

# **Gemeinde Eschenburg**

## **Bebauungsplan „Hütte“ Gemarkung Eibelshausen**

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.  
1 BauGB

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan.....	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.3	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen .....	3
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete, städtebauliche und landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen und Bodenschutz</b>	<b>6</b>
5.1	Altflächen.....	6
5.2	Bodenschutz.....	6
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebau .....	9
6.2	Erschließung.....	10
6.2.1	Verkehr.....	10
6.2.2	Energie.....	13
6.2.3	Wasserwirtschaft .....	13
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser .....	13
6.2.3.2	Abwasser und Niederschlagswasser .....	14
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
6.4	Artenschutz.....	15
6.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise .....	15
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>16</b>

### Anlagen:

- Bestandsplan, Stand 29.01.2025
- Immissionsberechnung, Stand 27.01.2025

## **1. Veranlassung**

Der Geltungsbereich, rund 11,5 ha, wird seit vielen Jahren gewerblich genutzt.

Die ansässige Firma beabsichtigt, eine erhebliche Umstrukturierung des betrieblichen Ablaufes zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit vorzunehmen. Etwa 30 % der Gebäude sollen durch die geplante Umstrukturierung durch Neubauten ersetzt werden.

Das Gewerbegebiet ist bauleitplanerisch noch nicht abgesichert, so dass das Kreisbauamt, vor allem wegen des Umfanges der aktuell vorgesehenen Maßnahmen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für Baugenehmigungen fordert.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Änderungen und dient auch dem Bestandsschutz der zum Erhalt vorgesehenen Gebäude.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Eibelshausen. Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an die Laaspfer Straße (L 3043) an. Er liegt zwischen der Mühlbachstraße (südliche Grenze) und der Straße „Im Schosseifen“ (nördliche Grenze).

Im Westen grenzt Grünland und dahinter Wald an.

## **3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren**

### **3.1 Regionalplan**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 2010 als Gewerbe-Bestand ausgewiesen.

Die geplanten Nutzungen stehen, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen, daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen**

Obwohl der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist und er derzeit von einem einzigen Betrieb genutzt wird, wird kein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, da die Flächen unabhängig vom heutigen Betrieb gewerblich genutzt werden sollen. Es wird daher ein Bebauungsplan im 2-stufigen Regelverfahren mit allgemeingültigen Festsetzungen aufgestellt.

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Im ersten Schritt werden daher die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend werden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und anschließend die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 Abs. 2 BauGB beträgt einen Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Unterlagen der Planung werden auch ins Internet gestellt.

Die im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

#### **4. Schutzgebiete, städtebauliche und landschaftsplanerische Grundlagen**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete (Wasserschutz-, Landschaftschutz-, Naturschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebiet).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gehölzflächen in Richtung Westen und entlang der Laaspher Straße angelegt worden, siehe nachfolgendes Foto sowie Anlage „Bestandsplan“.

