

## **Umweltbezogene Stellungnahmen**

Bebauungsplan „Im Krieacker“,  
Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/21-2014/29  
Dokument Nr.: 2024/94033

Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Straße 1

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: IZ-2326  
Ihre Nachricht vom: 23.11.2023

35396 Gießen

Datum 19. Januar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Eschenburg**  
**hier: Bebauungsplan „Im Krieacker“ im Ortsteil Eibelshausen**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 23.11.2023, hier eingegangen am 28.11.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**  
**Bearbeiterin: Frau Demandt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bestehendes Gewerbegebiet überplant werden, um die Voraussetzungen für eine notwendige Erweiterung der dort ansässigen Firma zu schaffen. Für den Bereich existiert der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „In der Simmersbach Nummer 2“ (1979), dessen übrige Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ebenfalls überarbeitet werden.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt für den ca. 1,7 ha großen vorgesehenen Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand*, teilweise überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*, fest.

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



Die *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* sind vorrangig für die Ausweisung von Gewerbeflächen in Anspruch zu nehmen (vgl. Ziel 5.3-1 des RPM 200). Die Planung ist insofern an die Ziele der Raumordnung angepasst.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010).

Die Klimabelange werden im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt und im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aus raumordnerischer Sicht ist insofern nicht von einer über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **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.

**Hinweis:** Allerdings möchte ich Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi\\_belange\\_bauleitplanung-v1.1\\_1.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf)) hinweisen. Ich bitte Sie diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiter: Herr Lesch, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

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

**Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272**

#### **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). 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, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Östlich der Fläche liegt eine Grundwasserverunreinigung mit verschiedenen Stoffen (Schwermetalle, LHKW, Diethanolamin) vor. Aufgrund der Schädlichkeit der Schwermetallgehalte im Grundwasser ist dort eine Grundwassersanierung in Betrieb. Bezüglich LHKW und Diethanolamin liegen keine abschließenden Ergebnisse zur Eingrenzung oder eine abschließende Bewertung vor. Aus diesen Gründen kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass auch im hier betroffenen Planungsraum ggf. eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers und daraus resultierend eine Nutzungsgefährdung vorliegt. Über ggf. existierende Untersuchungen im Planungsraum habe ich keine Kenntnis.

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

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 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.

#### **Vorsorgender Bodenschutz:**

Die Eingriffsfläche beträgt mehr als 3000 m<sup>2</sup>. Entsprechend § 4 Abs. 5 BBodSchV ist zur Vermeidung von Schäden durch die von der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen daher eine **bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen**. Diese ist bereits in die Bauleitplanung einzubinden, um erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ermitteln. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Die Beauftragung bzw. Bereitstellung der Bodenkundlichen Baubegleitung ist **mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen** und über **städtebauliche Verträge** o.ä. mit dem Bauherren festzuhalten.

Gem. § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1

Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung dient der Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes entsprechend §§ 1 und 7 BBodSchG; §§ 3 bis 9 BBodSchV; § 1 HAItBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatschG sowie §§1a und 202 BauGB. Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

### **Immissionsschutz II**

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

Gegen den Bebauungsplan 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.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen hier nicht vor.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz und Dez. **42.2** Kommunale Abfallwirtschaft sowie meine **Abteilung V** Ländlicher Raum, Forsten, Natur-und Verbraucherschutz wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.  
Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



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

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 20.12.2023  
Aktenz.: 26/2023-BE-09-005  
Kontakt: Herr Krell  
Telefon: 06441 407-1718  
Telefax: 06441 407-1051  
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

3

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

Gemeinde Eschenburg  
Nassauer Str. 11  
Eschenburg  
über:  
Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Str. 1  
Gießen

**Vorhaben:      Bebauungsplan 'Im Krieacker' in Eschenburg,  
                         Gemarkung Eibelshausen**

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**

Gemäß den Ausführungen in der Begründung (Kapitel 6.3) soll der Gehölzstreifen auf der Böschung mittig im Geltungsbereich erhalten werden. Leider findet sich diese Aussage nur versteckt über die 6%-Regelung in der textlichen Festsetzung wieder. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn dieser Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt wird.

Da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und sich der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs eines bereits vorhandenen Bebauungsplans befindet, liegen aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben vor.

**Wasser- und Bodenschutz:**

**Oberflächengewässer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet. Gewässer und deren Gewässerrandstreifen sind ebenfalls nicht betroffen.

Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich die Zone II des Trinkwasserschutzgebiets „TB Süd“, festgesetzt am 18.10.1977. Dieses liegt allerdings vollständig außerhalb des Geltungsbereiches. Wir weisen dennoch daraufhin, dass die sich aus der o. a. Schutzgebietsverordnung ergebenden allgemeinen Anforderungen einzuhalten sind. Ausnahmen von den Verboten sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **Abwasser / Niederschlagswasser**

Die Erschließung erfolgt an das kommunale Entwässerungsnetz des Gewerbegebietes Eiershausen. Die Wasseraufsicht hierüber obliegt der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen. Deshalb haben wir bezüglich der Abwasser- und Niederschlagswasserableitung und -behandlung keine Zuständigkeit.

### **Bodenschutz**

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

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten. Eine Bewertung der durch die geplante Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Bezug auf die bereits bestehenden Beeinträchtigungen ist jedoch nicht erfolgt.

Sofern geeignete Daten für diese Bewertung durch bereits bestehende Untersuchungen nicht zur Verfügung gestellt werden können, wird die Datenerhebung vor Ort empfohlen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die im Mai 2013 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ und die damit bestehenden Anforderungen sowie die danach erforderlichen Angaben.

### **Schädliche Bodenverunreinigungen**

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch 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 Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

### **Verwaltung**

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

### **Fazit**

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

Freundliche Grüße



Kipper  
Abteilungsleiter

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: PBNKDEFF