

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ im Ortsteil Ehringshausen

<b>1. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.</b>	
§ 3 (1) BauGB	vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021
§ 4 (1) BauGB	vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2021	
Nach § 4 (1) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	51
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	42
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	19
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	24

### Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

<i>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB:</i>	<i>Stellungnahme:</i>
1. AG Mobilität, Ehringshausen	26.05.2021
2. Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main	14.07.2021
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen	27.07.2021
4. EAM Netz GmbH, Wetzlar	30.06.2021
5. Hessen Forst, Forstamt Wetzlar	02.07.2021
6. Hessen Mobil, Dillenburg	01.07.2021
7. Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie	09.06.2021
8. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/ Main	31.05.2021
9. Lahn-Dill-Kreis – Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	02.06.2021
10. Lahn-Dill-Kreis – Bauaufsicht	23.06.2021
11. Lahn-Dill-Kreis – Untere Denkmalschutzbehörde	23.06.2021
12. Lahn-Dill-Kreis – Natur- und Landschaftsschutz	29.06.2021
13. Lahn-Dill-Kreis – Wasser- und Bodenschutz	29.06.2021
14. Naturschutzverbände Lahn-Dill und Wetzlar	01.07.2021
15. Naturschutzring Ehringshausen	29.06.2021
16. PLEdoc GmbH	01.07.2021

17.	Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde	19.07.2021
18.	Regierungspräsidium Gießen Kommunales Abwasser, Gewässergüte	19.07.2021
19.	Regierungspräsidium Gießen Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz	19.07.2021
20.	Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	19.07.2021
21.	Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht	19.07.2021
22.	Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde	19.07.2021
23.	Regierungspräsidium Gießen, Bauleitplanung	19.07.2021

<i>Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (1) BauGB:</i>		<i>Stellungnahme:</i>
1.	Privatperson	14.06.2021

### Zusammenfassung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die durch entsprechende Änderung der Plankonzeption berücksichtigt wurden.

Von: [Redacted]  
Betreff: Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung in Ehringshausen  
Datum: 26. Mai 2021 um 12:21  
An: Herr Hausmann info@grosshausmann.de  
Kopie: [Redacted]

An das Planungsbüro Groß & Hausmann

Sehr geehrter Herr Hausmann,

vielen Dank für das aufklärende Telefonat!

Wir werden Ihnen unsere Stellungnahme und Empfehlungen bezüglich des Bebauungsplans des früheren Omniplastgeländes

nach Rücksprache und Diskussion in unseren AGs bis spätestens 2. July zukommen lassen. Anbei erhalten Sie von mir den Entwurf des Bahnhofareals in Ehringshausen

Mit diesem Link können Sie gut unsere Ideen nachvollziehen indem Sie die einzelnen Kartenelemente mit der Maus anklicken. Viel Erfolg damit und auf gute Zusammenarbeit.

[Redacted] Mitglied der AG Mobilität Ehringshausen. [Redacted]

Dazu müssen Sie diese Internet Karte aufrufen:

[Bahnhof 35630Ehringshausen - uMap \(openstreetmap.fr\)](#)

P.S.: ein Beispiel der Karte



## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

### Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: AG Mobilität, Ehringshausen,  
vom: 26.05.2021

Änderungen/Bemerkungen

**Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**  
Der betreffende Bereich wurde aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung herausgetrennt und wird Bestandteil des Bebauungsplans zum geplanten Nahversorgungszentrum.

Die Hinweise und Anregungen werden in die Entwurfserarbeitung einfließen.

Ehringshausen, den 29.06.2021

Blatt 1 von 4

### Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

Gem. §3 Ans. 1 Bau GB „frühzeitige Öffentlichkeits- Beteiligung zum Bauleitplan Nr. 13/1.  
Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg

Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.9.2020

Als Ag Mobilität Ehringshausen weisen wir darauf hin:

- Der Bahnhof Ehringshausen und sein Umfeld sind derzeit in einem schlechten Zustand.
- Die Unterführung ist für Alleinreisende mit einfachem Rollstuhl sehr gefährlich und praktisch ohne Begleitung nicht nutzbar. Dies konnte in mehreren Selbstversuchen mit modernem Gerät nachgewiesen und dokumentiert werden.
- Es gibt einen inoffiziellen Trampelpfad, der vom westlichen Ende des Bahnsteigs 2 über ein Treppchen und ein nicht genutztes Gleis führt. Obwohl dieser Weg gefährlich und durch Beschilderung verboten ist, wird er vor allem von Reisenden aus der Dreieiche, dem Mühlbach und Ichelhausen genutzt, was auf den Bedarf eines umwegfreien Zugangs zum Gleis verweist.
- Eine zur Zeit noch mögliche Zufahrt von Osten für PKW führt über die Bahnbrücke und unterhalb des Außenlagers von Omniplast entlang zum Gleis 2. Dort sind etliche Parkplätze abmarkiert. Diese Zufahrt entfällt durch den Verkauf des Geländes.
- Mit Wegfall der Gemeindestraßen auch im hinteren Bereich der Industrietrache sind Fahrradfahrer, die aus Richtung Werdorf kommen, gezwungen die Hohe Straße bzw. Leun über die Mühlbachstraße anzufahren.
- Die Arbeitsgruppe schlägt die folgende Lösung des Zuwege Problems vor:

Es gibt eine Werkstraße zwischen Gebäude und Gleisbett (des früheren Abstellgleises)  
Die Werkstraße erlaubt den einspurigen Fahrzeugverkehr zu einem zukünftigen Pendlerparkplatz, der 24 PKW aufnehmen kann ohne die Aktivitäten der Industrieanlage einzuschränken (Auf etwa 105 m Länge parallel zur Gleisanlage). Sie würde auch den Zugang für Fußgänger legalisieren. Durch Freigabe und Sicherung der Werkstraße für die Öffentlichkeit ergibt sich eine Abkürzung für Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr, auch für Rettungsfahrzeuge und erübrigt unnötige Wege durch die Unterführung.

Durch Reaktivierung des gesamten Bereiches um den Bahnhof ergeben sich höhere Pendleranteile und Ökopunkte.

Für eine Klimakommune ist der Bahnhof und sein Umfeld nicht nur eine gute Visitenkarte für Besucher, sondern auch für Investoren!

Die Alternative, den vorhandenen Gemeindestraßenverlauf aus Osten weiter zu nutzen würde für die große Industrietrache Einschränkungen bedeuten und den Zugang zum Gleis 2 nicht verbessern.

Außerdem passt ein Pendlerparkplatz besser in das Konzept der Gemeinde, ein Mischgebiet um den Bahnhof zu etablieren.

Aus Sicht der Arbeitsgruppe Mobilität ist der unbehinderte Zugang zum ÖPNV (hier Gleis 2) ein nicht verhandelbares öffentliches Gut, welches im Falle eines Verkaufs der Wege um das Omniplast-Gelände als dauerhaftes Wegerecht notariell eingetragen werden muss und die Möglichkeit der zeitgemäßen Gestaltung der Parkflächen umfasst, so dass der Gemeinde und den Einwohnern auch künftig kein Nachteil entsteht.

Ehringshausen, den 29.06.2021

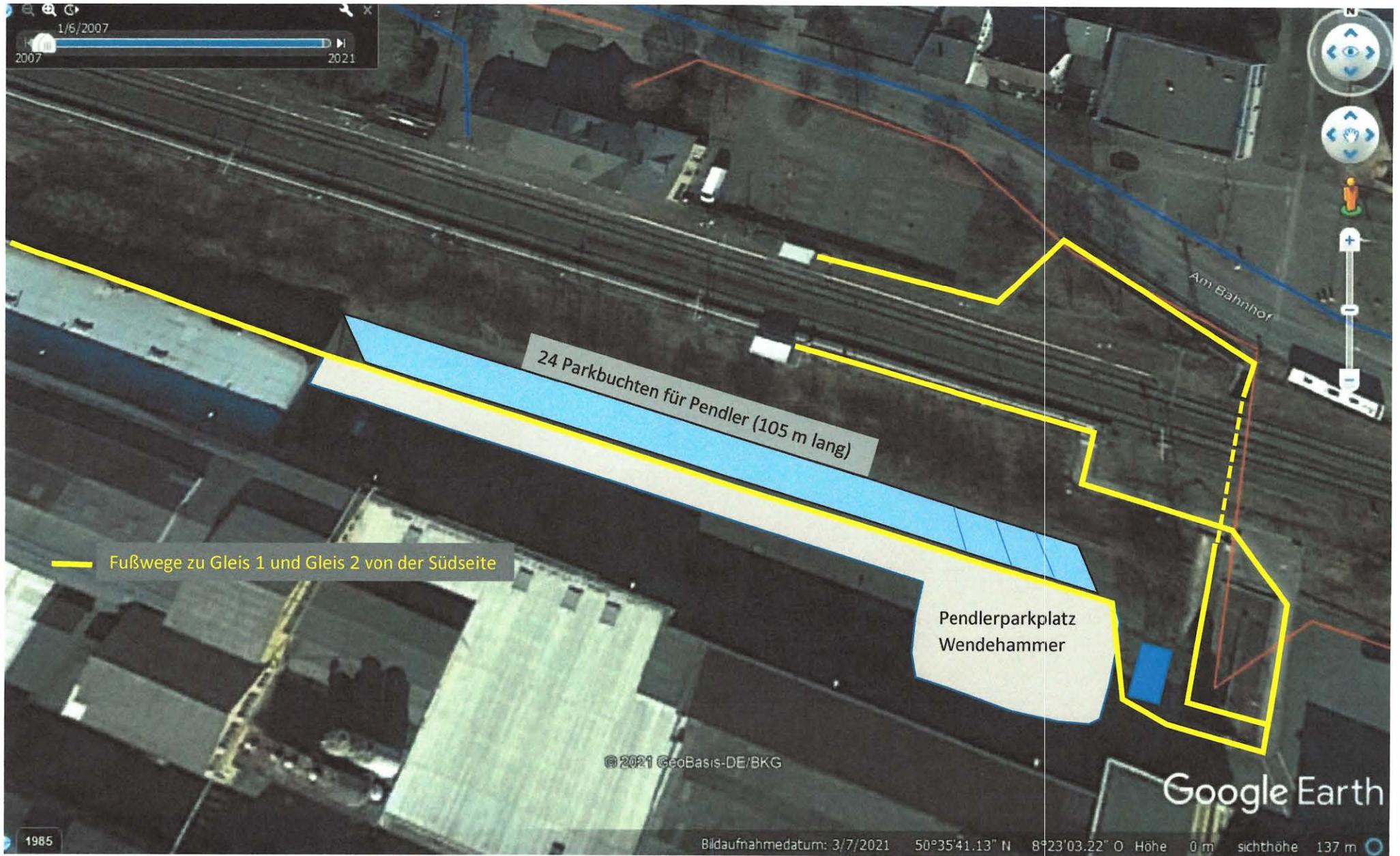
Blatt 2 von 4

Die von der AG Mobilität beste Variante für die Gemeinde und den Besitzer der Industriebrache ist die Nutzung der existierenden Werkstraße mit notariell beglaubigtem Grundbucheintrag und die Etablierung des Parkplatzes parallel der Gleisanlage wie in angehängtem PDF ersichtlich.

Das legalisiert den Fußgängerverkehr gleichermaßen und kostet bei geschickter Verhandlung kein Geld.

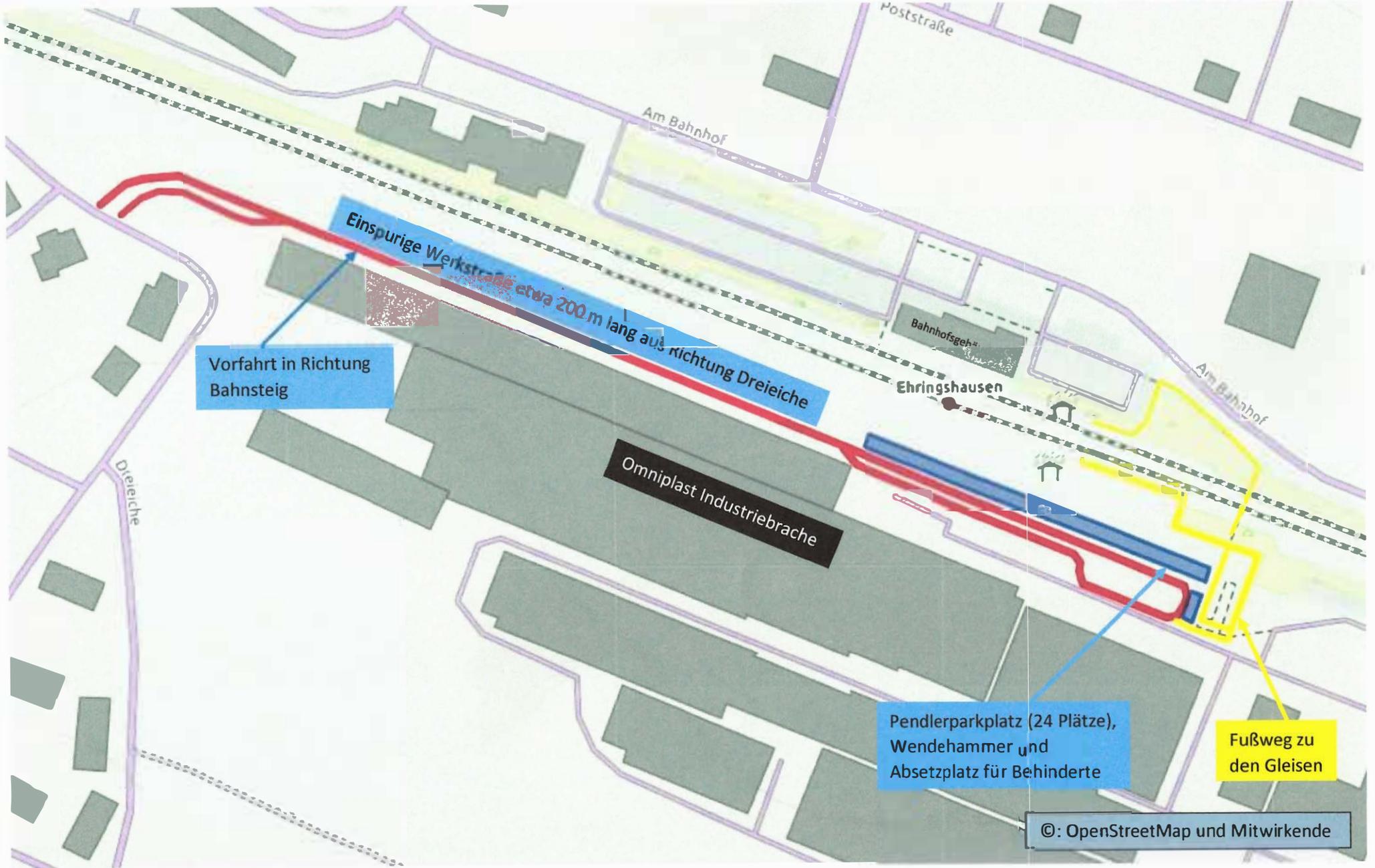
Ausgearbeitet am 29.06.2021 in enger Abstimmung der Mitglieder:  
AG Mobilität Ehringshausen





Pendlerparkplatz Südseite am Bahnhof (in Richtung Frankfurt)

Bearbeitet durch: AG Mobilität Ehringshausen – [REDACTED] 29.6.2021





Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt (M)  
www.deutschebahn.com



TÖB-FFM-21-105450/Fi

14.07.2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13/1, Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“**  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Damen und Herren,

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

Der o. g. Bauleitplanung kann nicht zugestimmt werden. Wir bitten die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zu beachten und die geänderten / ergänzten Planunterlagen erneut einzureichen.

**Überplanung von DB-Gelände  
Gemarkung Ehringshausen, Flur 21, Flurstücke 65/1 und 42/5**

Bei den überplanten Flächen der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).

Die DB-Flurstücke sind weiterhin bahnbetriebsnotwendig und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen bzw. als Bahnanlage darzustellen.

Die Planungen der DB Netz AG sehen perspektivisch südlich der bestehenden Gleise ein Überholgleis vor. Die Erweiterung ist derzeit im Bereich der bisherigen DB-eigenen Flächen vorgesehen.

Außerdem befinden sich in den überplanten Bahnflächen sowie im Grenzbereich zu Fremd-Flurstücken Anlagen und Kabel der DB Netz AG. Diese dürfen weder beeinträchtigt, noch beeinflusst oder beschädigt werden.

1

2

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registriergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Polalla  
Martin Seiler



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

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB  
§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main,  
vom: 14.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Der Anregung wird gefolgt.**

Die o.g. Flurstücke werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gestrichen.

**zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Der Hinweis betrifft die nachfolgende Ausführungsebene und wird dort berücksichtigt. In den Planunterlagen befindet sich bereits ein Hinweis, demzufolge Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen mit dem jeweiligen Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen sind.



2/6

#### **Gleisanschlüsse**

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

#### **Dienstbarkeiten zugunsten der DB AG**

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

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

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

Bei Ihren weiteren Planungen sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

#### **Abstandsflächen**

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

#### **Abstimmung bei Baumaßnahmen**

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

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

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

#### **Bahnhof Ehringshausen**

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

DB Station & Service AG  
Bahnhofsmanagement Gießen (I.SP-MI-GIE)  
Bahnhofstr. 102  
35390 Gießen



Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main,  
vom: 14.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

3

zu 3: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher in die Begründung in das entsprechend lautende Kapitel aufgenommen.

Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



3/6

#### Überbauung

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

#### Standssicherheit

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

#### Gefährdung des Bahnbetriebes

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

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

#### Oberleitung

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

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

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

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

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

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

DB Netz AG  
I.NP-MI-D-FFM (IO)  
Frankfurter Str. 20  
35392 Gießen

#### Vorhandene Kabel und Leitungen

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

#### Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

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



4/6

schwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

#### **Einfriedung**

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

#### Parkplätze zur Bahnseite hin

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

#### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

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

#### **Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen**

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

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

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

Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main,  
vom: 14.07.2021

Änderungen/Bemerkungen



5/6

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

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

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

#### **Zuwegung zu den Bahnanlagen**

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

#### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

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

#### **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

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

#### **Vorflutverhältnisse**

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

#### **Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**

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

#### **Immissionen**

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

#### **Funknetzbeeinflussung**

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



6/6

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf fGben
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

#### Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

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

#### Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

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

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG



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

#### \*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\*

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.db.de/tebahu.com/de/geschaeft/immobilien?Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618>



Von: Ines.Hartz@telekom.de  
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 13/1. Änderung "Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg", Ehringshausen  
Datum: 27. Juli 2021 um 10:56  
An: info@grosshausmann.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Eine Stellungnahme innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist war daher nicht möglich. Wir bitten dies zu entschuldigen und hoffen, dass Sie unsere Stellungnahme noch berücksichtigen können.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien), die aus beigefügten Plan ersichtlich sind.

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, bitten wir das Straßen-/Wegenetz so abzustimmen, dass Umlegungen vermieden werden können.  
Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

*Ines Hartz*

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
Ines Hartz  
PT124 BB2-5  
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen  
+49 641 963-7070 (Tel.) +49 641 963-7004 (Fax)  
E-Mail: [Ines.Hartz@telekom.de](mailto:Ines.Hartz@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
§ 4 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen,  
vom: 27.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

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.



ATW-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATW-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TIHL	Süddeut		Ehringhausen, Arm Bahnhof		
PTI	Fuhls				
ONS	Ehringhausen D2		AaB	3	
Bemerkung:			VaB	6641A	
			Name	hoo Haro/PTI 24/1 1.04.20	
			Maßstab	1:2500	
			Datum	27.07.2021	
			Blatt	1	

# EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

EAM Netz GmbH | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**EAM Netz GmbH**  
Hermannsteiner Straße 1  
35576 Wetzlar  
www.EAM-Netz.de

**Netzregion Wetzlar/Marburg**  
Wilfried Meisel  
Tel. 06441 9544-4464  
Fax 06441 9544-2593  
Wilfried.Meisel@EAM-Netz.de

Vorsitzende des  
Aufsichtsrats:  
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:  
Jörg Hartmann  
Andreas Wirtz

Sitz Kassel  
Amtsgericht Kassel  
HRB 14608

30. Juni 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg“,  
1. Änderung  
Ihre Schreiben vom 18.05.2021, Ihr Zeichen: Hr. Hausmann  
Unser Zeichen: PAP21-08308**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 20kV-Kabel), sowie Versorgungsanlagen (u.a. Schaltstation Ehringshausen) entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

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

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.



## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

## Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Wetzlar,  
vom: 30.06.2021**

Änderungen/Bemerkungen

### Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Verlauf der Hauptversorgungsleitungen inkl. Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen  
Darüber hinaus ist in den Entwurfsunterlagen bereits ein Hinweis auf das Erfordernis der Abstimmung von Planungs- und Baumaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger enthalten.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.

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

Für die vorhandenen 20kV-Kabel sind jeweils ein 3 m breiter Freihaltestreifen (Schutzstreifen) vorzusehen. Diese Verlegetrassen sind in den Planunterlagen dunkelgrün gekennzeichnet.

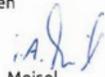
Besonderer Hinweis:

Insbesondere weisen wir darauf hin, dass die Revikon GmbH bereits in Kontakt mit EAM Netz steht und über die Option einer kostpflichtigen Verlegung der Schaltstation an einen alternativen Standort, ggf. innerhalb des betreffenden Bebauungsplans, prüft.

Sofern unsere vorgenannten Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

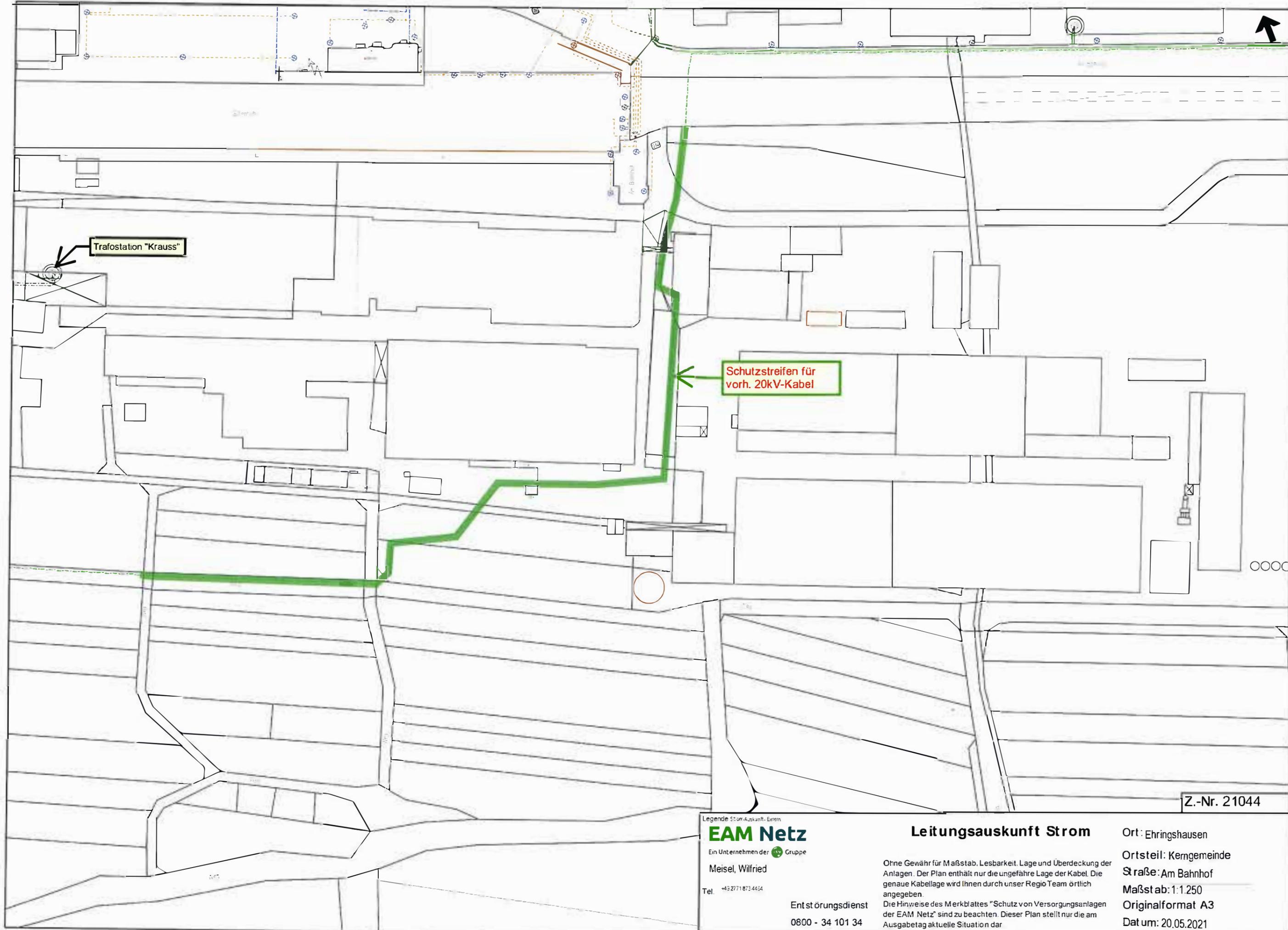
  
Meth

  
Meisel

**Anlage**

Planunterlage Strom Nr. 21044+21045





Trafostation "Krauss"

Schutzstreifen für  
vorh. 20kV-Kabel

Z.-Nr. 21044

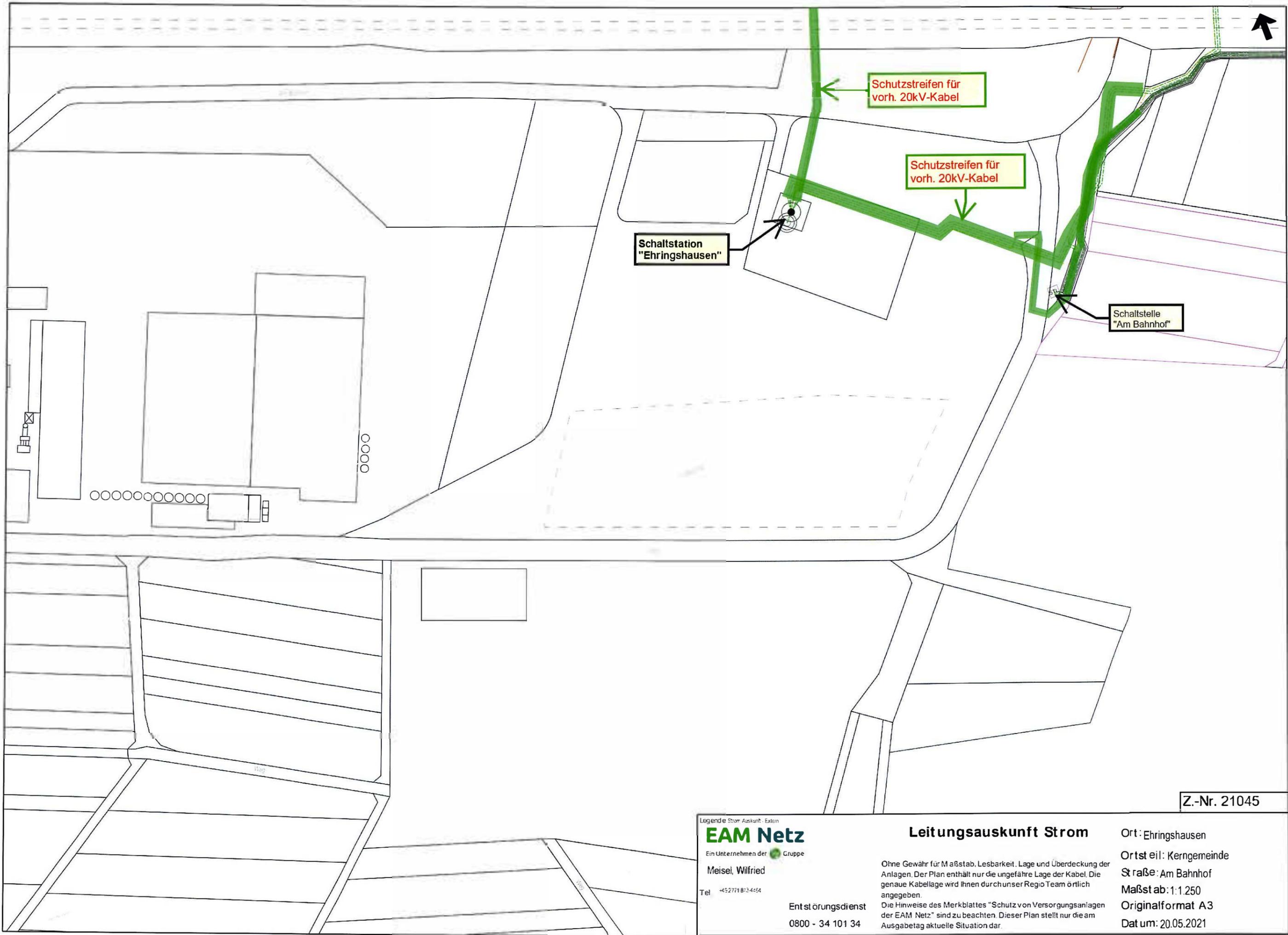
Legende Strom-Auskunft-Ersten  
**EAM Netz**  
 Ein Unternehmen der E.ON Gruppe  
 Meisel, Wilfried  
 Tel. +49 2771 873-4454

Entstörungsdienst  
 0800 - 34 101 34

**Leitungsauskunft Strom**

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesbarkeit, Lage und Überdeckung der Anlagen. Der Plan enthält nur die ungefähre Lage der Kabel. Die genaue Kabellage wird Ihnen durch unser Regio Team örtlich angegeben.  
 Die Hinweise des Merkblattes "Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz" sind zu beachten. Dieser Plan stellt nur die am Ausgabetag aktuelle Situation dar

Ort: Ehringshausen  
 Ortsteil: Kerngemeinde  
 Straße: Am Bahnhof  
 Maßstab: 1:1.250  
 Originalformat A3  
 Datum: 20.05.2021



Z.-Nr. 21045

Legende: Strom Auskunft - Extern  
**EAM Netz**  
 Ein Unternehmen der Gruppe  
 Meisel, Wilfried  
 Tel: +49 2771 872 4454

Entstörungsdienst  
 0800 - 34 101 34

**Leitungsauskunft Strom**

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesbarkeit, Lage und Überdeckung der Anlagen. Der Plan enthält nur die ungefähre Lage der Kabel. Die genaue Kabellage wird Ihnen durch unser Regio Team örtlich angegeben.  
 Die Hinweise des Merkblattes "Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz" sind zu beachten. Dieser Plan stellt nur die am Ausgabetag aktuelle Situation dar.

Ort: Ehringshausen  
 Ortsteil: Kerngemeinde  
 Straße: Am Bahnhof  
 Maßstab: 1:1.250  
 Originalformat A3  
 Datum: 20.05.2021



HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hömshheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Planungsbüro  
Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen	P22	Ehringshausen-Ehringshausen, B- PlNr. 13, Vorm Kreuz...
Bearbeiter/in	Herr Weber	
Durchwahl	-22	
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de	
Fax	-27	
ihr Zeichen	ohne	
Ihre Nachricht vom	18.05.2021	
Datum	02.07.2021	

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen**  
**Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Hingraben, Oberm Weg“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gemäß § 4 (1) BauGB**  
**Anlage: Kartenausschnitt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Wetzlar folgende Stellungnahme ab:

Forstliche Belange werden von o. b. Bauleitplanung berührt. Dieses ist im Einzelnen:

Dem Plangebiet sind in südlicher Richtung hin größere Waldflächen vorgelagert. Es sind weitergehend Waldflächen der Natura 2000 Schutzkulisse die mit dem FFH-Gebietsschutz belegt sind (FFH-Gebiet Nr.: 5416-302 Waldgebiet östlich Allendorf und nördlich Leun).

In o. b. Bauleitplanung ist aus Gründen des Waldschutzes sowie aus Gründen des Forstbetriebes sicherzustellen, dass die Waldgebiete über das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie über die öffentlichen Wirtschaftswege auch weiterhin angebunden sind und die öffentlichen Straßen und Wege auch weiterhin für den Forstbetrieb sowie für den Waldschutz uneingeschränkt genutzt werden können. Zur Geschäftserleichterung habe ich einen Kartenausschnitt mit den Waldwegen beigefügt, die an das Wegenetz anzubinden sind! Die Waldwege schließen im Südosten an das Plangebiet an und sind jeweils rot und gelb markiert.

Gegenstand der Planungen ist u. a. die Parzelle Gemarkung Ehringshausen, Flur 23, Flst. Nr. 207/0. Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Parzelle durch größere Abgrabungen erschlossen werden soll. Für den Fall, dass die vorgenannte Parzelle durch Abgrabungen erschlossen wird, sind aus forstlicher Sicht die Auswirkungen der Abgrabung auf den Geländewasserhaushalt der südlich vorgelagerten FFH-Waldflächen im Hinblick auf standörtliche Veränderungen eingehend zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist mir mitzuteilen. Bis dahin kann der Einbeziehung der Parzelle Gemarkung Ehringshausen, Flur 23, Flst. Nr. 207/0 in das Plangebiet nicht zugestimmt werden.

<b>Hessen-Forst</b> Landesbetrieb nach § 26 Landeshaus-Altordnung Gerichtsstand Kassel UST-Id-Nr. DE220549401	<b>Hausanschrift</b> Forstamt Wetzlar Hömshheimer Eck 11A 35578 Wetzlar	<b>Kontakt</b> Telefon: 06441167901-0 Telefax: 0644167901-27 FAWetzlar@forst.hessen.de www.hessen-forst.de	<b>Bankverbindung</b> HCC-HForst Helaba Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00 IBAN: DE7750050000001002369 BIC: HELADEF3333	<b>Leitung</b> Stefan Ambräß
---	--	--	---	---------------------------------

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB	vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021
§ 4 (1) BauGB	vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Hessen Forst, Forstamt Wetzlar,  
vom: 02.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die genannten NATURA 2000 Waldflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden durch die Änderungsinhalte nicht berührt.

**zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Die künftige Wegeführung für den Forstbetrieb wurde zwischenzeitlich mit Hessen Forst und dem Revierförster abgestimmt. Der Bebauungsplan wird hierdurch nicht betroffen.

**zu 3: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

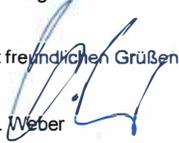
Größere Abgrabungen sind nicht vorgesehen. Dieser Bereich ist als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Die Geländeoberfläche wurde mit 195 m NHN (Normalhöhennull) etwa auf die mittlere Bestandshöhe festgesetzt, so dass keine größeren Abgrabungen erforderlich sein werden.

Ich darf Sie bitten, den forstlichen Belangen zu folgen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber



# Betriebliches GIS



Datum: 02.07.2021  
13:49:05

1:3.500  
0 30 60 90 120 m

 **HessenForst**  
MEHR WALD.  
MEHR MENSCH.

© Landesbetrieb HessenForst. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 50, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation; Vervielfältigungsnummer 2006-3-17.



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

Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 2  
Bearbeiter/in Dirk Peter  
Telefon (02771) 840 234  
Fax (02771) 840 450  
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de  
Datum 01. Juli 2021

**B 277, L 3052, Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde**

**Bebauungsplan Nr. 13**

„Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ 1. Änderung [Vorentwurf 03/2021]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 18.05.2021, Herr Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ehemaligen Betriebsflächen der Omniplast Deutschland GmbH, Ehringshausen und die südlich anschließenden Flächen des Ursprungsbebauungsplans, sollen auf insgesamt 17,2 ha überwiegend als Industriegebiet (Ostteil) sowie kleinflächig zum Ortsrand hin als Gewerbegebiet (Westteil) ausgewiesen werden. Bis auf den Bereich des Ursprungsbebauungsplans, ist das Plangebiet bereits voll erschlossen und zu großen Teilen baulich genutzt. Wegen günstiger Rahmenbedingungen empfiehlt sich der Ostteil als künftiger Lager- und Logistikstandort mit angeschlossenen Bürogebäude.

**Stellungnahme**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt jeweils an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3052 *Mühlbachstraße*, für das westlich geplante Gewerbegebiet über die Gemeindefraße *Dreieiche* und für das östlich geplante Industriegebiet über die Gemeindefraße *Am Bahnhof*. Das vorgesehene Industriegebiet ist außerdem über die gemeindliche *Wilhelm-Küster-Straße* auf kurzer Distanz mit der freien Strecke der B 277 verknüpft.

Die Verkehrsuntersuchung\* kommt für das Prognosejahr 2030 zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung sichergestellt ist, mit guter Qualität der Leistungsfähigkeit an den Knoten der B 277 und der L 3052.

\* Verkehrsuntersuchung zur geplanten Entwicklung im Bereich des Omniplast-Geländes in Ehringshausen", Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau, 02/2021

Ein Teil des Bahngeländes im Nordwesten des Plangebietes ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um bei Bedarf die Möglichkeit einer Güterbe- und -entladung zu haben.

Der Bahnhof Ehringshausen gegenüber dem Plangebiet ist durch eine Unterführung der Bahnlinie auf kürzestem Weg erreichbar. Westlich des Plangebiets liegt fußläufig eine Bushaltestelle an der *Mühlbachstraße*.

Das Plangebiet grenzt nicht an klassifizierte Straßen des überörtlichen Verkehrs. Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie meine eigenen Vorhaben werden nicht, meine weiteren Belange nicht nachteilig berührt.

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB  
§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,  
vom: 01.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

**Hessen Mobil**  
**Straßen- und Verkehrsmanagement**

Nötige Wegweisung und Beschilderung an den Knoten der B 277 und der L 3052 ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen. **1**

Die Gemeindestraßen *Dreieiche*, *Am Bahnhof* und *Wilhelm-Küster-Straße* sollen im Bebauungsplan bezeichnet werden. **2**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dirk Peter  
Dieses Schreiben wird nur in Dateiform versendet.

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,**  
**vom: 01.07.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: **Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**  
Der Hinweis betrifft die nachfolgende Umsetzungsebene und wird dort berücksichtigt.

zu 2: **Der Hinweis wird berücksichtigt.**  
Die Wegebezeichnungen werden in die Entwurfsunterlagen übernommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Akterzeichen

Bearbeiter/in

Dr. Sandra Sosnowski

Durchwahl

(0611) 6906-141

Fax

(0611) 6906-137

E-Mail

Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

09.06.2021

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

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg“**

**hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau-denkmalfache behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Landesamt für Denkmalpflege  
HessenSchloss Biebrich/Ostflügel  
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de

<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906-0 / -131

F +49 611 6906-137



**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie, vom: 09.06.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

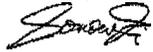
**Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Der dazu in den Entwurfsunterlagen bereits enthaltene Hinweis wird in seinem Wortlaut entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie, vom: 09.06.2021

Änderungen/Bemerkungen

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski  
Bezirksarchäologin



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 10318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO  
GROSS & HAUSMANN  
als Vertreter der Gemeinde Ehringshausen  
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

Max Willmer Haus  
Hebelstraße 6  
10318 Frankfurt am Main  
Telefon 069 444049  
Telefax 069 431455  
E-Mail: info@hgg.de

31. Mai 2021  
Dr. W / de

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg“**

**hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 18.05.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
§ 4 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M., vom: 31.05.2021	Änderungen/Bemerkungen

**Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

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.

-2-

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN



(Prof. Dr. K. Werner)

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M., vom: 31.05.2021

Änderungen/Bemerkungen

	Änderungen/Bemerkungen

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst  
und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und  
-bekämpfung

**Datum:** 02.06.2021  
**Aktenz.:** 22.1-VB-1-0149  
**Kontakt:** Frau Westermann  
**Telefon:** 06441 407-2879  
**Telefax:** 06441 407-2902  
**Raum-Nr.:** 0.19  
**E-Mail:** anja.westermann@lahn-dill-kreis.de  
**Standort:** Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. - Fr. 07:30 -12:30 Uhr  
Do. 13:30 -18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar



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

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen**  
**Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung "Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg"**  
**Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige**  
**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

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

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

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

**Postbank Frankfurt**  
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: PBNKDEFF

**Sparkasse Dillenburg**  
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DL

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
§ 4 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Brandschutz, Rettungsdienst  
und Katastrophenschutz, vom: 02.06.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführungsplanung und werden daher in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.

Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.

3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Industriegebiete (GI1-3), BMZ 10) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschatz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
4. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE 1-2), BMZ 10) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschatz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
5. In der Gemeinde Ehringshausen steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Westermann

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

0000 ps34f DLGRV0234961983\_1\_00/17147\_142 3325 2/2

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Bauen und Wohnen

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

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

FD 23.2 Bautechnik

Datum: 23.06.2021  
Aktenz.: 23/2021-BLE-08-002  
Kontakt: Herr Thorbeck  
Telefon: 06441 407-17 15  
Telefax: 06441 407-10 66  
Raum-Nr.: D.03.054  
E-Mail: Patrick.Thorbeck@lahn-dill-kreis.de  
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr  
Do. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, OT-Ehringshausen  
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 "Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg"  
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde:**

Von Seiten der Bauaufsicht bestehen aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Bedenken, Hinweise und Anregungen:

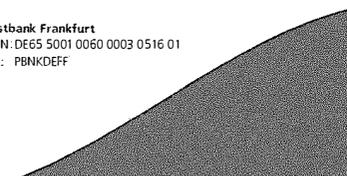
1. Aus dem Titel zu dem Bebauungsplan sollte hervorgehen, dass es sich auch um eine Erweiterung des Geltungsbereiches handelt.
2. In der Begründung zum B.-Plan werden auf der Seite 17 Wohnungen im GE-Gebiet ausgeschlossen. Dies ist noch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.
3. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.
4. Im Bebauungsplan sollten noch die Baugrenzen im östlichen Bereich vermaßt werden.

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

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

Postbank Frankfurt  
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: PBNKDEFF

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



**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB  
§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Bauaufsicht / Untere Denkmal-  
schutzbehörde, vom: 23.06.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Geltungsbereich auch an mehreren Stellen verkleinert wird. Der im Titel enthaltene Begriff „Änderung“ umfasst beides.

**zu 2+3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der als GE festgesetzte Teil wurde aus dem Geltungsbereich gestrichen. Die dazu vorgetragenen Anregungen haben sich daher erübrigt.

**zu 4+5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Da wo notwendig, werden Bemessungen ergänzt.

5. Ebenso sollten auch die Bereiche unterschiedlichen Nutzungen vermasst werden.
6. Im Bebauungsplan sind keine NN-Höhen eingetragen. Durch das teilweise starke Gefälle, bzw. Steigung des Geländes wird empfohlen, das vorhandene Geländeniveau mit aufzunehmen.
7. Um spätere Diskussionen über die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, empfiehlt es sich, die zulässigen Gebäudehöhen auch auf NN zu beziehen.
8. Für die Zulässigkeit der Werbeanlagen sollte außer der Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdach auch die Attikahöhe einbezogen werden.
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.
10. Bei den Umsetzungen der Fassadenbegrünung kommt es im Industriebau regelmäßig zu Schwierigkeiten. Beantragte Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren können nicht in Aussicht gestellt werden.

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

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

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

**Untere Denkmalschutzbehörde:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Kunstdenkmäler bekannt. Da aber im Zuge von Baumaßnahmen neue Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, schlagen wir vor, folgenden ausführlichen Hinweis mit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen:

„Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten jederzeit bisher unbekannte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)“

11

**zu 6+7: Den Anregungen wird gefolgt.**  
Die Anregungen werden entsprechend übernommen.

**zu 8: Der Anregung wird gefolgt.**  
Die Anregung wird entsprechend übernommen.

**zu 9+10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 11: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.**  
Der in den Planunterlagen dazu bereits enthaltene Hinweis wurde bereits an den Wortlaut der dazu vom Landesamt für Denkmalpflege eingegangenen Stellungnahme angepasst.

Freundliche Grüße



Decker

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Bauaufsicht / Untere Denkmal-  
schutzbehörde, vom: 23.06.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

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

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

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

**Postbank Frankfurt**  
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: PBNKDEFF

Der Kreisausschuss  
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

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

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 29.06.2021  
Aktenz.: 26/2021-BE-08-002  
Kontakt: Herr Krell  
Telefon: 06441 407-1718  
Telefax: 06441 407-1065  
Raum-Nr.: D3.131  
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de  
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar  
Servicezeiten:  
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr  
Do. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 13  
1. Änderung - 'Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg' -  
(ehemals Omniplast) in Ehringshausen, Gemarkung Ehringshausen**

Sehr geehrte Damen und Herren

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

**Natur- und Landschaftsschutz**

Die naturschutzfachlich relevanten Informationen liegen zum Vorentwurf noch nicht vor. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, das Ausgleichskonzept und die FFH-Prognose werden noch ergänzt. Ebenso das klimaökologische Gutachten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollten ebenfalls bewertet werden.

Bei der FFH-Prognose zum FFH-Gebiet Nr. 5416-302 „Waldgebiet östlich von Allendorf und nördlich von Leun“ sollte der Einfluss der Schall- und Lichtemissionen für die schutzgebietsrelevanten Fledermausarten behandelt werden sowie der Einfluss der markanten geplanten Höhenentwicklung im östlichen Bereich GI3, welcher bisher zwar überplant, nicht jedoch bebaut war.

In die textlichen Festsetzungen sollten Maßnahmen zum Insektenschutz mit aufgenommen werden.

Zur genauen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets fügen wir die maßgebliche Karte bei, die zur Ausweisung des Schutzgebiets erstellt wurde. Unserer Ansicht nach überschneidet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grenzen des LSG nicht.

1

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB  
§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Natur- und Landschaftsschutz / Wasser- und Bodenschutz, vom: 29.06.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die aufgeführten Unterlagen wurden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

Auf textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet, da hierzu aktuell das Insektenschutzgesetz sowie eine Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgt und insofern kein zusätzlicher Regelungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht.

Die in der Stellungnahme angesprochene nicht aktuelle Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde in der Kartendarstellung aktualisiert.

**Wasser- und Bodenschutz:**

**Überschwemmungsgebiet / Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt weder in einem faktischen noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Geltungsbereich verläuft jedoch *Moosbornbach*. Dieser entspringt südlich des Geltungsbereiches und mündet im Norden in die *Dill*. Auf dem betroffenen Grundstück ist das Gewässer verrohrt und überbaut.

Aus dem Bericht geht nicht hervor, inwieweit die bestehende Bebauung verändert wird. Eine eventuelle Offenlegung oder eine Verlegung des *Moosbornbaches* im Rahmen der Umsetzung der Bewirtschaftungsziele gemäß § 27 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollte hier nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

**Grundwasser**

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

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

**Wasserversorgung**

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

**Abwasserableitung**

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

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde Ehringshausen sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist die ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden, weiterführenden Abwasseranlagen (Kanäle, Mischwasserentlastungsanlagen) zu prüfen und nachzuweisen.

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

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

2

3

4

5

**zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Dies lässt sich auf Ebene der Festsetzungen nicht realisieren, da beide Maßnahmen ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erfordern, welches der Bebauungsplan nicht vorwegnehmen kann. Zudem entspricht die Anregung nicht den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen.

**zu 3: Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Der Zuständigkeitshinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

**zu 4: Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Der Zuständigkeitshinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

**zu 5: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher in das entsprechend lautende Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

**Verwertung von Oberflächenwasser**

Im Schriftteil zum Änderungsentwurf wird hinsichtlich des Niederschlagswassers auf das Verwertungsgebot gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wasser Gesetz (HWG) verwiesen. Diese Ausführungen sind insbesondere im Hinblick auf eine Versickerung zu ergänzen.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden.

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

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

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

**Bodenschutz**

Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls am Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen und zwar im Umweltbericht enthalten. Wir halten jedoch eine Ergänzung dieser Angaben unter Berücksichtigung und Beachtung der im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ für erforderlich.

Die vorhandenen Bodenfunktionen sind umfassend zu beschreiben und auch im Hinblick auf die Auswirkungen der künftig zulässigen Bebauung zu bewerten. Fehlende Grundlagendaten sind ggf. vor Ort zu ermitteln.

Insbesondere sind bei einer Nutzungsänderung oder dem Abbruch von Gebäuden die Bauwerke und der Untergrund auf bestehende Verunreinigungen gutachterlich zu untersuchen und ggf. zu sanieren.

**6**
**zu 6+7: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Die allgemeinen Hinweise zur Verwertung von Oberflächenwasser und zum Bodenschutz beziehen sich auf allgemeine wasser- und bodenrechtliche Vorgaben.

Diese werden in der Begründung sowie in der Umweltprüfung zum Bauabwägungsplan, entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches bearbeitet und wurden in der Gebietskonzeption berücksichtigt.

**7**

Im Hinblick auf die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind u. a. die zu versiegelnden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen. Die Vorgaben des § 202 Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens sind zu beachten.

**Altlasten / Bodenverunreinigungen**

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Allerdings weisen wir darauf hin, dass auf dem Flurstück 22/3 der Flur 24 ein Altstandort und auf dem Flurstück 202/1 der Flur 23 eine Altablagerung in o.g. System eingetragen ist.

**8**

Da die Zuständigkeit für die Altlastenbearbeitung jedoch nicht bei unserer Behörde, sondern beim Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen liegt, empfehlen wir Ihnen, sich für weitere Informationen diesbezüglich an das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, Marburger Straße 91, 35396 Gießen zu wenden.

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

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

**Fazit:**

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen können zurzeit keine abschließenden Aussagen zur geplanten Bebauungsplanänderung getroffen werden.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Freundliche Grüße



Kioper  
Abteilungsleiter

Anlage

**zu 8: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

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.



Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Natur- und Landschaftsschutz /  
Wasser- und Bodenschutz, vom: 29.06.2021

Änderungen/Bemerkungen



## Naturschutzverbände Lahn-Dill & Stadt Wetzlar

Diese Stellungnahme / dieses Schreiben ergeht namens und im Auftrag der angeführten, anerkannten Naturschutzvereinigungen.

Naturschutzverbände Lahn-Dill & Wetzlar  
c/o Rudolf Fippel, Berliner Str. 11, 35606 Solms

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Elektronisch an [info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen,  
Ortsteil Ehringshausen**

**Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingra-  
ben, Oberm Weg“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aufgeführten anerkannten Naturschutzvereinigungen schließen sich dem in der Anlage beigefügten Schreiben des Naturschutzrings Ehringshausen an.

Wir machen das Schreiben, vom 29.6.2021 zum Gegenstand unserer Stellungnahme und bitten Sie die dort genannten Einwendungen und Vorschläge im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Fippel  
für die Naturschutzverbände  
im Lahn-Dill-Kreis & Stadt Wetzlar

1 Anlage

Datum: 1.7.2021

Absender dieses Schreibens:

Rudolf Fippel  
HGON e.V.  
Berliner Str. 11  
35606 Solms  
☎ 06442-8906  
E-Mail: [fippel@hgon.de](mailto:fippel@hgon.de)

### **BUND**

Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland e. V.,  
Kreisverband Lahn-Dill

### **BVNH**

Botanische Vereinigung für  
Naturschutz in Hessen e. V.

### **DGWV**

Deutsche Gebirgs- und Wander-  
vereine, Landesverband  
Hessen e.V.

### **HGON**

Hessische Gesellschaft für Orni-  
thologie und Naturschutz e. V.,  
Arbeitskreis Lahn-Dill

### **LJV**

Landesjagdverband Hessen  
e. V., Kreisjagdvereine  
Wetzlar und Dillenburg

### **NABU**

Naturschutzbund Deutschland  
e. V., Kreisverband Lahn-Dill

### **SDW**

Schutzgemeinschaft  
Deutscher Wald e.V.

### **VHF**

Verband Hessischer  
Fischer e. V.

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

**Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingra-  
ben, Oberm Weg“,  
Ortsteil Ehringshausen**

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

## Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Naturschutzverbände Lahn-Dill & Stadt Wetzlar,  
vom: 01.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Der Hinweis wird berücksichtigt.**

# Naturschutzring Ehringshausen e.V.



Am Zimmerplatz 24  
35630 Ehringshausen  
Tel.: 06443/819210  
E-mail: weller-helmut@t-online.de

Naturschutzring Ehringshausen • Am Zimmerplatz 24 • D-35630 Ehringshausen

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Ehringshausen, 29. Juni 2021

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“

Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Namen des Naturschutzring Ehringshausen e.V. (NRE) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Verfahren in der oben näher bezeichneten Angelegenheit. Wir nehmen nachfolgend zu den uns dankenswerterweise überlassenen Unterlagen wunschgemäß, in Anlehnung an die Gliederungsvorlage wie folgt Stellung. Die Begründung für kritische bzw. ablehnende Haltungen basiert in der Regel auf §39, Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), 3., in dem es sinn- gemäß heißt: „Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen nicht ohne vernünftigen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden“.

Wir erlauben uns aber auch Fragen aufzuwerfen und besonders kritisch auf die von der Gemeinde Ehringshausen bis heute nicht durchgeführten Kompensationsmaß- nahmen für den bereits 1995 beschlossenen Bebauungsplan (24.09.1995) hinzu- weisen.

**Vorab möchten wir jedoch nachdrücklich betonen, dass wir die Revitalisierung der heute brach liegenden Industrieflächen bzw. der nicht genutzten Industrie- hallen besonders begrüßen!**

Zu B-Plan Nr. 13, 1. Änderung „Vorm Kreuz, ....“, Teil A:

Zu 1.1 - Anlass und Erforderlichkeit: Uns ist nicht ersichtlich warum der B-Plan eigentlich geändert werden soll? Wir bitten um Auskunft.

1

Zu 2.1 – Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes:

Alle inner- und außerhalb des Plangebietes aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen wurden bis heute nicht umgesetzt. Wie beschrieben wird, ist dies teilweise durch anderweitige Überplanung derzeit gar nicht mehr vollständig möglich. Sofern die

2

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
§ 4 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

## Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Naturschutzring Ehringshausen,  
vom: 29.06.2021

Änderungen/Bemerkungen

#### zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planung sind im Kapitel 1 der Begrün- dung zum Bebauungsplan umfassend beschrieben. Hierauf wird verwie- sen.

#### zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die hier vorgesehen Neuordnung dient u.a. dazu die Rahmenbedingun- gen für die Umsetzung zu verbessern.

Planung in der jetzt vorliegenden Form weiter verfolgt wird, sollten die Ausgleichsmaßnahmen unverzüglich eingeleitet werden. Für die nicht mehr möglichen Maßnahmen sollten Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Es ist auch zu prüfen, ob die die für die Kompensation geplanten Grundstücke überhaupt im Besitz der Kommune sind.

Ausdrücklich begrüßt wird das Vorhaben, das gesamte Ausgleichskonzept im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu überprüfen und ggf. neu zu ordnen. Wir halten es für sehr sinnvoll und zielführend den NRE bei diesen Umplanungen frühzeitig zu beteiligen, da der NRE Mitglied des HGON ist, und damit indirekt auch Teil eines nach §29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbandes. Im Sinne des NRE ist es hier sinnvoll, wie auch allgemein, als Kompensation nicht viele kleine, sondern eher größere Maßnahmen vorzusehen, die vermutlich nachfolgend auch in der Pflege leichter zu handhaben sein werden.

**Zu 2.2 – Verkehrserschließung:**

Um die mit der Ansiedlung eines Lager- und Logistikzentrums mit großer Wahrscheinlichkeit einhergehende erhebliche Verkehrszunahme auf der Straße (vor allem Schwerlastverkehr) abzumindern, ist nach Meinung des NRE größter Wert auf die Nutzung „der Schiene“ zu legen, was aufgrund der Gegebenheiten durchaus möglich erscheint. Es sollte überlegt werden das Bahngelände samt Bahnhof ggf. mit in den Geltungsbereich des B-Planes einzubinden, um eine positive Aufwertung des heute in einem desolaten Zustand befindlichen Bahnhofs mit zu erreichen!?

**Zu 3.2., 3.2.1 – Bodenschutz, Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel:**

Wir bitten um Verständnis, dass wir in der Angelegenheit „Schonender Umgang mit Grund und Boden/ Umwidmungssperkklausel“ erst in der 2. Stufe des Regelplans der Beteiligung Stellung nehmen möchten.

**Zu 3.3.1 - Verkehrsuntersuchung**

Wir können der Aussage „Die Gebietsentwicklung führt zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Verkehrsflusses im Untersuchungsgebiet“ für den Fall der Ansiedlung eines großen Logistikunternehmens nicht zustimmen. Das Gegenteil wird der Fall sein, zumindest auf den hauptsächlich genutzten Zu- und Abfahrtsstraßen. Umso mehr gelten die Anmerkungen gem. 2.2 (Nutzung der Schiene).

**Zu 4.1 – Planerische Rahmenbedingungen/ Regionalplan Mittelhessen**

Die Planflächen liegen innerhalb eines „Vorranggebietes für besondere Klimafunktionen“. Inwieweit die Umsetzung der Planung die Verhältnisse verändert, soll durch das noch ausstehende Klimaökologische Gutachten festgestellt werden. Nach Einschätzung des NRE wird die neue Bebauung im Osten die Klimaverhältnisse ungünstig verändern.

**Zu 4.2.2, letzte Absätze – Bebauungspläne:**

Derzeit ist nicht erkennbar wo im Gebiet selbst Grundstücksfreiflächen entstehen oder verbleiben. Es wird unterstützt, dass diese begrünt und mit heimischen Baum- und Straucharten bepflanzt werden sollen.

3

**zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Anregung wurde bereits bei der Gesamtkonzeption berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes an der Schnittstelle mehrerer Verkehrssysteme stellt gerade einen entscheidende Standortqualität dar. Eine Einbeziehung des Bahnareals wurde von Seiten der Deutschen Bahn AG aufgrund befürchteter planungsrechtlicher Kollisionen mit den planfestgestellten Bahnanlagen abgelehnt.

4

**zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

5

**Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Aussagen werden nicht näher begründet und sind daher zurückzuweisen. Die Aussagen des Fachgutachtens wurden im übrigen durch keine der beteiligten Fachbehörden kritisiert.

6

**Zu 6: Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

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.“ Die o.g. Empfehlungen wurden in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

7

**Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Grundstücksfreiflächen ergeben sich durch die Begrenzung des Ausnutzungsgrades, der mit der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt wird. Wo diese Freiflächen liegen, bleibt der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer überlassen.

Die Praxis bisher hat allerdings gezeigt, dass in Ausführung und Kontrolle oft erhebliche Mängel auftreten sowie große Defizite bestehen bzw. die Ausführung in der Regel gar nicht kontrollierbar ist. Außerdem fühlt sich von Behördenseite niemand für eine Kontrolle zuständig.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen wurde oben bereits Stellung genommen.

#### *Zu 4.3.1 – Naturschutzrechtliche Restriktionen*

Das Thema „Biotopschutz für den südöstlichen Teilbereich des Gebietes“ (LSG Auenverbund Lahn-Dill) kann erst in der 2. Stufe der Beteiligung, nach Bestandsaufnahme und Formulierung der Schutzbemühungen/ Umgestaltungen Stellung genommen werden.

#### *Zu 4.3.2 – Wasserrechtliche Restriktionen*

Die aufgeführten nicht vorhandenen Wasserrechtlichen Restriktionen gelten mit großer Wahrscheinlichkeit für den Fall einer nicht ins Gelände einbindenden Bebauung. Bei Bebauung des östlichen Teilgebietes, heute überwiegend Wiesen in Hanglage unterhalb eines großen FFH-Waldgebietes, wird voraussichtlich aber ein tiefer Geländeeinschnitt erforderlich werden. Damit werden die Wasserverhältnisse in dem Gebiet elementar verändert, was zum Absterben des angrenzenden Waldes zumindest in einem Waldrandstreifen führen kann.

#### *Zu 5.3.2 – Höhe baulicher Anlagen*

Bei Ausnutzung der vorgesehenen zulässigen Bauhöhe von 31 m in der Teilfläche GI 3 wird sich eine negative Veränderung des Landschaftsbilds ergeben, besonders dann, wenn nicht tief ins Gelände eingeschnitten wird. Bei einem tiefen Geländeeinschnitt ist mit den Problemen wie oben beschrieben zu rechnen.