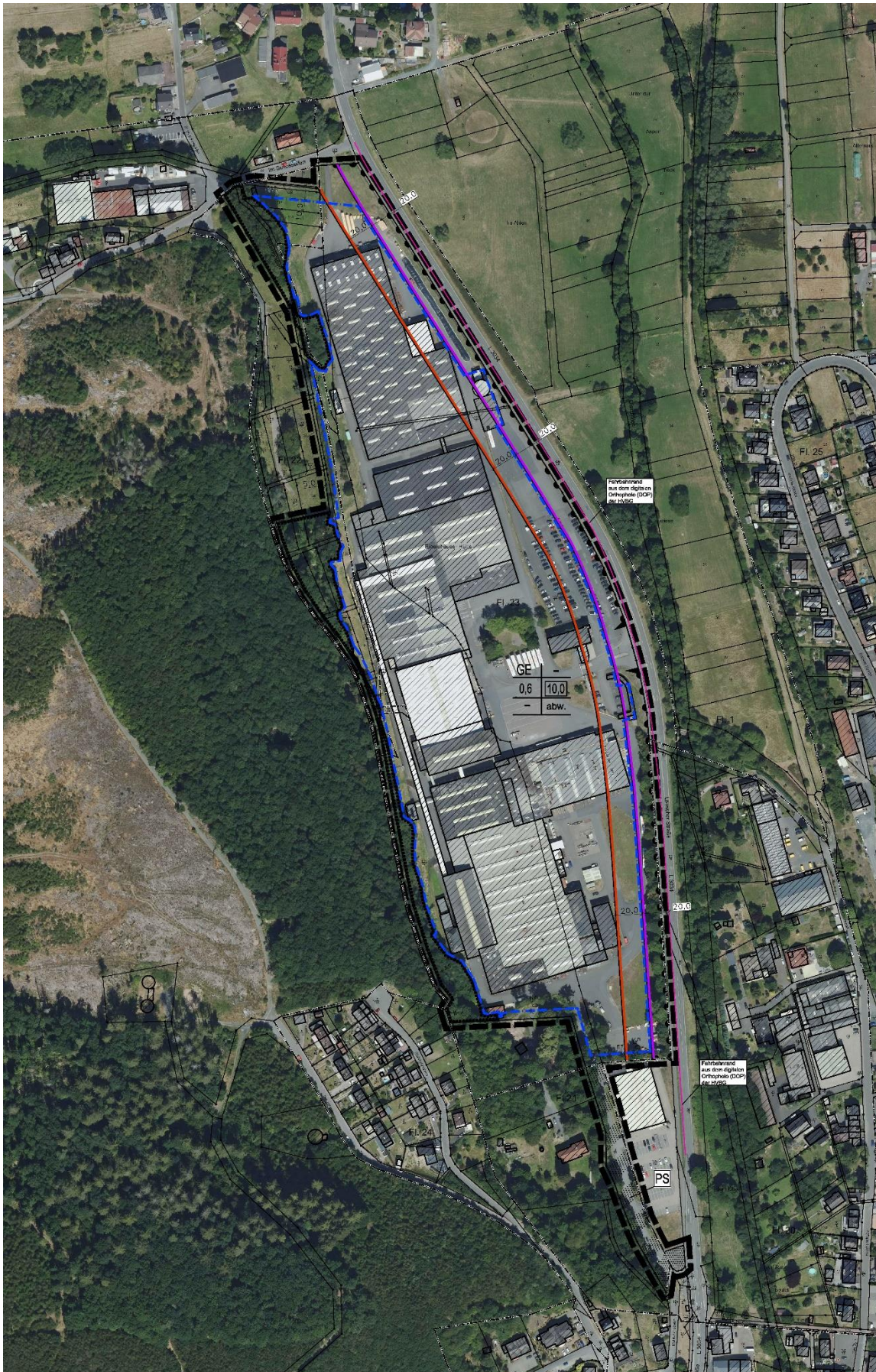


Foto: Luftbild mit Darstellung des Gewerbegebietes (Quelle: Digitale Orthophotos der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2025)

Der Geltungsbereich ist fast vollständig befestigt und wird im Dreischichtbetrieb gewerblich genutzt.

Die Flächennutzungen, Befestigungen usw. zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wurden in den Bestandsplan eingetragen.

Die befestigte Fläche ist insgesamt rund 87.284 m<sup>2</sup> groß, wobei die Gebäude rd. 47.740 m<sup>2</sup> einnehmen.

Die vorhandene Grundflächenzahl beträgt daher  $47.740/115.139 = 0,42$ . Die Grundflächenzahl mit Berücksichtigung der übrigen Flächenbefestigungen (Wege, Stellplätze usw., die sogenannte GRZ 2, ist  $87.284/115.139 = 0,76$  groß.

## **5. Altflächen und Bodenschutz**

### **5.1 Altflächen**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

### **5.2 Bodenschutz**

Der Geltungsbereich ist bis auf einen kleinen am westlichen Rand gelegenen Bereich fast vollständig befestigt.

