

**Bauleitplanung der Gemeinde Eschenburg,  
Gemarkung Wissenbach**

**Bebauungsplan „Im Seifen“, 1. Änderung**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Eschenburg und Wettenberg, den 14.11.2024

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen mit Anregungen**

Hessen Mobil Dillenburg (20.01.2024)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Bauen und Wohnen (09.01.2024)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt und Natur und Wasser (15.01.2024)  
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG (19.01.2024)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.01.2024)  
Regierungspräsidium Gießen, FD 31.6 (19.01.2024)

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

Amt für Bodenmanagement (21.12.2023)  
Avacon Netz GmbH (12.12.2023)  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (08.12.2023)  
Handwerkskammer Wiesbaden (13.12.2023)  
Hessen-Forst (19.01.2024)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. für den ländlichen Raum (11.12.2023)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Gesundheit (21.12.2023)  
NABU Marburg-Biedenkopf (08.12.2023)  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (13.12.2023)  
TenneT TSO (08.12.2023)

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen

### **Beschlussempfehlung**

#### **Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Eschenburg beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.



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

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 2 - VL 036 252

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wetztenberg

Datum 20. Januar 2024

**B 253, Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach**  
**Bebauungsplan „Im Seifen“, 1. Änderung** [Vorentwurf 10/2023]  
**Beteiligung der Behörden - Unterrichtung** [§ 4 (1) BauGB]

Ihr E-Mail mit Schreiben vom 04.12.2023, Bastian Seibert

Sehr geehrte Damen und Herren,

am südwestlichen Ortseingang von Wissenbach, nördlich der B 253, soll ein Sondergebiet *Großflächiger Einzelhandel* anstelle des bisherigen Sondergebiets *Nahversorgungszentrum* ausgewiesen werden. Nach Abbruch der Bestandsgebäude (REWE-Markt, Schuhgeschäft, Wohnhaus) soll hier ein Lebensmittel-Vollsortimenter (1.700 m<sup>2</sup> VKF Lebensmittel, 500 m<sup>2</sup> VKF Getränke) entstehen, um die brachliegenden Marktplätze (1.675 m<sup>2</sup> VKF) zu reaktivieren. Der Zuwachs dieser Verkaufsflächen beträgt 525 m<sup>2</sup>.

#### Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

##### Äußere verkehrliche Erschließung

###### a) Kraftfahrzeugverkehr [§§ 1,123 BauGB]

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr, hat für Kraftfahrzeuge über die gemeindliche *Frohnhäuser Straße* an die freie Strecke der B 253 zu erfolgen.

###### b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr [§ 1 BauGB, §§ 3, 4 ÖPNVG]

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV über die Bushaltestelle "Wissenbach Ortsmitte" nordöstlich an der *Bezirksstraße* in wenigen Gehminuten erreichbar, fußläufig auch für einen Teil der Bevölkerung aus den östlich angrenzenden Wohngebieten.

Die sichere Erreichbarkeit des Plangebietes für Radfahrer soll in der Begründung ebenfalls angemessen berücksichtigt werden.

##### Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Straßennetzes [§§ 4 FStrG]

###### a) Leistungsfähigkeit

Von einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der B 253 nach Umsetzung des Bebauungsplans gehe ich nicht aus. Die Verkaufsfläche für den Vollsortimenter erhöht sich zwar um 550 m<sup>2</sup> gegenüber der bisherigen Discounterfläche, die Gesamtverkaufsfläche des Gebiets wird aber um 125 m<sup>2</sup> reduziert und neue verkehrsentensive Nutzungen treten nicht hinzu.

*„Mit der Neugestaltung der Einzelhandelsversorgung ... kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen ... aufgrund der allgemeinen Modernisierung des Marktes zunächst moderat erhöhen wird.“* (Begründung: 3 Städtebauliche Konzeption)

Hessen Mobil  
Moritzstraße 16  
35683 Dillenburg  
mobil.hessen.de

Telefon: (02771) 840 0  
Fax: (02771) 840 300  
USI-Nr.: DE811700237  
BIC: HELADEF33XXX

Landesbank Hessen-Thüringen  
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil  
SI-Nr.: 040/226/0022  
IBAN-Nr.: DE87 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512  
BLZ: 500 500 00  
EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil Dillenburg (20.01.2024)

### Beschlussempfehlung

#### **Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die äußere verkehrliche Erschließung wird der Bestandssituation entsprechend über die Frohnhäuser Straße erfolgen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Das Kapitel „Verkehrliche Erschließung und Anbindung“ wird in der Begründung um die Erreichbarkeit des Plangebiets für Radfahrer ergänzt.