#### *Zu 5.5 – Immissionsschutz*

Eine Angabe der Emissionskontingente für die Teilfläche GI 3 fehlt. Bei Ansiedlung eines Lager- und Logistikunternehmens mit einem zu erwartenden hohen Schwerlastverkehrsaufkommen muss nach Meinung des NRE mit einer Zunahme von Verkehrslärm vor allem für die Wetzlarer- und Kölschhäuser Straße gerechnet werden (A45-Anbindung).

#### *Zur Verkehrsuntersuchung*

Auch wenn die äußerliche verkehrliche Erschließung für das Szenario eines großen Lager- und Logistikunternehmens laut Gutachten sichergestellt ist, bleibt die Betrachtung des Einflusses auf die Anlieger der An- und Abfahrtsstraßen. 850 Kfz-Fahrten pro Tag erscheinen dem NRE als nicht unerheblich. Bei Nutzung der o.g. Straßen als Umleitungsstrecken im Falle einer A45-Sperrung wird es hier zu chaotischen Zuständen kommen.

#### *Zum Umweltbericht:*

Dem Aufruf am Beginn des Umweltberichts folgend, planungsrelevante Hinweise und Anregungen zu verschiedenen Schutzgütern zu geben, folgen wir diesem gerne und geben insbesondere Hinweise zum Punkt „Erhalt der biologischen Vielfalt“. Diese basierend auf unseren Kenntnissen zu Artenvorkommen in und außerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld.

8

9

10

11

12

13

#### **Stellungnahme: Naturschutzring Ehringshausen, vom: 29.06.2021**

Die Hinweise zur Vollzugskontrolle stellen subjektive Wahrnehmungen dar und werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen/Bemerkungen

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf den in Richtung des FFH-Waldgebietes exponierten Flächen des Industriegebietes sind Mitarbeiterstellplätze festgesetzt. Dort sind nur vergleichsweise geringfügige Modellierungen der Geländeoberfläche vorgesehen, jedoch ausdrücklich keine massiven Geländeeinschnitte, so dass mit Veränderungen des Gebietswasserhaushalts im Waldgebiet nicht zu rechnen ist. Die Bestands- und geplanten Geländehöhen werden zu besseren Nachvollziehbarkeit in die Planzeichnung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

zu 10: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Das Landschaftsbild ist ein Gegenstand der Umweltprüfung.

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Klassifizierte Straßen sind grundsätzlich für die Aufnahme und Ableitung von Verkehr vorgesehen.

Dem, infolge der geplanten Reaktivierung des Gewerbe-/Industriegebietes zu erwartenden Verkehr muss auch der durch die Insolvenz der Fa. OMNIPLAST entfallenen Verkehr, gegenübergestellt werden.

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Temporär erforderliche Straßensperrungen im angrenzenden Straßensystem sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden Umweltbericht und Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz erstellt, in denen alle relevanten Belange bearbeitet wurden.

- a) In der am weitesten östlich gelegenen noch vorhandenen Industriehalle auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Omniplast existiert seit vielen Jahren ein großes Brutvorkommen der Rauchschnalbe (mindestens 30 Brutpaare/ Nester), die nach den Roten Liste der gefährdeten Vogelarten sowohl für Hessen, wie auch für Deutschland in der Kategorie 3, gefährdet, geführt wird. Sofern die Halle abgerissen werden soll, ist zu überlegen wie der Verlust ausgeglichen werden kann. Es wird zusätzlich noch angemerkt, dass die Schnalben bevorzugt im Bereich der für die Bebauung GI 3 verloren gehenden Wiesen nach Nahrung jagen.
- b) Südlich oberhalb im FFH-Waldgebiet liegt die am Stollenmundloch vergitterte Höhle „Grube Gefion“, die besonders als Winterquartier für Fledermäuse, aber auch für Sommereinstände genutzt wird. Die Tiere nutzen das Wiesengebiet zwischen heutiger Industrietrache und Waldrand als nächtliches Jagdareal.
- c) Dies gilt in wesentlich größerem Ausmaß für die Fledermäuse der Luthermühle bei Werdorf (westlich von Werdorf, unweit des Plangebietes liegend). Hier existiert die größte Sommerkolonie/ Wochenstube der Fledermausart Großes Mausohr in Hessen (mehrere tausend Tiere)! Nach telemetrischen Untersuchungen im Jahr 2008 im Zusammenhang mit dem „FFH-Waldgebiet östlich von Allendorf und nördlich von Leun“ verläuft eine Hauptzugroute der Fledermäuse in dem Korridor zwischen Industriegelände und Wald, genau dort wo die neue Bebauung im Osten des Plangebietes (GI 3) beabsichtigt ist.
- d) Noch entscheidender als Negativeinfluss auf die Fledermauspopulationen ist eine für Industriegelände/ Gewerbegebiete übliche massive Dauerbeleuchtung der Freiflächen und Anstrahlung der Gebäude nachts (gilt besonders für Bauwerke in dem bisher unbebauten Hangbereich).
- e) Was das Schutzgut „Boden“ betrifft, ist aufgrund der Historie für die ehemalige Kunststoffrohr-Produktionsstätte davon auszugehen, dass zumindest lokal Bodenkontaminationen vorhanden sind. Darauf ausgerichtete Untersuchungen sind angezeigt.
- f) Auf die negativen Auswirkungen eines tiefen Hangeinschnittes im Teilgebiet GI 3 auf die Wasserverhältnisse im Untergrund wird in anderem Zusammenhang in der Stellungnahme oben bereits hingewiesen.

#### Zusammenfassung:

In Zusammenfassung der oben geführten Betrachtungen ist es aus Naturschutzsicht vorteilhaft, auf die mit dem 1995 beschlossenen Bebauungsplan und jetzt durch Änderung noch umfangreicher geplante Bebauung des Teilgebietes im Osten ganz zu verzichten, und sich mit Baumaßnahmen vollständig auf die vorhandene Industrietrache zu konzentrieren. Dann sind auch die noch ausstehenden Kompensationsmaßnahmen nicht mehr erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



(1. Vorsitzender NRE)

14

Stellungnahme: Naturschutzring Ehringshausen,  
vom: 29.06.2021

Änderungen/Bemerkungen

#### zu 14: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die zwischenzeitlich vorliegende Umweltprüfung kommt abschließend zu folgender Einschätzung:

*Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.*

*Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt, Boden und Landschaft mit geringflächigen Auswirkungen verbunden sein, verbleibende Eingriffe können vollständig abgeleistet werden.*

**Netzauskunft**

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

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

zuständig Tim Babetzki  
Durchwahl 0201/3659-310

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Anfrage an unser Zeichen Datum  
18.05.2021 PLEdoc 20210601690 01.07.2021

**1. Änderung des 13. Bebauungsplans "Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg" der Gemeinde Ehringshausen;**  
**Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Tabelle der betroffenen Anlagen:**

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Betriebskabel	in Betrieb	RG011000000	300	114 - 116	10	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	-			im Schutzstreifen der LNr. 11	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen
3	Open Grid Europe	Umlegung Ferngasleitung mit LWL-KSR-Anlage	in Planung	RG011000000				Dr. Dirk Boeddicker 0201/3642-13350 Essen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet und von den relevanten Planunterlagen Kopien gefertigt.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9884 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
03 9001 AU 6020



**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
§ 4 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: PLEdoc GmbH, vom: 01.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.**

Der Verlauf der Ferngasleitung inkl. des 10m breiten Schutzstreifens wurde im Bebauungsplan im Bestand übernommen. Die Baugrenzen wurden daran angelehnt.

Damit wird klargestellt, dass eine Überbauung des Schutzstreifens nicht zulässig ist. Gleichzeitig erfolgt dadurch auch eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen im Südwesten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans verläuft die eingangs aufgeführte Ferngasleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse). Im Schutzstreifen der Gasleitung verlaufen parallel das Betriebskabel sowie ein Kabelschutzrohr (KSR) mit einliegendem Lichtwellenleiter (LWL).

Wir haben den Leitungsverlauf sowie die Trasse einer möglichen Umlegung in den Entwurfsplan digital übernommen und mit Leitungskenndaten versehen.

Für eine exakte Übernahme des Leitungsverlaufes in die Plangrundlage des Bebauungsplanes überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie bereits in der Begründung (Punkt 2.2.4 Ver- und Entsorgung) zum Bebauungsplan erwähnt ist in Abstimmung mit der OGE eine Leitungsverlegung angedacht. Ob und wann, bzw. in welcher Trasse, diese Umlegung stattfinden wird, war zum Erstellungszeitpunkt der Stellungnahme nicht endgültig beschlossen.

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

Die Baugrenzen sind dementsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen der Bestandsleitung anzupassen, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der Leitungen auszuschließen. Sollte die Leitung umverlegt werden, muss hierfür ein 10 m breiter Trassenkorridor ebenfalls von einer Bebauung freigehalten werden.

Wir halten es außerdem für zweckmäßig für die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Ferngasleitung und die Trasse der möglichen Umlegung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen, um den besonderen Schutz der Anlagen zu gewährleisten.

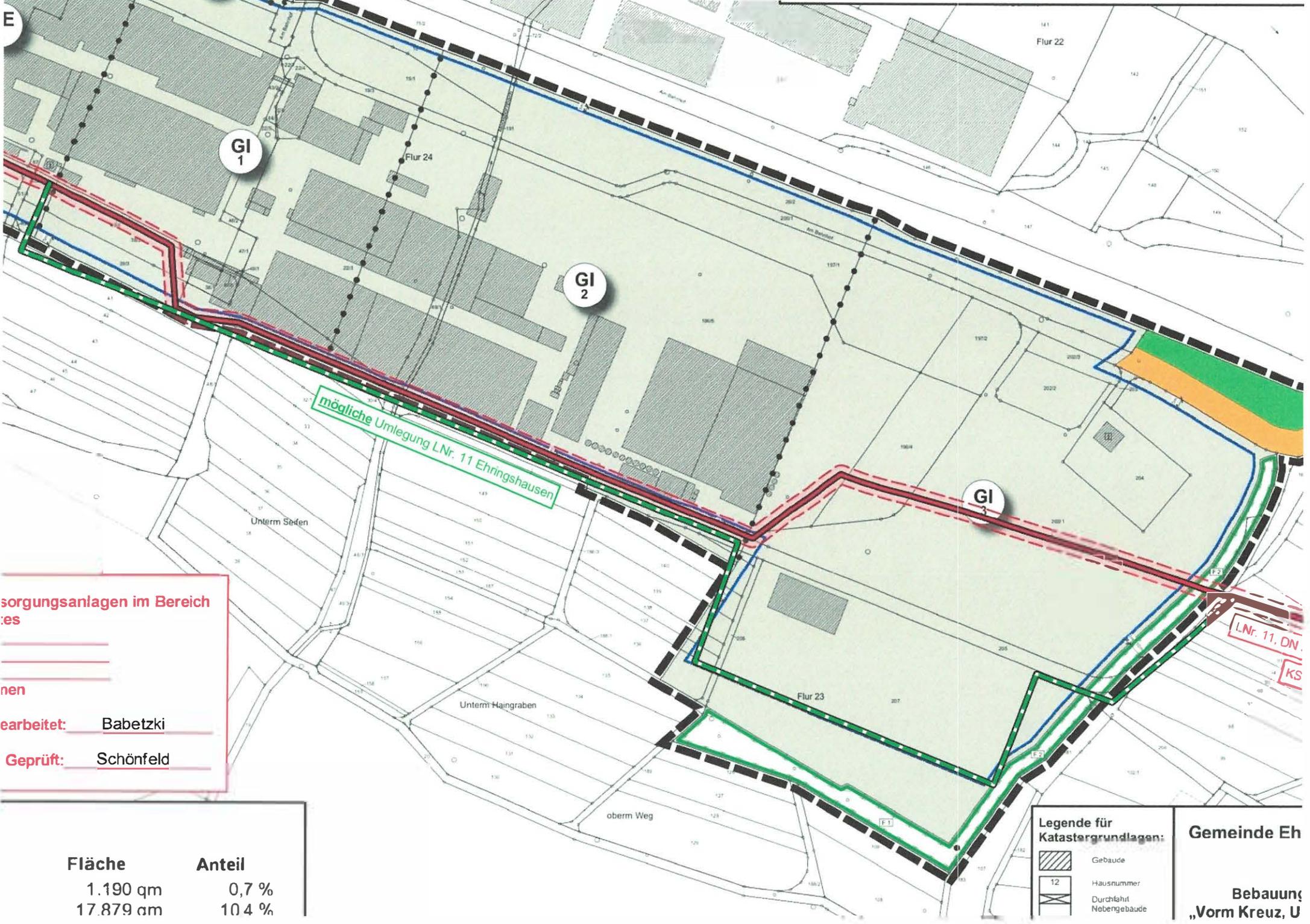
Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

**Anlagen**  
Planunterlagen  
Merkblatt

**Verteiler**  
TBHS Reiskirchen, Herrn Thiele  
TBHSR Reiskirchen, Herrn Klemm / Herrn Penz  
TPPL Bamler Park, Herrn Dr. Dirk Boeddicker



**sorgungsanlagen im Bereich des**

**nen**

**arbeitet:** Babetzki

**Geprüft:** Schönfeld

Fläche	Anteil
1.190 qm	0,7 %
17.879 qm	10,4 %

**Legende für Katastergrundlagen:**

-  Gebäude
-  Hausnummer
-  Durchfährt Nebengebäude

**Gemeinde Ehringhausen**

**Bebauungsplan**  
**„Vorm Kreuz, U...“**

LNr. 11, DN  
KS



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/81-2014/16  
Dokument Nr.: 2021/860643

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 18.05.2021

Datum 19. Juli 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**  
**hier: Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg“ im Ortsteil Ehringshausen**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 18.05.2021, hier eingegangen am 20.05.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**  
**Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428**

Mit dem Planvorhaben soll das ehemalige Omniplast-Gelände überplant und auf einer Fläche von insg. rd. 17,2 ha als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) stellt für den geplanten Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* sowie eine *Rohrfernleitung Bestand* (Gas) dar, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Gemäß Ziel 5.3-1 RPM 2010 sind die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen ist der Bedarf vorrangig in diesen Vorranggebieten durch Verdichtung der Bebauung

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB  
§ 4 (1) BauGB

vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 19.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**



und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken (vgl. Ziel 5.3-5 RPM 2010).

Die Planung entspricht diesen Zielen.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Luftaustausch gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 RPM 2010). *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* sind dann mit diesen Vorbehaltsgebiete überlagert, wenn es sich dabei um überörtlich bedeutungsvolle Luftleitbahnen handelt (hier: Bereich Dill-Auen). Die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen kann etwa gesichert werden, indem eine ausreichend bemessene Durchgrünung und großzügige Freiräume erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Der Planbereich weist bereits heute eine nahezu vollständige Versiegelung bzw. Bebauung auf, daher sollten entsprechende Freiräume und Durchgrünungsmaßnahmen (ggf. auch durch Entseidelungen) vorgesehen und neue Gebäude an der Fließrichtung der Kaltluft ausgerichtet werden.

Der B-Plan sieht einige Be- und Durchgrünungsmaßnahmen vor (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung), zudem wurde laut Begründung ein klimaökologisches Gutachten beauftragt. Bei entsprechender Beachtung gehe ich, auch aufgrund der bereits deutlichen Vorbelastung des gesamten Bereichs, jedoch nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Klimafunktionen durch das Vorhaben aus.

Entsprechend Ziel 7.2.4-1 RPM 2010 sind die in der Regionalplankarte dargestellten Trassen u.a. von Rohrfernleitungen zu sichern. Laut Planunterlagen soll die durch das Plangebiet verlaufende Gasfernleitung (nach derzeitigem Planungsstand) in Abstimmung mit dem Versorgungsträger „südlich um die Gewerbeflächen herum in die Randbereiche verlegt werden“.

Die endgültige Trassenführung der Rohrfernleitung ist im B-Plan darzustellen.

Das bestehende Gewerbegebiet zeichnet sich durch seine unmittelbare Lage entlang der Schienenverbindung Gießen-Siegen-Hagen aus; direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bahnhof Ehringshausen. Neben dem Personenverkehr (u. a. im Hinblick auf künftige Beschäftigte), ist die vorhandene Schienenanbindung auch von Bedeutung für den Güterverkehr, etwa für die Ansiedlung transportintensiven Gewerbes bzw. als Verknüpfungsstelle Schiene/Straße. So legt etwa Grundsatz 7.1.1-9 RPM 2010 fest, dass der Zugang zum leistungsfähigen Schienengüterverkehr in der Region gesichert und als umweltfreundliche Alternative zum Straßengüterverkehr, auch über den Ausbau des Kombinierten Verkehrs, verstärkt gefördert werden soll.

Laut Planunterlagen soll ein Teil des Bahngeländes in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen werden, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Güterbe- und -entladung schaffen zu können. Dies entspricht auch Grundsatz 7.1.1-11 RPM 2010, wonach die Nachfrage nach Gütertransportleistungen der Bahn durch die Erhaltung, Reaktivierung und ggf. Neuanlage von Gleisanschlüssen und Industriestammgleisen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbeflächen stabilisiert und gefördert werden soll. Um das diesbezügliche vorhandene Potenzial ausschöpfen zu können, sollte Wert auf die Ansiedlung schienenaffinen Gewerbes gelegt werden.

Die Festsetzung der „Bahnanlagen“ wird insofern ausdrücklich begrüßt.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,  
vom: 19.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

1

zu 1: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zur fachlich fundierten Beurteilung der klimaökologischen Auswirkungen durch die festgesetzten Zulässigkeiten im Bebauungsplan wurde ein Klimagutachten beauftragt. Die darin vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich Hochausbauten im südlichen Teilgeltungsbereich GI 3 ausgeschlossen. Stattdessen sind dort nur wasserdurchlässige, mit Großgrün zu bepflanzende Stellplätze zulässig, so dass die im Gutachten zugrunde gelegten Zulässigkeiten noch weiter reduziert und damit eine weitere Verbesserung der klimatischen Situation erreicht wird.

2

zu 2: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Die Gasfernleitung wird in ihrem Bestand inkl. des dazu einzuhaltenden Schutzstreifens in den Bebauungsplan übernommen. Von der ursprünglich geplanten Verlegung wurde Abstand genommen.

3

zu 3: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Die Anregung wurde bereits bei der Gesamtkonzeption berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes an der Schnittstelle mehrerer Verkehrssysteme stellt gerade einen entscheidende Standortqualität dar.

Eine Einbeziehung des Bahnareals wurde von Seiten der Deutschen Bahn AG aufgrund befürchteter planungsrechtlicher Kollisionen mit den planfestgestellten Bahnanlagen abgelehnt.

Das Ziel einer möglichst intensiven Einbeziehung der Bahn zur Bewältigung des Personen- und Güterverkehrs in der Gebietskonzeption bleibt weiter bestehen. Eine flächenhafte Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplan wird aktuell nicht für erforderlich erachtet.

Insgesamt ist die Planung mit den Vorgaben des RPM 2010 vereinbar.

**Hinweis:**

In der Begründung zum B-Plan wird unter Nr. 1.2 dargelegt, dass im westlichen Teil auch „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ festgesetzt werden soll. Der vorgelegte Planentwurf sieht jedoch nur „GE“ vor.

4

**Grundwasser, Wasserversorgung**

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

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

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

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

5

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

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

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

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

6

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241**

**Nachsorgender Bodenschutz:**

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, ge-

7

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,  
vom: 19.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 4: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Die Geltungsbereichsgrenze im westlichen Bereich wurde so zurückgenommen, so dass dieser ehemals als Gewerbegebiet festgesetzte Teilbereich nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 7: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Die Informationen zu Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet wurden in die Entwurfsunterlagen nachrichtlich eingearbeitet. Darüber hinaus liegen der Gemeinde keine weiteren Hinweise oder Erkenntnisse vor.

Bzgl. der weiteren Vorgehensweise und rechtlichen Zuständigkeiten befinden sich bereits Hinweise für die Ausführungsebene in den Planunterlagen.

meldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Lahn-Dill und bei der Gemeinde Ehringshausen einzuholen.