Natürlicher ungestörter Boden ist daher nicht mehr vorhanden. Das Schutzgut „Boden“ ist daher nur minimal von der Planung betroffen.

Obwohl der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist, wurde der Bodenvierer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eingesehen. Wegen dieser Bebauung enthält der Bodenvierer für den Geltungsbereich keine Daten zur Beschaffenheit des Bodens und seinen Funktionen entnommen werden.

Gemäß Bodenvierer des HLNUG besteht für den westlichen Bereich eine hohe bis extrem hohe Bodenerosionsgefahr. Diese Flächen sind auch weitgehend unbebaut. Es handelt sich um Handflächen, die nicht bebaut werden sollen.

Die Angaben für die bereits bebauten Flächen sind hypothetisch, da aufgrund der vorhandenen Flächenbefestigungen keine Erosionsgefährdung mehr bestehen kann.

Für diese bebauten Flächen wird eine unterschiedlich hohe Erosionsgefährdung (gering bis hoch) angegeben, siehe folgende Abbildung.

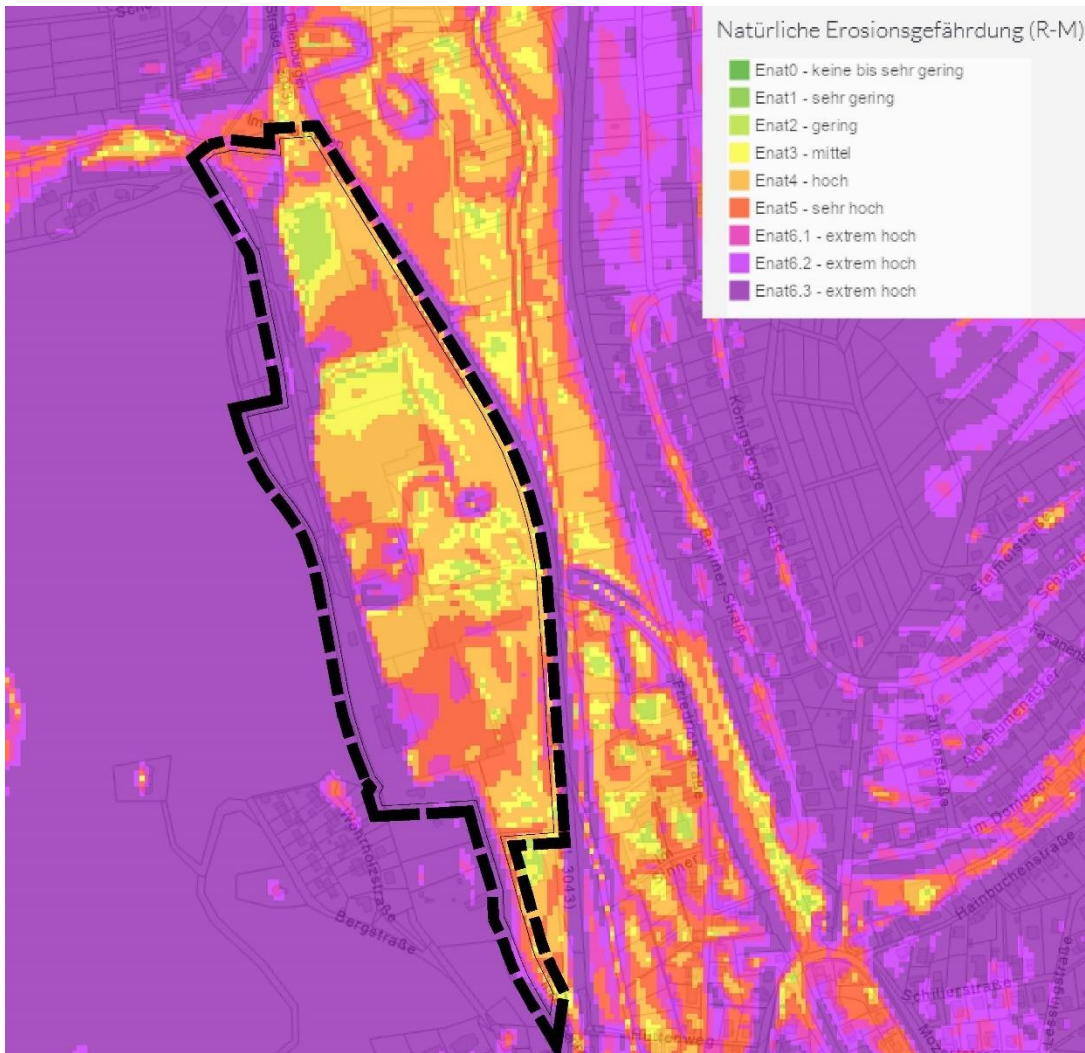


Abb. 1: Bodenerosionsgefahr gemäß Bodenviewer

Ungeachtet der bereits vorgenommenen Befestigungen gilt gemäß BauGB:  
Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden. Diese werden im folgenden umfassend aufgelistet, obwohl der Geltungsbereich bereits fast vollständig befestigt ist:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.

- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.



Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Für Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung nicht erforderlich, da natürlicher Boden nicht ansteht.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebau**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz, der geplanten Gebäude/Hallen sowie der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen daher die geplanten umfangreichen Modernisierungen und Umstrukturierungen, siehe Kapitel 1. Es wird daher ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der Betriebe richtet sich nach der Baunutzungsverordnung.

Zusätzlich zu den Produktionsstätten ist auch grundsätzlich angedacht, eine Mitarbeiterkantine mit eigener Küche im Rahmen der Umstrukturierungen einzurichten.

Wenn es die Größe des Geltungsbereiches zulässt und weiterhin Bedarf besteht, soll auch eine Großküche für die Versorgung externer Betriebe, Schulen, Kindertagesstätten usw. vorgesehen werden.

