Aufgrund

der §§ 5, 19, 20, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915),

des § 5a des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz, LAG) vom 5. Juli 2007 (GVBl. I. 399), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2020 (GVBl. S. 767),

sowie der §§ 1, 2, 3, 4, 6, 9 und 10 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. März 2013 (GVBl. 2013 S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247)

hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen in der Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende

## **G E B Ü H R E N S A T Z U N G**

beschlossen:

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich/ Gegenstand der Gebührenpflicht**

- (1) Die Gemeinde Ehringshausen ist gemäß §§ 1, 2 Abs 2 Landesaufnahmegesetz Hessen (LAG) verpflichtet, die in § 1 LAG aufgeführten ausländischen Personen auf Weisung des Lahn-Dill-Kreises gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 LAG aufzunehmen und Unterzubringen.
- (2) Die Gemeinde Ehringshausen stellt die Unterkünfte als öffentliche Einrichtung im Sinne des § 10 KAG bereit und ist Träger der Einrichtungen. Durch die Unterbringung wird gemäß § 4 Abs. 3 LAG ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis auf begrenzte Zeit begründet. Ein Rechtsanspruch auf Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf die Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht (§ 4 Abs. 2 LAG).
- (3) Für die Nutzung der Unterkünfte durch die in Absatz 1 genannten Personen erhebt die Gemeinde Ehringshausen Gebühren nach Maßgabe dieser Gebührensatzung.

### **§ 2**

#### **Begründung/ Beendigung des Nutzungsverhältnisses**

- (1) Die Begründung des Nutzungsverhältnisses erfolgt mit der Zuweisung der Person durch die Gemeinde Ehringshausen. Soweit keine Zuweisung erfolgt, wird das Nutzungsverhältnis durch die Aushändigung der Schlüssel für die Unterkunft an die Person begründet.
- (2) Die Beendigung des Nutzungsverhältnisses erfolgt mit vollständiger Räumung der Unterkunft durch die untergebrachte Person und Übergabe der Schlüssel an die Gemeinde Ehringshausen

oder die von ihr Beauftragten. Die Absicht der Räumung der Unterkunft ist der Gemeinde Ehringshausen unverzüglich, spätestens jedoch eine Woche vorher, anzuzeigen.

- (3) Ohne Anzeige nach Abs. 2 erlischt das Nutzungsverhältnis zwei Wochen nach dem Verlassen der Unterkunft (§ 5 Abs. 4 LAG).

### **§ 3**

#### **Entstehen und Fälligkeit der Gebühr**

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit der Begründung des Nutzungsverhältnisses und wird kalendermonatlich erhoben. Sie endet mit Beendigung des Nutzungsverhältnisses. Eine vorübergehende Nichtnutzung der Unterkunft lässt die Verpflichtung zur vollständigen Entrichtung der Gebühren unberührt. Wird das Nutzungsverhältnis während eines laufenden Kalendermonats begründet oder endet dieses innerhalb eines Kalendermonats, vermindert sich die Gebührensschuld entsprechend pro Tag um 1/30.
- (2) Die Gebühr für den ersten Kalendermonat wird erstmalig 14 Kalendertage nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig. Im Folgenden wird die im Gebührenbescheid festgesetzte Monatsgebühr am fünften Werktag eines jeden Kalendermonats fällig.

### **§ 4**

#### **Gebührenpflichtige**

- (1) Gebührenpflichtig ist jede Person, die in einer Unterkunft der Gemeinde Ehringshausen untergebracht ist. Familienangehörige, Eheleute, Personen in eheähnlicher Gemeinschaft, bzw. Personen in einer Bedarfsgemeinschaft im Sinne des SGB II haften für die Gebühren gesamtschuldnerisch.
- (2) Ausgenommen von der Gebührenpflicht sind Personen, denen die Unterkunft als Sachleistung in Höhe des in § 6 Abs. 1 genannten Gebührensatzes nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) gewährt wird, soweit sie nicht über einzusetzendes Einkommen/ Vermögen verfügen.

### **§ 5**

#### **Gebührenmaßstab und Berechnungsgrundlage**

- (1) Die Gebühr bemisst sich pro Person (zugewiesene oder sonstige untergebrachte Bewohner/innen) und Kalendermonat.
- (2) Maßgeblich für die Höhe der Gebühr ist der Durchschnitt der durch die Gemeinde Ehringshausen für die Unterkünfte aufzuwendende Betrag pro Person und Monat.
- (3) Die Höhe der Gebühr ist in regelmäßigem Abstand, spätestens alle 2 Jahre zu überprüfen. Bei einer Abweichung von mehr als 5% ist die Unterbringungsgebühr mit Wirkung zum 01.01 des Folgejahres neu festzusetzen.

### **§ 6**

#### **Gebührensatz**

- (1) Die Unterbringungsgebühr beträgt pro Person und Monat **360,00 €**

- (2) Von Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG, welchen die Unterkunft als Sachleistung zur Verfügung gestellt wird und deren Einkommen/Vermögen den Anspruch auf Leistungen nach dem AsylbLG übersteigen, deren Einkommen/Vermögen jedoch nicht für die Begleichung der vollständigen Gebühr ausreicht, wird abweichend von § 6 Abs. 1 dieser Gebührensatzung eine ermäßigte Gebühr in Höhe des den Anspruch auf Leistungen nach dem AsylbLG übersteigenden anzurechnenden Einkommens/Vermögens erhoben.

## **§ 7**

### **Härtefallregelung**

- (1) Die Gemeinde Ehringshausen ist in einzelnen besonderen Härtefällen berechtigt, auf Antrag die Gebühren zu ermäßigen oder zu erlassen. Die Angaben in Ermäßigungs- oder Erlassanträgen sind glaubhaft zu machen.
- (2) Vom Vorliegen einer besonderen Härte ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn die untergebrachte Person wiederholt eine zumutbare Wohnung ohne ausreichenden Grund ablehnt.

## **§ 8**

### **Rückwirkende Gebührenerhebung**

Eine rückwirkende Gebührenerhebung unterbleibt, soweit sie zu einer Nachzahlungspflicht bei einer untergebrachten Person führen würde, für die kein Erstattungsanspruch gegenüber einem Sozialleistungsträger besteht (§ 5a Abs. 2 Nr. 2 LAG).

## **§ 9**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01. August 2022 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2027 außer Kraft.

Ehringshausen, den

Mock  
Bürgermeister