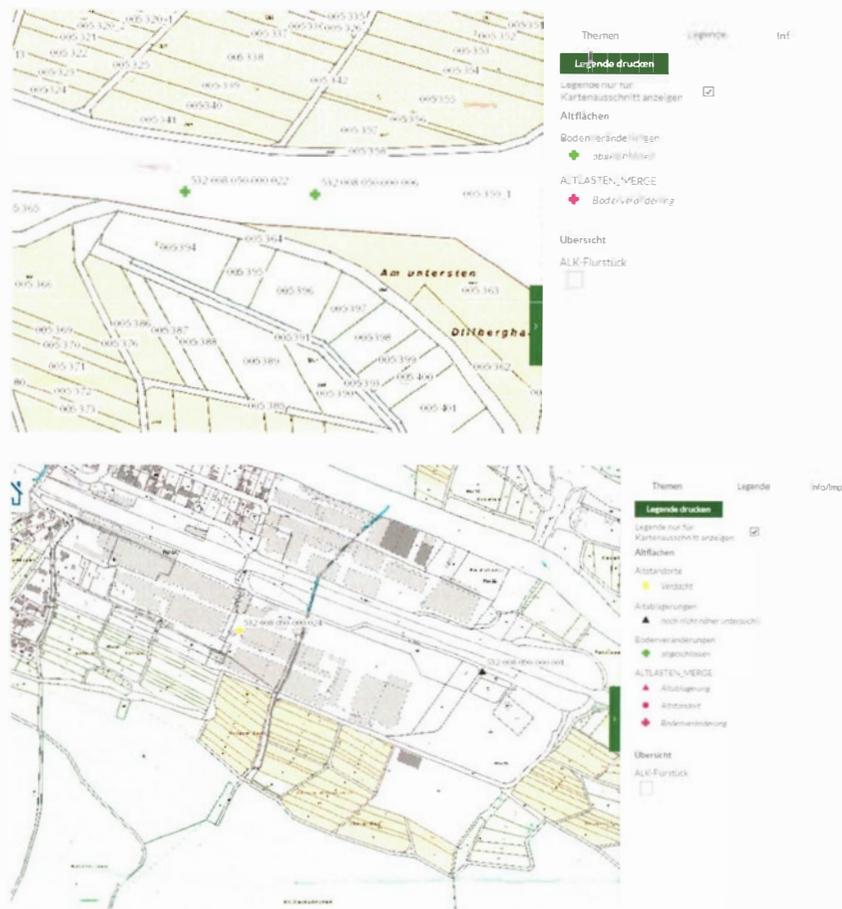
**Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können.** Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum und unmittelbar angrenzend folgende Einträge in der Altflächendatei gibt:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.008.050-000.024	Ehringshausen	UTM-Ost: 456476 UTM-Nord: 5604820 Am Bahnhof xy	Altstandort Ehem. Buderus / Fa. Alphacan Omni- plast (Arkema GmbH)	5	Altlastenverdäch- tige Fläche
532.008.050-000.001	Ehringshausen	UTM-Ost: 456892,649 UTM-Nord: 5604747,484	Altablagerung Fa. Buderus bzw. Fa. Omniplast	3	Fläche nicht be- wertet
532.008.050-000.006	Ehringshausen	UTM-Ost: 456264,711 UTM-Nord: 5607552,367 A 45	Sonstige schädliche Bodenveränderung Verkehrsunfall mit Dieselaustritt am 05.02.2009		Sanierung (De- kontamination) abgeschlossen
532.008.050-000.022	Ehringshausen	UTM-Ost: 456174,89 UTM-Nord: 5607554 A 45	Sonstige schädliche Bodenveränderung Bundesautobahn A 45 km 154.200 Fahrtrich- tung Süd		Sanierung (De- kontamination) abgeschlossen

*Hinweis: Nähere Auskünfte zu sonstigen schädlichen Bodenveränderungen erteilen die dafür zuständigen Unteren Bodenschutzbehörden (UBB).*

Ausschnitte aus map app:



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

**Zum Altstandort mit der Schlüsselnummer 532.008.050-000.024:**

Auf dem ehem. Betriebsgelände wurden bereits umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Hieraus ergaben sich **vereinzelte kontaminierte Areale** (ehem. Betriebstankstelle, ehem. Buderus-Lagerhalle, Produktion Spritzguss, Mischerei / Spritzguss). Bei diesen Arealen wurden unter anderem zum Teil signifikant **erhöhte Gehalte an BTEX, MKW, MTBE, PAK, PCB und Schwermetallen** nachgewiesen. Das **Grundwasser** wird über mehrere Grundwassermessstellen überwacht und ist auch **weiterhin hinsichtlich aller auffälligen Parameter zu überwachen**.

Ein akutes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht bei der zurzeit überwiegend versiegelten Fläche derzeit nicht, da hierdurch ein Direktkontakt weitestgehend unterbunden wird. Im Falle von Entsiegelungen, Entfernung von Bodenplatten und allen weiteren Eingriffen in den Boden sowie grundsätzlichen Umnutzungen (hier insbesondere sensiblere Nutzungen) ist eine **nutzungsbezogene Neubewertung der Boden-, Grundwasser- und Bodenluftbelastungen erforderlich**. Hierfür ist bezogen auf die konkreten Planungsabsichten ein Untersuchungs- / Sanierungskonzept von einem Fachgutachter zu erstellen und dem Regierungspräsidium Gießen zur Abstimmung vorzulegen. Hierbei sind alle bisher vorgenommenen Untersuchungen mit zu berücksichtigen. Das Regierungspräsidium Gießen ist bei jedem Bauvorhaben im Vorfeld einzubinden.

**Grundsätzlich gilt bzgl. sämtlichen geplanter Baumaßnahmen auf diesem Altstandort:**

- Alle Eingriffe in den Untergrund - Aufnahme der Bodenplatte, Herstellung eines Kellergeschosses, z.B. Herstellung einer Drainage, Herstellung von Fundamenten - sind von einem in Altlastenfragen und Bodenkunde qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren.
- Mit den Arbeiten dürfen nur Unternehmen beauftragt werden, bei denen die erforderliche Sachkunde und Erfahrung vorhanden sind. Die Unternehmen haben für die ordnungsgemäße Ausführung der ihnen übertragenen Arbeiten und für die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften bei der Ausführung zu sorgen. Die Arbeiten sind nach den einschlägigen DIN-Vorschriften auszuführen. Bestehende Schutzgebietsbestimmungen und Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- Ergeben sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind entsprechend § 4 Abs. 2 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) jegliche Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können (bspw. das Fortführen der Bauarbeiten), bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind der Bodenschutzbehörde nach § 4 Abs. 1 HAItBodSchG unverzüglich mitzuteilen.

**Zur Altablagerung (firmeneigene Deponie) mit der Schlüsselnummer 532.008.050-000.001:**

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-(Nutz-)pflanze (hier angrenzendes FFH-Gebiet)*
- *Boden-Grundwasser*

oder über *migrierende Deponiegase (Methan, Kohlendioxid usw.)* durchgeführt werden. Auch die genaue Lage der Deponie ist bisher nicht validiert bzw. bestätigt worden.

Ich empfehle daher dringend, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw.) eine **Historische Erkundung<sup>1)</sup>**

durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen ([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1\\_Web.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf)). Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung (hier geplante Nutzung!)** mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

**Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen.**  
Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

*<sup>1)</sup> Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-altflaechen.html>*

Informationen über die genaue Lage, die vertikale und horizontale Ausdehnung und Art der abgelagerten Abfälle können durch Baggerschürfe oder Rammkernsondierungen gewonnen werden. Deponiegase können mittels Bodenluftuntersuchungen nachgewiesen werden. Mit den Arbeiten ist ein fachlich qualifizierter Gutachter zu beauftragen.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes werden zur vorliegenden Planung keine Einwände erhoben. Hinsichtlich der Freiflächen, die bisher nicht anthropogen vorbe-

8

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,  
vom: 19.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 8: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Das Schutzgut Boden wird in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan behandelt.

Auf den in Richtung des FFH-Waldgebietes exponierten Flächen des Industriegebietes wird, u.a. unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes – im Gegensatz zur bisherigen Zulässigkeit für eine gewerblich/industrielle Nutzung, nun die Zulässigkeit auf Mitarbeiterstellplätze in wasserdurchlässiger Form beschränkt. Ergänzend dazu sind

einflusst sind, sind hinsichtlich des Bodenschutzes noch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erstellen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das nachfolgende Info-Blatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

**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))

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**  
Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Depo- 9  
nien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitpla-  
nerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt  
„Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungs-  
präsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur,  
Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfal-  
leinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.  
B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. As-  
bestzementplatten).

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

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

Zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen 10  
Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

**Bergaufsicht**  
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen 11  
Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu  
treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von fünf erloschenen Bergwerksfeldern, in de-  
nen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz  
nachgewiesen wurden.

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,  
vom: 19.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

dort nur vergleichsweise geringfügige Modellierungen der Geländeober-  
fläche vorgesehen, jedoch ausdrücklich keine massiven Geländeein-  
schnitte.

Der Hinweis auf das Info-Blatt „Boden – mehr als Baugrund“ wird zur  
Kenntnis genommen und diesbezüglich auf die Ausführungsplanung  
verwiesen.

**zu 9: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und wer-  
den daher in die Begründung zum Bebauungsplan das Kapitel „Hinweise  
für die Ausführungsebene“ aufgenommen.

**zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

**zu 11: Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis auf die ehemaligen bergbaulichen  
Aktivitäten in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Nach den hier vorhandenen Unterlagen liegt eine der Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

**Landwirtschaft**

**Bearbeiter:** Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

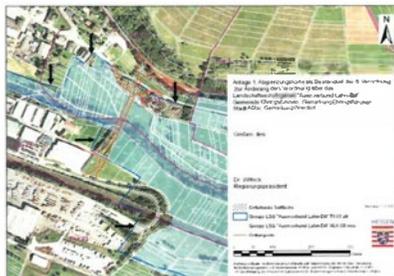
Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz weder Hinweise noch Anregungen vorgetragen.

**Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin:** Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen. Entgegen der Angaben in Natureg befindet sich die Planfläche nicht mehr in dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Der fragliche Bereich ist im Rahmen der 6. Änderungsverordnung (VO vom 26.11.2009 Staatsanzeiger Nr.53, Seite 3633) bereinigt worden. Siehe Karte unten.

12



**Obere Forstbehörde**

**Bearbeiter:** Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546

Forstliche Belange sind beim derzeitigen Planungsstand nicht betroffen.

**Bauleitplanung**

**Bearbeiterin:** Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

- Der Bebauungsplan setzt zum **Ausgleich** des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft 11 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des

13

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 19.07.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 12: **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Die diesbezüglichen Aussagen in den Planunterlagen werden entsprechend korrigiert.

zu 13: **Die Anregung wurde berücksichtigt.**

Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen (Hess. VGH, Urteil v. 18.05.2017 - 4 C 2399/15.N -).

Seit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. **Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.**

14

zu 14: Die Anregung wurde berücksichtigt.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

15

zu 15: Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

Von: Katja Luboelski k.luboelski@ehringshausen.de  
Betreff: WG: Einwand zu Bebauungsplan Nr. 13, „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“  
Datum: 14. Juni 2021 um 16:49  
An: Groß & Hausmann GbR info@grosshausmann.de



Hallo Herr Hausmann,  
aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erhalten Sie untenstehenden Einwand von [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

Katja Luboelski

Gemeinde Ehringshausen  
Leiterin Bauverwaltungsamt  
Katja Luboelski  
Rathausstraße 1  
35630 Ehringshausen  
Tel. 06443/60938  
Fax 06443/60912  
e-mail: k.luboelski@ehringshausen.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 14. Juni 2021 15:33  
An: Jürgen Mock <j.mock@ehringshausen.de>  
Betreff: AW: Einwand zu Bebauungsplan Nr 13

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

An den Bürgermeister der Gemeinde Ehringshausen  
Rathaus  
35630 Ehringshausen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Mock,  
sehr geehrte Damen und Herren,  
Gegen den am 25.05.2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:  
In dem von Ihnen erstellten Bebauungsplan wurden zwei Grundstücke (Streuobstwiese), die in meinem Besitz sind, teilweise mit einbezogen. Es handelt sich dabei um Flur 23, Flurstück 139 und 140. Ich hatte bereits bei Bürgermeister Mock bekundet, dass ich diese Grundstücke (auch teilweise) nicht verkaufen werde. An dieser Einstellung hat sich nichts geändert. Die beiden Teilflächen müssen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.  
Auch wenn meine Teilflächen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, sehe ich in der Bebauung auf GI3 große Nachteile für meine Obstwiesen. Es ist zu befürchten, dass hohe Gebäude östlich in unmittelbarer Nähe meiner Grundstücksgrenze gebaut werden. Diese verhindern in den Morgenstunden den Sonneneineinfall durch Schattenwurf auf meine Wiesen. Weiterhin wird die Höhe der geplanten Gebäude auf der Fläche GI3 dazu führen, dass die natürliche Talwindzirkulation beträchtlich gestört sein wird. Beides Punkte, die dem Obstanbau schaden.

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021  
§ 4 (1) BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Privatperson 1,  
vom: 14.06.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

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.

Stellungnahme: Privatperson 1,  
vom: 14.06.2021

Änderungen/Bemerkungen

Ich erlaube mir in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass einige dieser Bäume von der Gemeinde Ehringshausen bei der Pflanzung bezuschusst wurden und ich mich im Gegenzug für die Pflege und den Erhalt der Streuobstwiese verpflichten musste. Die anderen Bäume wurden bereits von meinem Großvater in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts gepflanzt. Es handelt sich dabei um sehr seltene und alte Apfelsorten. Weiterhin erwarte ich in diesem Bereich eine sehr hohe Schallemission von tagsüber bis zu 64 dB. Nach der Lärmberechnung vom Schalltechnischen Büro A. Pfeifer liegt der höchste Wert genau in dieser Ecke.

Heute kann ich meine Grundstücke aus zwei Richtungen direkt anfahren. Eine Möglichkeit besteht von der Dreieiche und die zweite Möglichkeit von der Bahnüberführung im Osten Ehringshausens. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan kann ich keine Wegführung erkennen, die mir die Möglichkeit gibt wie bisher über die östliche Bahnüberführung zu meinem Grundstück zu kommen. Das wäre dann nur mit einem erheblichen Umweg zu realisieren.

Ich erwarte, dass meine Einwände in die weitere Planung mit einbezogen werden. Vielen Dank schon mal vorab.

Mit freundlichem Gruß

██████████

<b>2. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.</b>	
§ 3 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022
§ 4 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2022	
Nach § 4 (2) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	50
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	42
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	2
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	18
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	26

**Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen**

<b>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
1. Amt für Bodenmanagement, Marburg	15.11.2022
2. Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main	16.11.2022
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen	11.10.2022
4. EAM Netz GmbH, Wetzlar	25.10.2022
5. Hessen Forst, Forstamt Wetzlar	25.10.2022
6. Hessen Mobil, Dillenburg	16.11.2022
7. Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie	01.11.2022
8. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/ Main	25.10.2022
9. Lahn-Dill-Kreis – Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	01.11.2022
10. Lahn-Dill-Kreis – Landwirtschaft und Forsten	25.10.2022
11. Lahn-Dill-Kreis – Natur- und Landschaftsschutz	21.12.2022
12. Lahn-Dill-Kreis – Wasser- und Bodenschutz	21.12.2022
13. Naturschutzverbände Lahn-Dill und Wetzlar	18.11.2022
14. Naturschutzring Ehringshausen	16.11.2022
15. PLEdoc GmbH	02.11.2022
16. Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde	16.11.2022
17. Regierungspräsidium Gießen Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	16.11.2022
18. Regierungspräsidium Gießen Kommunales Abwasser, Gewässergüte	16.11.2022
19. Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	16.11.2022

20.	Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht	16.11.2022
21.	Regierungspräsidium Gießen, Landwirtschaft	16.11.2022
22.	Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde	16.11.2022
23.	Regierungspräsidium Gießen, Bauleitplanung	16.11.2022
24.	Wasserwerke Dillkreis Süd, Sinn	11.10.2022

<b>Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:</b>		<b>Stellungnahme:</b>
1.	Privatperson 1	14.11.2022
2.	Privatperson 2	17.11.2022

**Zusammenfassung**

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

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

**Empfehlung**

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

Billigung der übrigen Planungsbestandteile.

**Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:**

Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB.

Bereitstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Internet.

**Amt für Bodenmanagement  
Marburg**



Amt für Bodenmanagement Marburg  
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Groß und Hausmann  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

**Geschäftszeichen**  
22.2-MR-02-06-03-02-B-2008#004

Bearbeiter/in Städt. Bodenord. **Herr Hofmann**  
Durchwahl **0611/535 - 3319**  
Fax **0611/535 - 3300**

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. **Herr Becker**  
Durchwahl **0611/535 - 3318**  
Fax **0611/535 - 3300**

Ihr Zeichen BPL Nr. 13/2 Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“,  
Oberm Weg“ Ehringshausen  
Ihre Nachricht vom 04.10.2022

Datum 15. November 2022

**BPL Nr. 13/2 Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“  
Ehringshausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass die Neuordnung der betroffenen Flächen, sowie die Neubegründung und Änderung von Geh-, Leitungs- und Fahrrechten sinnvoll durch eine „vereinfachte Umlegung“ nach § 80ff BauGB geregelt werden kann

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Breitbarth)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:  
[hvbg.hessen.de/datenschutz](http://hvbg.hessen.de/datenschutz)

35037 Marburg, Robert-Koch-Straße 17  
Telefon (0611) 535-0  
Telefax (0611) 535-3300  
E-Mail: [info.afb-marburg@hvbg.hessen.de](mailto:info.afb-marburg@hvbg.hessen.de)



**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Amt für Bodenmanagement, Marburg,  
vom: 15.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**



Deutsche Bahn AG • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Baurecht (CR.R O41)  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt (M)  
www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien

Zeichen: TÖB-HE-22-143669/FI

16.11.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen**  
**Bebauungsplan Nr. 13/1, Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“**  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Damen und Herren,

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

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

**Dienstbarkeiten zugunsten der DB AG**

Auf den Flurstücken 18, Flur 24 und 26/2, Flur 23 der Gemarkung Ehringshausen lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht „5 Fahrleitungsmaste und Fahrleitungsanlage zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten“ zugunsten der DB Netz AG.

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

Die unter Punkt „Oberleitung“ genannten Abstände sind zwingend einzuhalten.

Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sollte die Fläche der Oberleistungs-Maste/-Anlage inkl. eines Schutzstreifens von 2,50 m um die Außenkante der Fundamente herum aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

**Abstandsflächen**

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

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-Id.Nr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Werner Gatzler

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Daniela Gerd tom Markotten  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Evelyn Palla  
Dr. Michael Peterson  
Martin Seiler



**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB  
§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022  
vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main, vom: 16.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise waren inhaltlich bereits Bestandteil der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung dazu wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



2/6

#### **Abstimmung bei Baumaßnahmen**

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

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

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

#### **Überbauung**

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

#### **Standsicherheit**

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

#### **Gefährdung Bahnbetrieb**

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

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

#### **Oberleitung**

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

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

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

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

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

Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main,  
vom: 16.11.2022

Änderungen/Bemerkungen



3/6

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

#### **Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen**

##### Leit- und Sicherungstechnik (LST)

in der Nähe der Grundstücksgrenze führt eine Kabeltrasse entlang. Grundsätzlich ist bei Tiefbauarbeiten in der Nähe der Kabeltrasse eine Kabeleinweisung durch den Anlagenverantwortlichen LST erforderlich.

##### TK-Anlagen und -leitungen

Entlang der Strecke 2651 Köln Messe/Deutz – Gießen, km 143,58 – 144,28, rechts der Bahn, verläuft das Streckenfernmeldekanal F3556 und das LwL – Kabel F6569 im Kabeltrog.

Die Lage der TK-Kabel/TK-Anlagen kann den beigelegten Plan bzw. Planausschnitten entnommen werden. Die Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Sofern die Baumaßnahmen das Bahngelände berühren, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.

Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH:

Entlang der Strecke 2651 Köln Messe/Deutz – Gießen, km 143,58 – 144,28, rechts der Bahn, verläuft das LwL – Kabel F6510 im Kabeltrog.

Die Lage der Systeme kann den beigelegten Plänen / Planausschnitten entnommen werden.