Große Verkaufsflächen, z. B. in Lebensmittelmärkten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sind nicht zulässig, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Verkaufsflächen sind daher nur für die im Gebiet produzierten bzw. weiterverarbeiteten Produkte zulässig.

Diese Voraussetzung erfüllt der ansässige Betrieb ausnahmslos.

Versammlungsstätten, Spielhallen oder Ähnliches sind im Bebauungsplan wegen der möglichen negativen Begleiterscheinungen verboten.

Die im Rahmen der Emissionsberechnung, siehe Anlage, ermittelten maximalen Emissionskontingente sind einzuhalten. Dies ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die heutige Bebauung bedeutet eine Grundflächenzahl von 0,42, siehe Kapitel 4. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 lässt daher noch ausreichend Spielraum für zusätzliche Gebäude.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Sie beträgt bereits gemäß Bestandsaufnahme 0,76. Da es grundsätzlich denkbar ist, dass kleinere unbefestigte Flächen im Rahmen der Umstrukturierungen oder weiteren Planungen noch befestigt werden, wird die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für Wege, Stellplätze und Zufahrten bis auf 0,85 zugelassen.

Für Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) vor. Dies ist sinnvoll, da im Gewerbegebiet oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen errichtet werden. Die obere Grenze für die zulässige Baumassenzahl wurde mit  $BMZ = 10$  festgesetzt. Es ist anzunehmen, dass diese Baumassenzahl nicht erreicht wird.

Die Baugrenze wurde entlang der Laaspher Straße grundsätzlich im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt.

Dieser Abstand wurde im Bereich vorhandener genehmigter Baulichkeiten reduziert.

In allen anderen Bereichen wurde die überbaubare Fläche möglichst groß gewählt und daher die Baugrenze mit 5 bzw. 10 m nahe an den Geltungsbereichsrand festgelegt.

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht gemäß der Definition grundsätzlich der offenen Bauweise, wobei die maximal zulässige Länge der Gebäude von 50 m, die bei Festsetzung einer offenen Bauweise gelten würde, überschritten werden darf.