Sofern die Baumaßnahmen die TK-Kabel/ -Anlagen berühren, ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Bitte stimmen Sie einen Termin mit dem zuständigen Vodafone Ansprechpartner ab.

Vodafone GmbH



Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

#### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main,  
vom: 16.11.2022

Änderungen/Bemerkungen

**Einfriedung**

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

**Parkplätze zur Bahnseite hin**

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

**Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

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

**Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen**

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

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

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



5/6

folger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

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

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

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

#### **Zuwegung zu den Bahnanlagen**

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

#### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

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

#### **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

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

#### **Vorflutverhältnisse**

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

#### **Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**

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

#### **Immissionen**

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

#### **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige

Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Frankfurt/ Main,  
vom: 16.11.2022

Änderungen/Bemerkungen



6/6

Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

#### Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

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

#### Hinweis

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

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X

i. V.

i. A.

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

#### \*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\*

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618>



Von: Ines.Hartz@telekom.de  
Betreff: AW: Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen, BEBAUUNGSPLAN NR. 13 / 1. ÄNDERUNG „VORM KREUZ, UNTERM HAINGRABEN, OBERM WEG“  
Datum: 11. Oktober 2022 um 13:02  
An: info@grosshausmann.de



Sehr geehrte Damen und Herren,  
zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

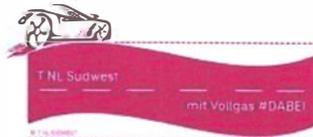
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 27.07.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Mit freundlichen Grüßen

*Ines Hartz*

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
Ines Hartz  
PT124 BB2-5  
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen  
+49 641 963-7070 (Tel.) +49 641 963-7004 (Fax)  
E-Mail: [Ines.Hartz@telekom.de](mailto:Ines.Hartz@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

### Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

##### Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022  
§ 4 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

#### Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen, vom: 11.10.2022

Änderungen/Bemerkungen

##### Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war bereits Bestandteil der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Von: Meisel, Wilfried wilfried.meisel@eam-netz.de  
Betreff: Bauleitplanung Gemeinde Ehringshausen, Ot. Ehringshausen, Bebauungsplan Nr. 13 "Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg" 1.Änd.: Stellungnahme (PAP22-20866)  
Datum: 25. Oktober 2022 um 10:55  
An: info@grosshausmann.de  
Kopie: Meth, Burkhard burkhard.meth@eam-netz.de, Steubing, Stefan stefan.steubing@eam-netz.de



Ihr Schreiben vom 04.10.22, Ihr Zeichen: Hr. Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 20kV- und 1kV-Kabel), sowie Versorgungsanlagen (u.a. Schaltstation Ehringshausen) entnehmen können (siehe beigefügte zip-Datei „Strom\_22-20866...pdf“ sowie „Ehringshausen F...pdf“). Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Bitte beachten Sie:

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

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

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

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

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

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

#### **Wichtiger Hinweis:**

Insbesondere die vorhandene Schaltstation mit den abgehenden Kabeln (20kV- und Fernmeldekabel) haben zur Sicherstellung der Stromversorgung eine überregional sehr wichtige Bedeutung.

Wie wir bereits in unserem Schreiben vom 30.06.21 zum o.g. Bebauungsplan mitgeteilt haben, sind für die vorhandenen 20kV-Kabel im Plangebiet jeweils ein 3 m breiter Freihaltestreifen (Schutzstreifen) vorzusehen.

Das bedeutet, dass das Kabel nicht überbaut werden darf und im Näherungsbereich dieses Schutzstreifens keine Bebauung erfolgen darf, bei denen nicht vorher die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zum Kabel von uns geprüft wurde. Die benötigten Schutzstreifen sind in den Planunterlagen Nr. 21044 u. 21045 dunkelgrün gekennzeichnet (siehe zip-Datei „Z-21044...pdf“ u. „Z-21045...pdf“).

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022
§ 4 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

## Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Wetzlar,  
vom: 25.10.2022

Änderungen/Bemerkungen

#### Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise waren inhaltlich bereits Bestandteil der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung dazu wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Wir bitten diese Schutzstreifen als „Leitungsrecht zugunsten der EAM Netz GmbH...“, ebenso wie die vorhandene Schaltstation als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“, im Bebauungsplan explizit darzustellen und namentlich zu benennen.

Sofern unsere vorgenannten Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Meisel  
Netzregion Wetzlar/Marburg

**EAM Netz**

Ein Unternehmen der  Gruppe

EAM Netz GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar  
Tel. 06441 9544-4464 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 16 115556

[Wilfried.Meisel@EAM-Netz.de](mailto:Wilfried.Meisel@EAM-Netz.de) | [www.EAM-Netz.de](http://www.EAM-Netz.de)

 Finde uns auf FACEBOOK

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

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten nach den Datenschutzbestimmungen.  
Unsere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.EAM-Netz.de/datenschutzinformation/>

-----  
EAM Netz GmbH | Sitz Kassel | Amtsgericht Kassel | HRB 14608  
Vorsitzende des Aufsichtsrats: Michael Steisel | Geschäftsführer: Jörg Hartmann, Andreas Wirtz

*P.S.: Wir bitten Sie, mittels senden einer „Lesebestätigung“ uns den Erhalt dieser Stellungnahme zu bestätigen!*



Planauskunft\_2  
2-208...etz.zip

**Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Wetzlar,  
vom: 25.10.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**



HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Planungsbüro  
Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen	P22	Ehringshausen-Ehringshausen, B- PINr. 13, Vorm Kreuz ...
Bearbeiter/in	Herr Weber	
Durchwahl	-22	
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de	
Fax	-27	
Ihr Zeichen	ohne	
Ihre Nachricht vom	04.10.2022	
Datum	25.10.2022	

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen**  
**Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Hingraben, Oberm Weg“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gemäß § 4 (1) BauGB**  
**Anlage: Kartenausschnitt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Wetzlar folgende Stellungnahme ab:

Forstliche Belange werden von o. b. Bauleitplanung berührt. Dieses ist im Einzelnen:

Mit Bezug auf die Stellungnahme vom 02.07.2021 ist darauf zu verweisen, dass die Anbindung der südlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen aus Gründen des Forstbetriebes und Waldschutzes an das öffentliche Wegenetz gewährleistet sein muss, um die Wahrnehmung der in §8 Hess. Waldgesetz begründeten Grundpflichten des Waldbesitzers zu ermöglichen.

Aus der Änderung des Bauplans vom September 2022 ist zwar zu entnehmen, dass die Wegeführung dementsprechend geändert werden soll, jedoch ist anhand der Pläne nicht zu erkennen wie der bereits bestehende Waldweg weiter in Betrieb bleiben kann. Zumal hier ein Schnitt mit der Bauplanfläche zu erkennen ist.

Die Verlegung des bestehenden Wirtschaftsweges trägt nicht zur Gewährleistung der Erschließung der Waldflächen bei.

Zur Geschäftserleichterung habe ich Ihnen einen Kartenausschnitt mit den Waldwegen beigelegt, die an das Wegenetz anzubinden sind.

Ich darf Sie bitten, den forstlichen Belangen zu folgen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber

Hessen-Forst  
Landesbetrieb nach § 26  
Landeshaushaltsordnung  
Gerichtsstand Kassel  
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift  
Forstamt Wetzlar  
Hörnsheimer Eck 11A  
35578 Wetzlar

Kontakt  
Telefon: 0644167901-0  
Telefax: 0644167901-27  
FA:Wetzlar@forst.hessen.de  
www.hessen-forst.de

Bankverbindung  
HCC HForst  
Helaba  
Kto: 100 23 69 BLZ: 500 500 00  
IBAN: DE775005000001002369  
BIC: HELADEF33XXX

Leitung  
Stefan Ambräß

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar,  
vom: 25.10.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise wurden wie folgt beachtet.**

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



Abbildung: Geplante Forstwegverlegung (Luftbildgrundlage, HVBG)

Alternativ wurde auch eine Wegeführung entlang der Waldgrenze vom Forst als alternative Lösung im damaligen Termin in Betracht gezogen. Abbildung und Beschreibung wurden nachrichtlich in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.





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

Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 2

Bearbeiter/in ██████████  
Telefon ██████████  
Fax ██████████  
E-Mail ██████████

Datum 16. November 2022

**B 277, L 3052, Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde**

**Bebauungsplan Nr. 13**

„Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ 1. Änderung [Entwurf 09/2022]

Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 04.10.2022, Herr Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

die überwiegend bebauten Betriebsflächen der vormaligen Omniplast Deutschland GmbH, Ehringshausen und die südöstlich anschließenden Flächen des Ursprungsbebauungsplans von 1995, sollen als Industriegebiet ausgewiesen werden. Der Bereich des Ursprungsbebauungsplans ist dabei als künftiger Lager- und Logistikstandort mit zugehörigem Bürogebäude angedacht. Zum Entwurf wurde das Plangebiet um bisher geplantes Gewerbegebiet auf 14,2 ha verkleinert.

**Stellungnahme**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße *Am Bahnhof* an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3052 *Mühlbachstraße* im Westen. Ferner besteht über die gemeindliche *Wilhelm-Küster-Straße* eine Verknüpfung zur nahen B 277 im Norden.

Die Verkehrsuntersuchung\* kommt für das Prognosejahr 2030 zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung sichergestellt ist, mit guter Qualität der Leistungsfähigkeit an den Knoten der B 277 und der L 3052. In Anbetracht des verkleinerten Geltungsbereiches, kann das Fazit für den Entwurf des Bebauungsplans fortgelten.

\* „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Entwicklung im Bereich des Omniplast-Geländes in Ehringshausen“, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau, 02/2021

Der Bahnhof Ehringshausen nördlich gegenüber dem Plangebiet ist durch eine Unterführung der Bahnlinie auf kürzestem Weg erreichbar. Westlich des Plangebiets liegt fußläufig eine Bushaltestelle an der *Mühlbachstraße*.

Das Plangebiet sowie die planexternen Kompensationsfestsetzungen grenzen nicht an klassifizierte Straßen des überörtlichen Verkehrs. Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie meine eigenen Vorhaben werden nicht, meine weiteren Belange nicht nachteilig berührt.

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,  
vom: 16.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise waren inhaltlich bereits Bestandteil der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung dazu wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Hessen Mobil**  
**Straßen- und Verkehrsmanagement**

Nötige Wegweisung und Beschilderung an den Knoten der B 277 und der L 3052 zum Plangebiet sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaustraßenverkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Die Gemeindestraße *Wilhelm-Küster-Straße* soll im Bebauungsplan bezeichnet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

A redacted signature and stamp consisting of several black rectangular blocks of varying sizes.

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,**  
**vom: 16.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

 Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Bearbeiterin Dr. Sandra Sosnowski

Durchwahl (0611) 6906-141

Fax (0611) 6906-137

E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum 01.11.2022

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“**

**hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden  
und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.06.2021, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski  
Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen

Schloss Biebrich/Ostflügel  
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de  
<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906-0/-131  
F +49 611 6906-137



GESAMTSEITEN 01

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie, vom: 01.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme war bereits Bestandteil der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hellmuth-Hebelstraße 11 · 60318 Frankfurt am Main

**ARCHITEKTURBÜRO  
GROSS & HAUSMANN**  
als Vertreter der Gemeinde Ehringshausen  
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

Max Willner-Haus  
Hebelstraße 6  
60318 Frankfurt am Main  
Telefon 069 444049  
Telefax 069 431455  
E-Mail: info@lvjgh.de

25. Oktober 2022  
Dr. W/ de

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“**

**hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 04.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit haben wir am 31. Mai 2021 unsere Stellungnahme abgegeben,  
wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch  
machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme  
nochmals beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN

*i. A. B. Tesler*  
(Prof. Dr. K. Wemer)

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hes-  
sen, Frankfurt/M., vom: 25.10.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme war bereits Bestandteil der Abwägung zum frühzei-  
tigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst  
und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und  
-bekämpfung

**Datum:** 01.11.2022  
**Aktenz.:** 22.1-VB-1-0149  
**Kontakt:** Frau Westermann  
**Telefon:** 06441 407-2879  
**Telefax:** 06441 407-2902  
**Raum-Nr.:** 0.19  
**E-Mail:** anja.westermann@lahn-dill-kreis.de  
**Standort:** Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. - Fr. 07:30 - 12:30 Uhr  
Do 13:30 - 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

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

53 42 C4 1800 93 C000 0BBB  
DV 11.22 0.85 Deutsche Post  
\*K4000\*



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

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen**  
**Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung "Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg"**  
**Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die in unserer Stellungnahme vom 02.06.2021 aufgeführten Punkte berücksichtigt werden.

Hinweis:

Entgegen der Version 21-003 "Vorentwurf" wird das Plangebiet nun insgesamt als "Industriegebiet" festgesetzt (Version 22-004 "Entwurf").

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Industriegebiete - GI1, BMZ 10; GI 2+3, BMZ 12) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundsatz weiterhin eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

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

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

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

**Postbank Frankfurt**  
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: PBNKDEFF

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Brandschutz, Rettungsdienst  
und Katastrophenschutz, vom: 01.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise waren inhaltlich bereits Bestandteil der genannten Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung dazu wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Westermann

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

**Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises**

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

**Sparkasse Wetzlar**

IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59  
BIC: HELADEF1WET

**Sparkasse Dillenburg**

IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DIL

**Postbank Frankfurt**

IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: PBNK3333

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung für den ländlichen Raum

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

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

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

**Datum:** 25.10.2022  
**Aktenz.:** 24.1 – 30.06.2 Vorm Kreuz, ..., Ehringshausen-  
Ehringshausen  
**Kontakt:** Bernd Küthe  
**Telefon:** 06441 407-1777  
**Telefax:** 06441 407-1075  
**Raum-Nr.:** D 4.082  
**E-Mail:** bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de  
**Standort:** Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr  
Do. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**  
**Bebauungsplan Nr. 13/1 „Vorm Kreuz, Unterm Hingaben, Oberm Weg“, Gemarkung Ehringshausen**

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den vorliegenden Bebauungsplan werden brach liegende Gewerbeflächen neu strukturiert und für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die landwirtschaftliche Nutzung auf verschiedenen Grünlandflächen eingeschränkt. Die Maßnahmen sind mit dem Bewirtschafter abzustimmen, Einschränkungen sollten ausgeglichen werden.

Zu der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Anregungen oder Einwendungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Bernd Küthe

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

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

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

**Postbank Frankfurt**  
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: PBNKDE33

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022  
§ 4 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Landwirtschaft und Forsten, vom: 25.10.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 21.12.2022  
Aktenz.: 26/2022-BE-08-001  
Kontakt: Herr Krell  
Telefon: 06441 407-1718  
Telefax: 06441 407-1065  
Raum-Nr.: D3.131  
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de  
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr  
Do. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

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

Gemeinde Ehringshausen  
Rathausstr. 1  
Ehringshausen  
über:  
Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
Weimar

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung 'Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg' in Ehringshausen, Gemarkung Ehringshausen**

Sehr geehrte Damen und Herren

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

**Natur- und Landschaftsschutz**

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 bestehen aus unserer Sicht teilweise Bedenken.

**Artenschutz**

Zur 2. Beteiligung wurden die Flurstücke 141/2 und 141/3 der Flur 23 zusätzlich aufgenommen. Darauf befindet sich ein Gehölzbestand, in dem der Neuntöter als Brutvogel nachgewiesen ist. Aus unserer Sicht ist in den Unterlagen nicht schlüssig dargelegt, warum der bestehende Weg so umgelegt werden muss, dass ein Großteil der Hecke entfallen muss. **1**

Für die besonders geschützte Ringelnatter sowie die streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter wäre die Darstellung anhand der Art für Art-Prüfbögen hilfreich gewesen. **2**

**Biotopschutz**

Die Inanspruchnahme des LRT 6510 kann zwar mit dem vorgestellten Konzept theoretisch langfristig ausgeglichen werden, jedoch wäre aus unserer Sicht auch ein völliger Verzicht der bisher baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen denkbar gewesen. Die Topographie in dem Bereich ist für eine Bebauung ohnehin bestenfalls als anspruchsvoll zu bewerten. Die zum funktionalen Ausgleich vorgesehenen Flächen liegen zwar in räumlicher Nähe, liegen jedoch nicht im Zusammenhang und die angepasste Bewirtschaftung von Teilflächen innerhalb eines Schrages ist schwierig umzusetzen. **3**

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022  
§ 4 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Lahn-Dill-Kreis – Natur- und Landschaftsschutz / Wasser- und Bodenschutz, vom: 21.12.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um den Bereich GI 3 aufgrund der Ferngasleitung mit Schutzstreifen baulich nutzen zu können, ist eine Verlegung des Wirtschaftsweges erforderlich. Die Lage der Wegeführung ergibt sich topographiebedingt. Allerdings wird durch die Maßnahme F 1 ein Schutz der dornenreichen Gebüsche sowie die Ergänzung dieser durch Herstellung einer blickdichten Randeingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gesichert.

**zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Eine Inanspruchnahme ist aufgrund der geplanten Ausnutzung und Reaktivierung der bestehenden Industriebrache, topographiebedingt zumindest als Stellplatzfläche, erforderlich und die Schläge für das geplante Ersatzbiotop sind mit jeweils über 2.000 qm groß genug für die vorgesehene Pflege als reine Heuwiese.

Im Übrigen liegt bereits die erforderliche biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vor (30.11.2022, Az.: 26/2022-NEB-08-003).



**Wasser- und Bodenschutz:**

**Gewässer- u. Hochwasserschutz**

4

Der Geltungsbereich liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet).

Im Zentrum des Gebietes verläuft das Gewässer *Moosbornbach*, welches dort vollständig verrohrt ist. Dies wird sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht erwähnt. Dennoch weisen wir darauf hin, dass eine eventuelle Offenlegung oder eine Verlegung des *Moosbornbaches* im Rahmen der Umsetzung der Bewirtschaftungsziele gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hier nicht vollkommen ausgeschlossen werden sollte.

**Grundwasser**

4

Sollte bei einer Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, erforderlich (§ 49 WHG).

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

**Wasserversorgung**

4

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

**Abwasserableitung**

4

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere bei einer Verdichtung der Bebauung die ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden, weiterführenden Abwasseranlagen (Kanäle, Mischwasserentlastungsanlagen) zu prüfen und nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes verweisen wir auch auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise.

**Verwertung von Oberflächenwasser**

4

Im Schriftteil und den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind keine Hinweise hierzu enthalten.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden.

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

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

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

Entsprechende Hinweise bitten wir in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, mindestens aber in den Schriftteil aufzunehmen.

#### Bodenschutz

Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls an Ihrem Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten. Wir halten jedoch eine Ergänzung dieser Angaben unter Berücksichtigung und Beachtung der im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ für erforderlich.

Die vorhandenen Bodenfunktionen sind umfassend zu beschreiben und auch im Hinblick auf die Auswirkungen der künftig zulässigen Bebauung zu bewerten. Fehlende Grundlagendaten sind ggf. vor Ort zu ermitteln.

Insbesondere sind bei einer Nutzungsänderung oder dem Abbruch von Gebäuden die Bauwerke und der Untergrund auf bestehende Verunreinigungen gutachterlich zu untersuchen und ggf. zu sanieren.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind u. A. die zu versiegelnden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen. Die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens sind zu beachten.

Auf unsere Stellungnahme vom 29.06.2021, Az.: 26/2021-BE-08-001, wird verwiesen.

5

4

#### zu 5: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Wie in der Abwägung zur Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren dargelegt, beziehen sich die genannten Hinweise auf Zuständigkeiten und konkrete Aussagen zur Erschließungsplanung.

Diese wurden, den Vorgaben des Baugesetzbuches entsprechend, 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. Hinweise hierfür wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Insofern besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

**Altlasten / Bodenverunreinigungen**

4

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Allerdings weisen wir darauf hin, dass auf dem Flurstück 22/3 der Flur 24 ein Altstandort- und auf dem Flurstück 202/1 der Flur 23 eine Altablagerung in o.g. System eingetragen ist.

Da die Zuständigkeit für die Altlastenbearbeitung jedoch nicht bei unserer Behörde, sondern beim Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen liegt, empfehlen wir Ihnen, sich für weitere Informationen diesbezüglich an das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, Marburger Straße 91, 35396 Gießen zu wenden.

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

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

**Verwaltung**

4

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die der Umsetzung entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-)Kläranlagen.