Diese Festsetzung wurde gewählt, damit die Anordnung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches uneingeschränkt unter Beachtung des erforderlichen Grenzabstandes zu Nachbargrundstücken möglich ist.

Die Planzeichnung wurden innerhalb der Bauverbotszone nachrichtlich Gebäude eingetragen, die im Kataster nicht dargestellt sind. Hierbei handelt es sich um sowohl bauordnungsrechtlich als auch von Hessen Mobil genehmigte Nutzungen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Dies betrifft die Festsetzung der Einfriedigungen, die vor allem bezüglich der Höhe beschränkt zugelassen werden.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes ist durch die Landesstraße 3043, Laaspher Straße, sichergestellt.

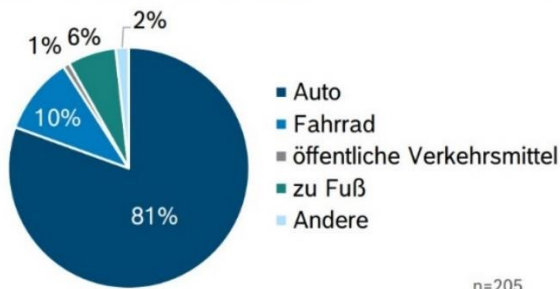
Innere öffentliche Straßen sind nicht erforderlich, da das gesamte Gebiet von einer einzigen Firma genutzt wird.

Die Mitarbeiter kommen derzeit zu rund 80 % mit dem Pkw und zu 10 % mit dem Fahrrad. Öffentliche Verkehrsmittel werden in Ausnahmefällen (ein Prozent) genutzt. Einige Mitarbeiter können sogar zu Fuß den Weg zur Arbeit bestreiten.

Nach einer kürzlich durchgeführten Umfrage beabsichtigen insgesamt rund 22 % der Mitarbeiter das Fahrrad zu benutzen. Die Nutzung des Pkw wird abnehmen, da der öffentliche Personennahverkehr gemäß Umfrage an Beliebtheit gewonnen hat.

Ergänzend wird auf das Umfrageergebnis verwiesen, siehe folgende Abbildung.

Wie kommen Sie zurzeit zur Arbeit?



Wie würden Sie gern in Zukunft zur Arbeit kommen?

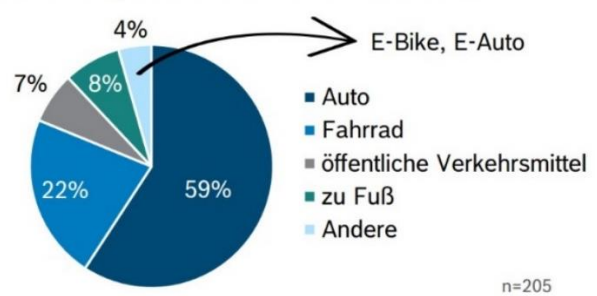


Abb. 2: Umfrage „Nutzung Verkehrsmittel“

Im Rahmen der geplanten Umstrukturierung werden daher zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Firmengelände eingerichtet.

Da sich durch die geplanten Modernisierungen keine zusätzlichen Arbeitsplätze ergeben werden, wird der Pkw-Verkehr des Gewerbegebietes in Zukunft eher abnehmen.

Entlang der L 3043 ist die Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG zu beachten. Diesbezüglich sind einige Hinweise nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten, errichtet werden, es sei denn, das zuständige Amt für Straßen- und Verkehrswesen stimmt zu bzw. hat bereits zugestimmt. Dies gilt bereits aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung vom 27.03.2024 für die innerhalb der Bauverbotszone angeordneten und vorhandenen Stellplätze, s. folgende Abbildungen. Zustimmungen liegen auch für die Sprinkler- und die Containeranlage vor. Sie sind als bauliche Anlage im Kataster in der Planzeichnung erkennbar.