**Fazit**

6

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann zurzeit keine abschließende Aussage zum geplanten Bauungsplan getroffen werden.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

**zu 6: Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

Unter Verweis auf die Abwägungen Nr. 1-5 wird klargestellt, dass alle aufgeführten Belange, den Anforderungen an die Bauleitplanung den Vorgaben des Baugesetzbuches entsprechend bearbeitet wurden.

Eine erneute Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag



Ulbricht  
Stellvertretender Abteilungsleiter



## Naturschutzverbände Lahn-Dill & Stadt Wetzlar

Diese Stellungnahme / dieses Schreiben ergeht namens und im Auftrag der angeführten, anerkannten Naturschutzvereinigungen.

Naturschutzverbände Lahn-Dill & Wetzlar  
c/o Rudolf Fippel, Berliner Str. 11, 35606 Solms

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Per Mail an: info@grosshausmann.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, OT Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingra-  
ben, Oberm Weg“**

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem oben genannten Bauleitverfahren schließen sich die Natur-  
schutzverbände im Lahn-Dill-Kreis vollinhaltlich der Stellungnahme  
des Naturschutzrings Ehringshausen, vom 16.11.2022 an.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Fippel  
für die Naturschutzverbände im Lahn-Dill-Kreis & Stadt Wetzlar

Datum: 18.11.2022

Absender dieses Schreibens:

*Rudolf Fippel*  
HGON e.V.  
Berliner Str. 11  
35606 Solms  
☎ 0160 90172814  
E-Mail: fippel@hgon.de

### **BUND**

Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland e. V.,  
Kreisverband Lahn-Dill

### **BVNH**

Botanische Vereinigung für  
Naturschutz in Hessen e. V.

### **DGWV**

Deutsche Gebirgs- und Wander-  
vereine, Landesverband  
Hessen e.V.

### **HGON**

Hessische Gesellschaft für Orni-  
thologie und Naturschutz e. V.,  
Arbeitskreis Lahn-Dill

### **LJV**

Landesjagdverband Hessen  
e. V., Kreisjagdvereine  
Wetzlar und Dillenburg

### **NABU**

Naturschutzbund Deutschland  
e. V., Kreisverband Lahn-Dill

### **SDW**

Schutzgemeinschaft  
Deutscher Wald e.V.

### **VHF**

Verband Hessischer  
Fischer e. V.

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

**Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingra-  
ben, Oberm Weg“,  
Ortsteil Ehringshausen**

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

## Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Naturschutzverbände Lahn-Dill & Stadt Wetzlar,  
vom: 18.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Der Hinweis wird berücksichtigt.**

# Naturschutzring Ehringshausen e.V.



Am Zimmerplatz 24  
35630 Ehringshausen

Naturschutzring Ehringshausen • Am Zimmerplatz 24 • D-35630 Ehringshausen

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Per Mail: info@grosshausmann.de

Ehringshausen, 16.11.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
**Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“**

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der Naturschutzring Ehringshausen e.V. (NRE) nimmt hiermit erneut in der oben genannten Angelegenheit, teils in eher pauschaler Form, zu dem Vorhaben Stellung (1. Stellungnahme ist vom 29.06.2021, aus Anlass des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens).

**Vorab möchten wir wieder betonen, dass wir die Revitalisierung der heute brach liegenden Industrieflächen (ehemals Omniplast) bzw. der nicht genutzten Industriehallen ausdrücklich begrüßen!**

Leider wurde unserer Bitte in der o.g. Stellungnahme, den Naturschutzring Ehringshausen in die weiteren Umplanungen mit einzubeziehen –auch wenn gesetzlich nicht notwendig-, nicht nachgekommen. Wir finden dies sehr schade.

Es hilft nicht, gemeinsam etwas für die Natur zu erreichen und führt zu unnötigen Auseinandersetzungen!

Auch wurde der Anregung den Wiesenbereich im Südosten aus der Planung zu nehmen nicht gefolgt. Hierzu stellt sich die Frage, ob die behördliche Freigabe der Überbauung der Flachlandmähwiesen jetzt vorliegt?

Bevor wir zu weiteren einzelnen Punkten Stellung nehmen, erlauben wir uns auch festzustellen, dass die vorliegenden Unterlagen sehr komplex sind und in ihrem Gesamtumfang kaum von nicht sachkundigen Personen, zu denen sicher auch die Mehrzahl der später über den B-Plan abstimmenden Kommunalpolitiker gehören, verstanden werden kann. Umso mehr halten wir es für notwendig, dass alle Resultate aus den Betrachtungen/ Untersuchungen Ihres Büros vollständig in verständlicher Form in den Teil Textliche Festsetzungen übernommen werden, wobei die rechtlich notwendigen Verweise auf Gesetze nicht fehlen müssen.

1

2

3

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

## Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Naturschutzring Ehringshausen,  
vom: 16.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme war bereits Bestandteil der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die erforderliche biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung liegt vor (30.11.2022, Az.: 26/2022-NEB-08-003).

**zu 3: Die Hinweise wurden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Die Komplexität der Unterlagen ist der Komplexität der Planung mit allen erforderlichen Regelungsinhalten geschuldet.

Der Umweltbericht beinhaltet aber eine allgemein verständliche Zusammenfassung und die relevanten Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit entsprechenden Gesetzesverweisen gefasst.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Teil der pdf-Unterlagen „Verkehrsuntersuchung-Erläuterungsbericht“ kann derzeit nicht im Internet geöffnet werden. Wir bitten uns diesen Teil nachzureichen und die Frist für die Stellungnahme dafür zu verlängern.

**Wir bitten unbedingt um Beantwortung der in der vorliegenden Stellungnahme unsererseits gestellten Fragen**, die ggf. einer nicht ausreichenden Sachkenntnis der Unterzeichner und einem Überlesen des umfangreichen Gesamtwerkes geschuldet sein können.

Für uns stellt sich zunächst die Frage, ob es sich bei dem Plan „Teil D1: Planteil – Entwurf gem. §§3(2) & 4(2)BauGB“ (als pdf-Datei bei den Downloads „Omniplast \_D\_Planteile“ aufgeführt) um den eigentlichen Bebauungsplan handelt? Falls nicht, erbitten wir die Zurverfügungstellung des später rechtsverbindlichen Gesamtplans.

In dem vorgenannten Plan ist die Böschung im Norden des Gebietes, südlich der Bahnlinie, nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Natur grün umgrenzt. Hier sollen Schlingnatter und Zauneidechse in einer mit Gehölzen und Bäumen bewachsenen Hangböschung geschützt werden. Im Grünordnungsplan zum Umweltbericht, Karte II, ist der Bereich grün angelegt und die Maßnahmen sind auch beschrieben. Wird der Grünordnungsplan Bestandteil des B-Plans?  
In den Festsetzungen ist die Maßnahme vermutlich unter 1.4.11 beschrieben. Wurzelrodungen und sonstige Veränderungen der Bodenverhältnisse sind nur nach Erstellung eines Gutachtens zulässig. Uns stellt sich hier die Frage, ob die Böschungsfäche der Gemeinde gehört? Sonst ist eine Vereinbarung mit dem Grundstückbesitzer (vermutlich der Deutschen Bundesbahn) zu treffen, in der die Verpflichtungen aufgeführt werden und die Überwachung geregelt wird. An dieser Stelle ist von unserer Seite das erste Mal kritisch darauf hinzuweisen, dass für uns im Moment nicht ersichtlich ist, wie die Überwachung der notwendigen Maßnahmen erfolgen soll. In der Gemeindeverwaltung gibt es derzeit keine Stelle, die für Naturschutzangelegenheiten zuständig ist. Zusammenfassend weisen wir auf dieses unseres Erachtens schwerwiegende und grundsätzliche Problem später in der Zusammenfassung noch eingehender hin.

Innerhalb des Plangebietes (im Osten) sind Bereiche mit vorhandenen Solitärgehölzen und Gehölzgruppen vorhanden, deren Erhaltungswert als positive Grün-gliederung im Grünordnungsplan postuliert wird. Dann wird aber im Plan sinngemäß festgestellt, dass Rodungen grundsätzlich, bei Beachtung des „sektoralen Zuwartens während eines Brutgeschehens“ erlaubt sind. Dies bedeutet, dass die Gehölze und Bäume immer ab dem 1. November bis zum 28. Februar entfernt werden können!? Dies widerspricht nach unserer Meinung Punkt 1.4.2 von Teil C: Textliche Festsetzungen. Hier ist die Rede von „im Plangebiet zu ersetzen“!

Bei den Textlichen Festsetzungen ist unter 1.5.1 aufgeführt, dass mindestens 15% der Dachflächen für die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen sind. Es stellt sich uns die Frage, warum hier nicht ein deutlich höherer Prozentsatz vorgesehen wird? Die 15% gelten nur für die Bereiche G11 und G12. Für G1 3 ist überhaupt keine Festlegung getroffen. Gibt es dafür einen Grund? Ggf. ist es sinnvoll über die Festschreibung von trockenheitsresistenten Gründächern nachzudenken.

4

**Stellungnahme: Naturschutzring Ehringshausen, vom: 16.11.2022**

Änderungen/Bemerkungen

zu 4: **Der Hinweis wurde berücksichtigt.**

Die "Verkehrsuntersuchung - Erläuterungsbericht" wurde am 30.11.2022 dem Naturschutzring übermittelt, der Eingang wurde bestätigt.

Eine erneute Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

5

zu 5: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Ja - bei der genannten Datei handelt es sich um den Planteil des Bebauungsplanentwurfs.

6

zu 6: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die darin enthaltenen Empfehlungen den Böschungsbereich betreffend sind in die Festsetzungen zum Bebauungsplan (Planzeichnung und Festsetzung Ziff. 1.4.11) übernommen worden und sind damit allgemeinverbindlich umzusetzen.

Die Überwachung obliegt der Gemeinde sowie der zuständigen Fachbehörde.

zu 7: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Bei den angesprochenen Gehölzen innerhalb der GI-Flächen handelt es sich um Grünstrukturen, die vorrangig der städtebaulichen Gliederung des Industriegebiets dienen.

Diese werden pauschal durch die Festsetzung 1.4.2 geschützt. Da es sich aber um ein konzentriertes Industriegebiet handelt, welches dynamischen Veränderungen unterliegt, können diese, unter Beachtung der gesetzlichen Rodungszeiten, entfernt werden. In diesem Fall sind die Gehölze aber innerhalb des Plangebiets zu ersetzen, so dass in Gänze die ursprüngliche Funktion sowie das vorhandene Gehölzkontingent gleichbleibt.

7

zu 8: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf die Festsetzung eines größeren Kontingents von Solaranlagen (15 %) oder Gründächer (90 % der Flachdächer) wurde im vorliegenden Fall bewusst verzichtet, da im Industriegebiet grundsätzlich die Zulässigkeit für auch großflächige Produktions- oder Logistikgebäude geschaffen gewährleistet werden soll. Gründächer bedeuten, statisch bedingt, deutlich höhere bauliche Anforderungen an die Verteilung der Dachlasten. Dadurch ist nicht nur mit deutlich höheren Baukosten sondern auch mit Einschränkungen in Bezug auf die stützenfreie Spannweite von Hallengebäuden zu rechnen. Dies steht im Konflikt zu der o.g. Zielausrichtung des Plangebietes und insbesondere im Teilbereich G13.

8

In den Festsetzungen ist zur Niederschlagswassernutzung grundsätzlich festgestellt, dass das Niederschlagswasser verwertet werden soll. Es gibt aber keine Forderung nach der Anlage von Zisternen, auch zur Nutzung von Wasser für Toilettenspülungen, um Trinkwasser zu sparen. Darüber ist unseres Erachtens nochmals nachzudenken.

In der bisherigen Vorlage Teil C: Textliche Festsetzungen sind die als Ersatz für die entfallenden Ausgleichsmaßnahmen aus dem ehemaligen B-Plan neu geplanten Maßnahmen östlich des Plangebietes, in dem aus dem Dilltal nach Süden ansteigenden Hanggelände, nicht aufgeführt. Wird dies noch nachgeholt oder ist der Umweltbericht (Teil B) später rechtsverbindlicher Bestandteil des B-Plans? Maßnahmen als solche werden begrüßt, wozu auch die Festsetzung gehört, die Biotopflächen zukünftig nicht mehr zu düngen (derzeit wird relativ intensiv gedüngt). Dies ist besonders für das Grundstück Flur 23, Nr. 98 schwierig bis nicht möglich oder ziemlich unwirksam. Das Wiesengrundstück liegt in einem Gesamtwiesenkomplex. Selbst wenn es gelingt Nr. 98 vom Düngen auszusparen, wird der Einfluss aus den gedüngten Nachbargrundstücken die Wirkung wieder weitgehend aufheben. Die Ausgrenzung besonders dieser Fläche stellt eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft dar. Auch hier wäre es viel zielführender gewesen, die Maßnahmen im Vorhinein mit den Bewirtschaftern und der Naturschutzseite abzuklären. Sicher wäre eine sinnvollere Lösung gefunden worden.

Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist weiter anzumerken, dass die Umsetzungen bei Beibehaltung heutiger Gepflogenheiten seitens der Kommune aller Voraussicht nach nicht stattfinden werden. Ein Tausch gegen Ökopunkte (wie in der Vergangenheit für ein anderes Gebiet praktiziert -nach Meinung des NRE rechtlich nicht zulässig gewesen-) muss ausgeschlossen werden. Auch in diesem Punkt ist die Frage erlaubt, ob die vorgesehenen Grundstücke, Flur 23, Flurstücke Nr. 47,48, 90, 91 und 98 der Gemeinde Ehringshausen gehören? In der Vergangenheit ist es vorgekommen, dass Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken ausgewiesen und ggf. auch deshalb nicht umgesetzt wurden!

In den textlichen Festsetzungen fehlt auch die geplante Umsiedlung der großen Rauchschwalbenkolonie aus einer der bestehenden Betriebshallen. Der erste Versuch zur Umsiedlung in einen in der Nähe gelegenen Pferdestall wurde wohl 2022 begonnen!? Über einen Erfolg/ Teilerfolg ist uns nichts bekannt. Wir sehen die Chance der positiven Umsiedlung als eher unrealistisch an. Deshalb sollte nach anderen Ersatzmaßnahmen gesucht werden. Die Angelegenheit „Rauchschwalbenumsiedlung“ ist auch in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Sie kann auch erst nach eingetretenem Erfolg anerkannt werden

Im Teil Textliche Festsetzungen ist oft das Verb „sollte“ gebraucht. Dies steht eher für einen Wunsch als für eine klar festzulegende Forderung. Wir sind der Meinung, dass „sollte“ gegen „muss“ zu ersetzen ist.

Die „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung“ im Textteil enthalten nicht alle Maßnahmen des Grünordnungsplans, z.B. „Schutz vor Neophytenausbreitung“, usw.. Werden die Grünordnungsplanmaßnahmen noch in die textlichen Festsetzungen übernommen?

9

10

11

12

12

**Stellungnahme: Naturschutzring Ehringshausen, vom: 16.11.2022**

Änderungen/Bemerkungen

**zu 9: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Auf Festsetzungen zum Niederschlagswasser wurde im vorliegenden Fall bewusst verzichtet, da die Anforderungen sowie die Möglichkeiten zur Niederschlagswassersammlung/-verwertung/-rückhaltung je nach Betrieb sehr unterschiedlich sein können.

Insofern wurde ein Hinweis auf die diesbezüglich geltenden wasserrechtlichen Vorgaben in die Planunterlagen aufgenommen, die auf der nachfolgenden Ausführungsebene zu berücksichtigen sind.

**zu 10: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Von den bislang mit den Kennzeichnungen F1 – F 11 versehenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Ziff. F8 und F11 in die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung überführt. Die übrigen, bisher als räumliche Teilgeltungsbereiche festgesetzten planexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung förmlich aufgehoben und in vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB umgewandelt.

Der Antragsteller hat unmittelbaren Eigentums- und Nutzungszugriff auf die Grünlandgrundstücke 47, 48, 90, 91 und 98 aus Flur 23 Ehringshausen. Die fachliche Eignung der geplanten Maßnahmen wurde mit der daz bereits vorliegenden biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung anerkannt (30.11.2022, Az.: 26/2022-NEB-08-003).

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über langfristige Pflegeverträge, die Pflegevorschriften aus dem Umweltbericht sind durch die o.g. Genehmigung verbindlich.

Bei diesen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zum biotopschutzrechtlichen Ausgleich. Diese sind an bestimmte Biotope und Pflegemaßnahmen gebunden, eine Alternative in Form eines Ankaufs von Ökopunkten scheidet demnach grundsätzlich aus.

Die Vollzugskontrolle obliegt der Gemeinde sowie den jeweils zuständigen Fachbehörden.

**zu 11: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Für die Rauchschwalbe wurde durch den Betreiber der Halle bereits Anfang 2022 ein Managementplan zur Brutplatzverlagerung in eine benachbarte Landwirtschaftshalle entwickelt.

Dieser befindet sich derzeit in der Umsetzung, die Grundlage bildet eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises.

Es handelt sich um ein vorgelagertes Verfahren so dass der Bebauungsplan nicht mehr mit den Risiken einer Rauchschwalbenkolonie belastet wird.

**zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Bei den angesprochenen "soll-Vorschriften" handelt es sich um Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den textlichen Festsetzungen. Eine verbindliche Festsetzung ist hier aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen (z.B. zum Hellbezugswert) oder weil sie durch andere Fachgesetze geregelt sind (z.B. Niederschlagswasserbehandlung) i.R. der Bauleitplanung nicht möglich.

Zusammenfassung:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind grundsätzlich zu begrüßen, jedoch sind sie in der Summe äußerst vielfältig und schon deshalb kaum zu überwachen und zu bewältigen, ganz besonders dann nicht, wenn in der Gemeindeverwaltung kein zuständiger Mitarbeiter für die umfangreiche Koordination vorhanden ist! Auch sind Maßnahmen von der Kommune (Bauhof?) vermutlich selbst durchzuführen (Pflanzung von Bäumen und Gehölzen, Wasserversorgung der Neupflanzungen, Neophytenbekämpfung, Flächenpflege von Ausgleichsmaßnahmen-Grundstücken über 30 Jahre,...), dessen Möglichkeiten der Bewältigung bei der heutigen Ausrichtung des Bauhofes auch sehr fraglich erscheinen.

Somit ist eine Zustimmung zu dem geänderten Bebauungsplan von den Gemeindeparlamentariern gut zu überdenken. Vermutlich werden Maßnahmen abgesegnet, von denen man im Voraus bereits weiß, dass sie nicht umgesetzt werden können! Der NRE hält es deshalb für richtig, dass mit der Zustimmung zu dem B-Plan gleichzeitig für die notwendige personelle Ausstattung in der Gemeindeverwaltung gesorgt wird, und der Bauhof in die Lage versetzt wird, die notwendigen Arbeiten durchzuführen. **Die bisher gängige Praxis, B-Pläne zu beschließen und die Umsetzung auf die lange Bank zu schieben oder die Maßnahmen gar nicht umzusetzen muss ein Ende haben!** Eine Steigerung erfährt die ganze Angelegenheit dann noch, wenn Grundstückskäufer Gelder für die Ausgleichsmaßnahmen bezahlen. B-Pläne sind Gesetzeswerke. Eine Missachtung der Festsetzungen bedeutet Gesetzesmissachtung.

Der NRE bietet sich zum wiederholten Male an, bei der Organisation, ggf. auch bei den Umsetzungen mitzuwirken. Dies würde auch für Transparenz und zu „einem Miteinander“ führen! Evtl. kann auch eine Einbindung der Landschaftspflegevereinigung Lahn-Dill (die Gemeinde Ehringshausen ist dort Mitglied) eine Hilfe bedeuten.

Was die Kontrolle von höherer Stelle betrifft, scheint diesbezüglich eine Gesetzeslücke zu bestehen. Die Untere Naturschutzbehörde ist nach eigener Aussage zwar für die Genehmigung der Naturschutzangelegenheiten zuständig, nicht aber für die Überwachung, die Anzeige bei Missachtung und Ahndung. Auch dies ist nicht länger so hinzunehmen. Dieses Problem, wie auch ein Teil der oben geschilderten Missstände, betrifft nicht nur Ehringshausen.