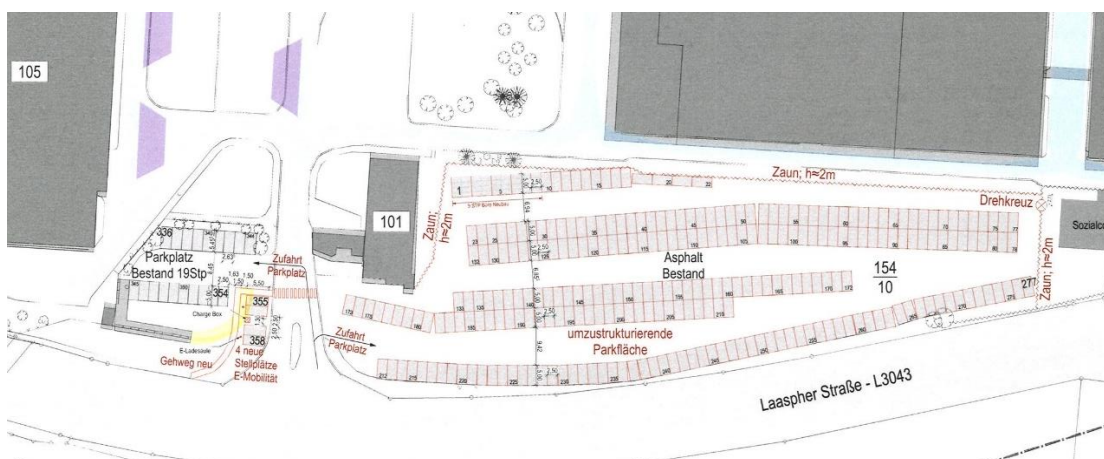


Abb. 3: Stellplätze entlang der Laaspher Straße

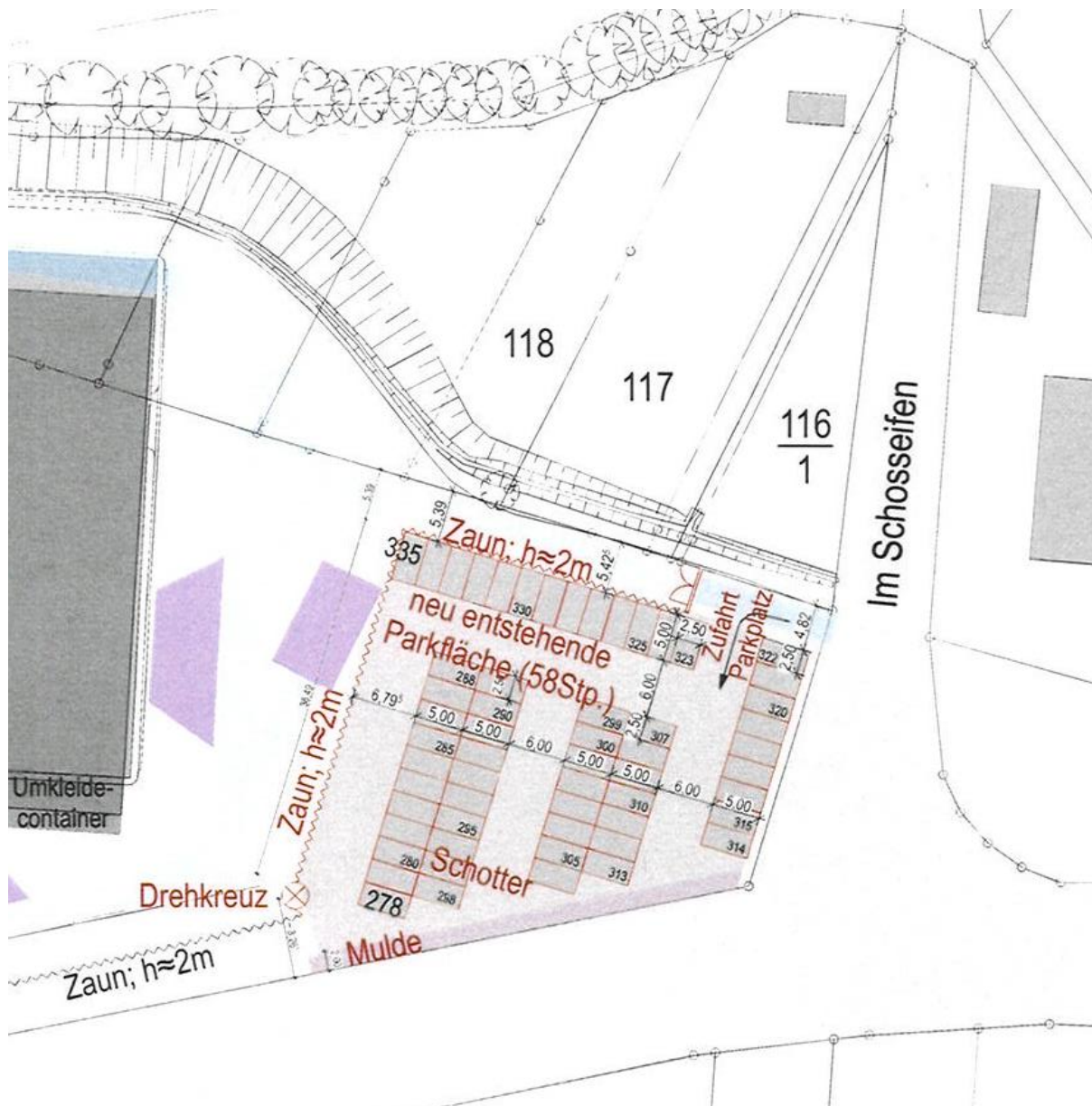


Abb. 4: Stellplätze im Bereich Laaspher Straße/Im Schosseifen

Stellplätze, Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nach der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Diese Anzahl- und Längenbegrenzung ist für diesen Geltungsbereich gemäß § 6 Abs. 11 HBO nicht anzuwenden.

Diese Festsetzung greift nur dann, wenn der Geltungsbereich von mindestens 2 Gewerbetreibenden genutzt wird und daher eine Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

## 6.2.2 Energie

Der Geltungsbereich wird bereits mit elektrischer Energie versorgt. Zusätzlich erforderliche Versorgungsflächen, zum Beispiel Trafostationen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Dachflächen, die neu errichtet werden, sind mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken. Die Sonnenenergie soll daher aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Die Energiekosten können dadurch reduziert werden und die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden reduziert. Mindestens 60 % der neuen Dachflächen sind mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken.

Zum Schutz der Insekten können ohne großen Aufwand Maßnahmen getroffen werden. Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

## 6.2.3 Wasserwirtschaft

### 6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Sowohl die Trink- als auch die Löschwasserversorgung ist auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig sichergestellt.

Neben den 23 gemeindeeigenen Trink-Wassergewinnungsanlagen (6 Tiefbrunnen, 10 Stollen und 7 Quellen) garantiert der Anschluss aller Eschenburger Ortsteile an das Fernleitungsnetz des Trinkwasserbeschaffungsverbandes „Wasserwerke Dillkreis Süd“ die Versorgung mit Trinkwasser.

In den Jahren 2017 bis 2023 wurden die Wasserversorgungsnetze in allen Ortsteilen hydraulisch überrechnet und die Leitungsquerschnitte überprüft. Die daraus resultierenden Optimierungsvorschläge wurden bzw. werden noch im Rahmen eines Bauprogramms nacheinander umgesetzt.

Auch die technischen Anlagen zur Trink- und Löschwasserversorgung (12 Speicherbehälter, 26 Aufbereitungsanlagen, 10 Pumpstationen, 1 zentrale Druckerhöhungsanlage und 1 zentrale Druckminderstation) sind in einwandfreiem Zustand. Sie werden regelmäßig überwacht, geprüft und bei Bedarf saniert oder erneuert.

Die für das Gewerbegebiet notwendigen Wasserversorgungsleitungen sind vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

Das Leitungsnetz der Gemeindewerke Eschenburg kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden liefern.