Abschließend schlagen wir vor, bezüglich der Sicherung, Durchführung und Nachkontrolle der arten- und biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Lahn-Dill-Kreis zu schließen. Wir haben gehört, dass ein solcher Vertrag zwischen dem Kreis und der Stadt Solms besteht, der insoweit als Vorbild dienen könnte. Außerdem sollte die Naturschutzbindung der Ausgleichsflächen im Grundbuch als dingliche Last eingetragen werden."

Mit freundlichen Grüßen,



Helmut Weller, 1. Vorsitzender des NRE

**Stellungnahme: Naturschutzring Ehringshausen,  
vom: 16.11.2022**

Aus diesem Grund werden auch nicht alle Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus dem Grünordnungsplan in textliche Festsetzungen überführt (z.B. ist der Schutz vor Neophytenausbreitung in § 40a Bundesnaturschutzgesetz und § 28a Bundesjagdschutzgesetz geregelt).

**zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die landschaftspflegerisch gebotenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden durch Übernahme in den Bebauungsplan bindend.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird über die Grekon 1 GmbH, die als Gesellschaft zur Entwicklung und Vermarktung des Areals vertraglich mit der Gemeinde Ehringshausen verbunden ist, gesteuert.

Die Vollzugskontrolle obliegt der Gemeinde sowie den jeweils zuständigen Fachbehörden.

Der biotopschutzrechtliche Ausgleich wird dauerhaft über einen langfristigen Pflegevertrag sichergestellt. Der Vertrag wird der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben.

## Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

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

zuständig Christine Pietrowski  
Durchwahl 0201/ 3659-460

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
BPL Nr. 13/1. Änderung Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg", Ehringshausen	04.10.2022	PLEdoc	<b>20221001436</b>	<b>02.11.2022</b>

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ der Gemeinde Ehringshofen**  
**Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

### Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Betriebskabel	in Betrieb	RG011000000	300	114, 115	10	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb				im Schutzstreifen der LNr. 11	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen
3	Open Grid Europe	Umlegung Ferngasleitung mit LWL-KSR-Anlage	in Planung	RG011000000				Dr. Dirk Boeddicker 0201/3642-13350 Essen

**Bezug: unser Schreiben 20210601690 an Sie vom 01.07.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet.

## Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022
§ 4 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

## Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: PLEdoc GmbH, vom: 02.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

Im Bebauungsplanentwurf haben wir den bereits dargestellten Verlauf der Ferngasleitung überprüft und keine Abweichungen festgestellt.

In der Begründung unter den Punkten 2.2.3, 4.1 und 5.5.4 wird auf die vorhandene Ferngasleitung und die geplante Umlegung hingewiesen. Mit den dort gemachten Aussagen sind wir grundsätzlich Einverstanden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch kein genauer Trassenverlauf der Umlegung bekannt. **1**

Die Aussagen unseres Bezugsschreibens haben weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten. **2**

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb der am südlichen Rand des Hauptgeltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsmaßnahme F8 verlaufen keine Versorgungsanlagen der OGE. **1**

Innerhalb der am östlichen Rand des Hauptgeltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsmaßnahme F11 verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung. **3**

In dem Zusammenhang machen wir darauf aufmerksam, dass bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden dürfen. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Dies gilt ebenso für die geplante Umlegung der Ferngasleitung.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sowie der Ausgleichsmaßnahmen keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen (in "Solo-Trasse") der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind. **1**

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

**zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Die Hinweise waren inhaltlich bereits Bestandteil der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung dazu wird verwiesen.  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 3: Die Hinweise wurden wie folgt beachtet.**  
Der Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen nachrichtlich aufgenommen.  
Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert, auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/81-2014/16  
Dokument Nr.: 2022/1587343

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

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

35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: 04.10.2022  
Ihre Nachricht vom: 04.10.2022

Datum 16. November 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**  
**hier: Bebauungsplan N. 13/1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ im Ortsteil Ehringshausen**

**Verfahren nach §§ 4(2), 3(2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 04.10.2022, hier eingegangen am 10.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428**

Mit dem Planvorhaben soll das ehemalige Omniplast-Gelände neu geordnet und als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt für den geplanten Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* sowie eine *Rohrfernleitung Bestand (Gas)* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgelände (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Ich verweise zunächst auf meine Stellungnahme vom 19. Juli 2021, wonach die Planung insgesamt mit den Vorgaben des aktuell gültigen RPM 2010 vereinbar ist. **1**

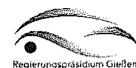
In den aktuell vorgelegten Planunterlagen wurde der Geltungsbereich im Nordwesten um rd. 3 ha auf nunmehr 14,2 ha reduziert und damit an die Konzeption zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes westlich des Plangebiets angepasst. Die dort **2**

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

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr  
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



Regierungspräsidium Gießen



**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022  
§ 4 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 16.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme war bereits Bestandteil der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

im Entwurf noch enthaltenen „Bahnanlagen“ sind somit kein Bestandteil des B-Planes mehr. Gleichzeitig finden sich nun auch keinerlei Aussagen mehr zum Schienengüterverkehr. Die Einbeziehung eines Teils des unmittelbar angrenzenden Bahngeländes wurde ursprünglich vorgenommen, „um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Güterbe- und -entladung schaffen zu können“. Dies wurde aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Die jetzige „Nicht-Berücksichtigung“ ist daher zu überprüfen.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien verweist in ihrer Stellungnahme vom 14.07.2021 auf den gewidmeten Status der Eisenbahnbetriebsanlagen sowie auf Planungen zu einem Überholgleis, welches derzeit südlich der bestehenden Gleise im Bereich der bisherigen DB-eigenen Flächen vorgesehen ist. Deshalb wäre es beispielsweise denkbar, eine Fläche parallel zur Bahntrasse im nun überarbeiteten Geltungsbereich freizuhalten, um perspektivisch die Errichtung einer Schienengüterverladestelle mit Gleisanschluss zu ermöglichen. Hier sollte frühzeitig mit der Bahn in Austausch getreten werden, um einen perspektivischen Gleisanschluss zu erörtern und mit den Planungen zum Überholgleis abzustimmen. An dieser Stelle soll auch auf die verschiedenen Fördermöglichkeiten des Bundes und des Landes Hessen in Bezug auf Schienengüterverkehr, insbesondere zu Machbarkeitsuntersuchungen sowie zur Errichtung von Gleisanschlüssen und Verladeeinrichtungen, verwiesen werden.

Das unmittelbar an einer Schienenstrecke gelegene Industrie- und Gewerbegebiet ist insbesondere aufgrund seiner geplanten Ausrichtung als Lager- und Logistikstandort prädestiniert für eine Anbindung an den Schienengüterverkehr. Dies ist gerade auch vor dem Hintergrund relevant, dass die straßenverkehrliche Anbindung nicht, wie im Verkehrsgutachten dargestellt, als „gut bis sehr gut“ zu beurteilen ist. Zwar ist tatsächlich die Bundesstraße B 277 auf kurzem Weg, ohne Durchquerung von Wohnsiedlungsbereichen, erreichbar. Die Bundesstraße verfügt dort jedoch über keine unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahn A 45, sondern durchquert zunächst die Ortslage von Ehringshausen bzw. alternativ in östlicher Richtung die Ortslagen von Aßlar-Werdorf bzw. Aßlar. Die Schiene bietet hier eine alternative Möglichkeit zur Entlastung der Ortslagen. Auch im Kontext von Verkehrswende und Klimaschutz, steigenden Transportkosten in Folge der Energiepreisentwicklungen, insbesondere fossiler Brennstoffe sowie dem Fachkräftemangel in der Transportbranche, leistet die Schiene durch ihre Bündelungsmöglichkeiten einen Betrag zur zukunftsorientierten Gewerbeflächenentwicklung und stellt so einen Standortfaktor im Sinne der Regionalentwicklung und wirtschaftlichen Erreichbarkeit dar.

Entsprechend der obenstehenden Darlegung sollte weiterhin großen Wert auf die Berücksichtigung und Integration einer Schienenanbindung mit Verlademöglichkeit in das Plangebiet gelegt werden und entsprechend in den Planungen berücksichtigt werden, um eine Umsetzung – auch zu einem späteren Zeitpunkt – zu ermöglichen.

#### **Grundwasser, Wasserversorgung**

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

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

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,  
vom: 16.11.2022**

Änderungen/Bemerkungen

**zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.**

Im Vorentwurf zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren war die Idee eines Verladegleisanschlusses im Nordwesten, gegenüber dem Bahnhofgebäude, durch Einbeziehung von Bahnflächen in den Geltungsbereich vorgesehen. Diese Bahngrundstücke mussten jedoch aufgrund der ablehnenden Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da planungsrechtliche Kollisionen mit den planfestgestellten Bahnanlagen vorgetragen wurden.

**Die Herausnahme der Bahnflächen ändert jedoch nichts an dem grundsätzlichen und großen Interesse der Gemeinde und der Entwicklungsgesellschaft an der Einbeziehung der Bahnstrecke in die verkehrslogistischen Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Gewerbeareals.**

Die ggf. erforderliche planungsrechtliche Sicherung eines Gleisanschlusses muss jedoch aktuell aus der Bebauungsplankonzeption ausgeklammert werden, da dieser als „Angebotsbebauungsplan“ konzipiert ist.

Sobald ein Nutzungsinteressent mit Interesse an einem Gleisanschluss vorstellig wird, werden die notwendigen Rahmenbedingungen hierfür mit der Deutschen Bahn AG geklärt.

2

2

2

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

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

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

Hinweis zum Thema Starkregen:

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

**Die Starkregen-Hinweiskarte**

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

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

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

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

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

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

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

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

**Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.**

3

4

5

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 16.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 3: Die Hinweise wurden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.**

Die Unterlagen beinhalten bereits folgende Hinweise zu Starkregen:

*"Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit erhöhtem Starkregen-Index und nicht erhöhter Vulnerabilität. Aufgrund der nur geringen Auflösung der Karte können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherrn auf den nachfolgenden Planungsebenen."*

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise waren inhaltlich bereits Bestandteil der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung dazu wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Eine erneute Stellungnahme des Dez. "Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz" ist nicht mehr eingegangen, auf die Abwägung zur Stellungnahme des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird verwiesen.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**  
**Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371**

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

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

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

4

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

**Immissionsschutz II**

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

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

**Bergaufsicht**

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

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

4

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von fünf erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden.

Nach den hier vorhandenen Unterlagen liegt eine der Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

**Landwirtschaft**

**Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126**

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft gegen die eigentliche Planung auf den ehemaligen Omniplast-Standort keine Bedenken vorgetragen.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen hat jedoch negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft (Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, Ertragsverringerung auf den Flächen etc.). Als Alternativen würden sich Maßnahmen an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen anbieten.

**Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536**

Die von der Planung betroffenen Flächen der Firma Omniplast befinden sich nicht mehr in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

**Obere Forstbehörde**

**Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531**

Forstliche Belange sind betroffen. Die Anbindung des südlich gelegenen Waldgebietes an das öffentliche Wegenetz ist aus Gründen des Forstbetriebes und Waldschutzes zu gewährleisten. Dies ist erforderlich um die in § 8 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) geregelten Grundpflichten des Waldbesitzers zu erfüllen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.  
Josupeit

6

7

8

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,  
vom: 16.11.2022**

Änderungen/Bemerkungen

**zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Bei den Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zum biotopschutzrechtlichen Ausgleich. Diese sind an bestimmte Biotope und Pflegemaßnahmen gebunden, eine Alternative in Form von Gewässeraufwertungen scheidet demnach aus.

Im Übrigen handelt es sich um eine Pflege als extensive Heuwiese - die Flächen sind demnach der Landwirtschaft nicht vollständig entzogen, sondern es erfolgt weiterhin eine Nutzung des Aufwuchses i.R. der Pflegevereinbarungen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 7: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Die Entwurfsunterlagen wurden diesbezüglich bereits bereinigt. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

**zu 8: Die Hinweise wurden wie folgt beachtet.**

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



Abbildung: Geplante Forstwegverlegung (Luftbildgrundlage, HVBG)

Alternativ wurde auch eine Wegführung entlang der Waldgrenze vom Forst als alternative Lösung im damaligen Termin in Betracht gezogen. Abbildung und Beschreibung wurden nachrichtlich in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



## WASSERWERKE DILLKREIS SÜD

Wasserwerke Dillkreis Süd, Kirchstraße 12, 35764 Sinn

Umweltplanung und Städtebau  
Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar

Telefon: (0 27 72) 5 11 34

Fax: (0 27 72) 8 21 04

E-Mail: wbdvdkreissued@gmx.de

Wasserwerk Mademühlen: (0 27 75) 4 82

Bankverbindung: Bezirkssparkasse Dillenburg  
IBAN: DE27 5165 0045 0000 0506 17  
SWIFT-BIC: HELADEF1DIL

Steuer-Nr. 020 226 70002 FA Gießen

Ansprechpartner: Herr Schnackenwinkel

Sinn, den 11.10.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, OT Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“; Ihr Schreiben vom 04.10.2022  
Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Ausgleichsfläche F 10 verläuft eine Trinkwasserfernleitung DN 250 der Wasserwerke Dillkreis Süd.

Es ist darauf zu achten, dass diese für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten weiterhin jederzeit frei zugänglich bleibt.

Wir bitten um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

Wasserbeschaffungsverband  
Wasserwerke Dillkreis Süd

Uwe Schnackenwinkel  
Verbandsingenieur

Anlage  
Lageplan

### Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

### Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Wasserwerke Dillkreis Süd, Sinn,  
vom: 11.10.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Die Ausgleichsmaßnahme F 10 wird i.R. des Bebauungsplans aufgehoben und deren Umsetzung i.R. eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Die Hinweise zur Freihaltung der Trinkwasserfernleitung für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Gleitzzeit!

Sprechzeiten: Montag - Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung.

Für telefonisch erteilte Auskünfte sowie die Verwertung telefonisch erteilter Informationen wird keine Haftung übernommen.



PRIVAT 1

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Ehringshausen

17 Nov. 2022

Eingangsdatum

Amt:

Gemeindevorstand der Gemeinde

Rathausstraße 1

35630 Ehringshausen

Ehringshausen, 14.11.2022

Stellungnahme zur 1. Änderung B-Plan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich spreche mich dagegen aus, dass diese wertvollen letzten Industrieflächen in Ehringshausen zu einer Lager- und Logistikfläche werden sollen. Natürlich sind Logistikflächen zur Zeit sehr gefragt, für mich aber ein Unding! Begründung:

1. Durch zumindest ein Hochregallager in unbekannter Länge, aber mit bis über 30 m Höhe wird das Landschaftsbild zerschnitten und zerstört. Der B-Plan legt dafür keine maximal bebaubaren Flächen fest, die große Gebäude verhindern würden, sondern regelt einzig über GRZ und BMZ.
2. Die Anbindung an die Autobahn ist mangelhaft, denn der Verkehr fließt durch den engen Ortskern und über 3 Kreisverkehre. Als Folge davon müssen vermehrt die Straßen erneuert werden. Dies dient nicht den Bürgern in Ehringshausen und steht gegen ein Konzept der Nachhaltigkeit, Umweltschutz und sauberer Luft.
3. Eine Lager- und Logistikfläche bringt keine oder fast keine Gewerbesteuereinnahmen, weil die Betreiber in der Regel an anderen Orten ansässig sind und schafft durch den hohen Grad an Digitalisierung und Automation nur wenige neue Arbeitsplätze. Es wird im Laufe der Jahre unterm Strich mehr kommunales Steuergelder ausgegeben als eingenommen!

Vorschlag: Die Flächen sollten für mehrere kleine Industrie- und Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden anstatt für wenige große. Das bringt Arbeitsplätze, Gewerbesteuereinnahmen und belastet die Umwelt durch Logistik-LKW-Verkehr nicht so sehr!

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen

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

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

§ 4 (2) BauGB

vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Privatperson 1,  
vom: 14.11.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Wie bereits in der Begründung zur Bebauungsplanänderung dargelegt, hat die Gemeinde ein großes Interesse an der Revitalisierung des ehemaligen Omniplastareals. Das Plangebiet ist aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich/industrielle Nutzung besonders geeignet.

Eine Beschränkung im Rahmen der Vermarktung auf mehrere kleine Industrie- und Gewerbetreibende wird nicht für zielführend erachtet, da mit der Ansiedlung kleinerer Betriebe auch gleichzeitig die Chancen der Vermarktbarkeit für einen großen Interessenten rapide abnehmen. Die Besonderheit des Standortes besteht gerade darin, dass ein großes zusammenhängendes Areal mit hervorragender Verkehrsanbindung angeboten werden kann.

Die Anbindung des Plangebietes wurde im Übrigen über ein eigens beauftragtes Verkehrsgutachten geprüft und als sehr gut bewertet. Die dazu in der Stellungnahme getätigten und nicht näher begründeten Aussagen werden daher deutlich zurückgewiesen.

Die möglichen Auswirkungen einer Bebauung mit einem Hochregallager im Teilbereich GI3 wurden im Rahmen der Umweltprüfung thematisiert. Demnach werden die möglichen Auswirkungen durch die Gebietszonierung und Ein-/ Begrünungsaufgaben beschränkt. Die Überdeckung des südlichen Bergrückens ist auch weiterhin gegeben.

Eine Festlegung auf Lager- und Logistikbetriebe ist im Übrigen nicht erfolgt. Die Entwicklung und Vermarktung des Gebietes erfolgt durch die Entwicklungsgesellschaft in Abstimmung mit der Gemeinde.

**PRIVAT 2**

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
Per Mail: info@grosshausmann.de

Ehringshausen, 17.11.2022

Betr: Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen  
Bebauungsplan Nr. 13/ 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben,  
Oberm Weg“  
Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der  
Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Punkt 1.5.1 sollte folgendermaßen abgeändert werden: Auf dem gesamten  
Gelände inklusive Gebäude muss so viel erneuerbare Energie, z.B. durch  
Photovoltaikanlagen, erzeugt werden wie technisch möglich.

Begründung: Es werden auf den zu errichtenden Fachmärkten Dachflächen zur  
Verfügung stehen, die es erlauben, dass die Betriebe hinsichtlich Ihrer  
Stromerzeugung ein großes Maß an Autarkie erreichen können. Über den  
Parkplätzen müssen Solardächer errichtet werden, die Energie für Ladesäulen  
erzeugen und den Überschuss ins Netz einspeisen. Andererseits beschatten sie im  
Sommer die abgestellten Fahrzeuge und schützen im Winter vor unangenehmer  
Witterung.

Der Klimakommune Ehringshausen bietet sich hier eine Chance in Zusammenarbeit  
mit den Investoren ihrem Status als Klimakommune gerecht zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022  
§ 4 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

**Stellungnahme: Privatperson 2,  
vom: 17.11.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Auf die Festsetzung eines maximalen Ausnutzung der Dachflächen durch Solaranlagen wurde im vorliegenden Fall bewusst verzichtet, da im Industriegebiet grundsätzlich die Zulässigkeit für auch großflächige Produktions- oder Logistikgebäude gewährleistet werden soll und dies bei einer vollständige Bedeckung durch Solaranlagen, aufgrund der statisch bedingten höheren bauliche Anforderungen zumindest problematisch erscheint.

Die anteilige Nutzung regenerativer Energien ist im Übrigen durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindlich geregelt.

Bezüglich der Photovoltaikanlagen im Bereich der Stellplatzanlage ist auf die aktuelle Novelle des Hessischen Energiegesetzes zu verweisen. Demnach müssen neue Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen künftig mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Bauleitplanung  
der Gemeinde Ehringshausen**

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

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (1) BauGB	vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021
§ 4 (1) BauGB	vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021
§ 3 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022
§ 4 (2) BauGB	vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022

**Beschlüsse der Gemeindevertretung**

<b>A: Abwägungsbeschluss</b>	<b>Änderungen/Bemerkungen</b>
<b>B: Satzungsbeschluss</b>	
<b>C: Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	
<p><b>A:</b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.</p> <p><b>B:</b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt den Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ in der vorliegenden Form gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.</p> <p><b>C:</b> Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden ebenfalls als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung inkl. Umweltbericht (Stand: März 2023) werden gebilligt.</p>	