Zusätzlich steht Löschwasser durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Grundsätzlich können daher 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Auch könnte Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde Dietzhölztal entnommen werden. Das Versorgungsnetz der Gemeinde Dietzhölztal verläuft in der Straße „Im Schosseifen“.

Im Gewerbegebiet gibt es mehrere Löschwasserhydranten sowie einen Sprinklertank mit einem Löschwasservolumen von 900 m<sup>3</sup>, eine weitere Saugstelle mit einem Löschwasservolumen von 100 m<sup>3</sup> sowie einen Hochbehälter mit einem Löschwasservolumen von 160 m<sup>3</sup>.

### **6.2.3.2 Abwasser und Niederschlagswasser**

Das Gewerbegebiet wird derzeit im Trennsystem entwässert. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

Das Niederschlagswasser wurde und wird noch immer über zwei Regenwasserkanäle in die „Dietzhölze“ geleitet. Es gibt daher zwei Einleitgenehmigungen.

Da der offene „Hüttengraben“, der westlich des Geltungsbereiches von Nord nach Süd verläuft, stillgelegt werden soll, wurde bereits bei aktuellen Baumaßnahmen an der Landesstraße 3043 eine weitere Leitung zur „Dietzhölze“ hergestellt.

Das Schmutzwasser wird südlich des Geltungsbereiches in den öffentlichen Mischwasserkanal, DN 300, Beton, eingeleitet.

Dieser Mischwasserkanal wurde in 2019 untersucht, saniert und hydraulisch überrechnet. Die Kanalisation ist daher in einem ordnungsgemäßen und leistungsfähigen Zustand.

Durch die Bauleitplanung wird sich die derzeit anfallende Abwassermengen nicht erhöhen, sodass keine Anforderungen an die Entwässerung zu stellen sind.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Nachrichtlich wird auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz hingewiesen: Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Die wesentlichen Gehölzflächen wurden zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt, siehe Foto in Kapitel 4 sowie Bestandsplan.

Da zwischen vorhandenem Radweg und der Fahrbahn Schutzleitplanken vorhanden sind, konnten die innerhalb der Bauverbotszone vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden.

Es wurde festgesetzt, dass für Pflanzflächen standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Nur maximal 10 % der Gehölze dürfen standortfremd sein.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlund bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Aufgrund des zunehmenden Trends flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Grünflächen ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

#### **6.4 Artenschutz**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde nicht erstellt, da das Gebiet vollständig bebaut ist und unter anderem die Rodung von Gehölzen nicht vorgesehen ist.

Da noch nicht bekannt ist, wann die Umbaumaßnahmen vorgenommen werden, ist es ohnehin grundsätzlich besser, zeitlich direkt vor den Maßnahmen zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Es ist daher vor Beginn von Baumaßnahmen an den Gebäuden mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob Untersuchungen vorgenommen werden müssen.

#### **6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise**

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere nachrichtliche Übernahmen. In der Begründung wurde hierauf bereits in den vorangegangenen Kapiteln eingegangen.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der Bilanzierung ist daher vom Bestand auszugehen.

Der Geltungsbereich ist bereits zu 76 %, siehe Kapitel 4, befestigt. Grundsätzlich ist denkbar, dass dieser Befestigungsgrad noch erhöht wird. Hier wird es sich allerdings um lediglich kleinere wegfallende Grünflächen handeln, sodass ein zusätzlicher Eingriff minimal wäre. Die größeren Gehölzbestände sind zeichnerisch im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung 2018 wurde erstmals auch ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt. Demnach sind Eingriffe in den „Boden“ und die damit verbundenen Bodenfunktionsverluste zu bewerten/bilanzieren und auszugleichen.

Ein Eingriff in den Boden ist allerdings wegen des vorhandenen Versiegelungsgrades ebenfalls nicht mehr bzw. nur noch sehr gering möglich,

Ausgleichsmaßnahmen sind daher offensichtlich nicht erforderlich.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht geplant.

07.02.2025

.....  
(Bürgermeister)

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