#### **Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- 4** **b) Verkehrssicherheit**  
Der Knoten B 253/ *Frohnhäuser Straße* ist auf der Bundesstraße mit einem Linksabbiegestreifen aus Richtung Dillenburg - Frohnhausen und mit einer Linkseinbiegehilfe in Richtung Ortskern ausgestattet. Die Einmündung der *Frohnhäuser Straße* weist getrennte Aufstellbereiche für Rechts- und Linkseinbieger sowie einen Tropfen auf. Dies wird voraussichtlich weiterhin für eine verkehrsgerechte und sichere Verkehrsabwicklung genügen.  
  
Zeigt sich nach Umsetzung des Bebauungsplans, dass doch zusätzliche Maßnahmen auf der B 253 nötig werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.
- 5** **Zugangs- und Zufahrtsverbot** [§§ 8, 8a FStrG]  
Da zwischen dem geplanten Sondergebiet und der freien Strecke der B 253 die *Frohnhäuser Straße* mit anschließender Böschung verläuft, ist entlang der Bundesstraße die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entbehrlich.
- 6** **Anbauverbot und Anbaubeschränkung**  
**a) Bauverbotszone** [§ 9 (1) FStrG, §§ 1,2 PlanZV]  
Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbausträgers sowie zur Minimierung negativer Wechselwirkungen zwischen überörtlicher Straße und Anliegern, ist die straßenrechtliche Bauverbotszone einzuhalten. Sie gilt entlang der freien Strecke der B 253 in einem 20,00 m breiten Streifen, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand.  
  
Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baunebenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.  
  
Die Darstellung der Baugrenze ist auf die Bauverbotszone abgestimmt.
- 7** **b) Baubeschränkungszone** [§ 9 (2) FStrG, §§ 1,2 PlanZV]  
In einem 40,00 m breiten Streifen, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der B 253, ist die straßenrechtliche Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.  
  
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb derselben, ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.  
  
Mit Bezug auf den eingetragenen Fahrbahnrand der B 253, sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.  
  
Meine Hinweise zum Anbauverbot und zur Anbaubeschränkung sollen im Bebauungsplan (Planzeichnung, Legende, Textfestsetzungen) sowie in der Begründung berücksichtigt werden. Die Textfestsetzungen und die Begründung sind anzupassen.
- 8** **Weitere Auflagen zur Verkehrssicherheit** [§ 4 FStrG]  
BLENDUNG, ABLENKUNG  
Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden, Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet dürfen Verkehrsteilnehmer auf der B 253 nicht blenden oder ablenken.  
  
WERBUNG, WEGWEISUNG, BESCHILDERUNG  
Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind entlang der B 253 und im Bereich des Knotens B 253/ *Frohnhäuser Straße* unzulässig.  
  
Nötige Wegweisung und Beschilderung sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

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

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Es erfolgte in der vorliegenden Bauleitplanung keine Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Bundesstraße. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Die Hinweise zur Bauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 7.: Die Hinweise zum Anbauverbot und zur Anbaubeschränkung werden redaktionell in der Begründung und den textlichen Festsetzungen ergänzt.**

Darüber hinaus besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche in die Begründung mitaufgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

9

**Pflanzgebote** [§§ 910, 1004 BGB, § 1 FStrG]

Die Bepflanzung des Straßenkörpers ist dem Straßenbauasträger vorbehalten, worin Pflege und Erhaltung inbegriffen sind. Die Festsetzung von „Verkehrsbegleitgrün“ ist daher aus der Fläche des Straßengrundstückes der B 253 zu entfernen. Die Baumallee beidseits entlang der Bundesstraße kann mit schwarz-weißem Symbol nachrichtlich erhalten bleiben.

Dies ist analog in der Begründung und in den Textfestsetzungen abzuändern.

**Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen**

10

**Straßenplanungen**

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

**Sonstige Informationen**

11

**Immissionsschutz** [§§ 41-43 BImSchG]

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 253 sind bei Bedarf von der Gemeinde zu veranlassen und nicht Aufgabe des Straßenbauasträgers.

12

**Weitere Hinweise**

- Die Festsetzung von „Straßenverkehrsfläche“ auf dem Straßengrundstück der B 253 ist entbehrlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Seifen“ keine weiteren baulichen und verkehrlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße erfordert, für die Baurecht geschaffen werden müsste. Die Straßenbegrenzungslinie soll ebenfalls zurückgenommen werden.
- Die Erläuterungen zu den Liniensignaturen der Bauverbots- bzw. der Baubeschränkungszone in der Legende des Bebauungsplans sollen jeweils ergänzt werden um „gemäß § 9 (1) FStrG“ bzw. „gemäß § 9 (2) FStrG“.
- Personenbezogene Daten vorliegender Stellungnahme dürfen nicht veröffentlicht werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Zu 9.: Die Hinweise zu den Pflanzgeboten werden zur Kenntnis genommen.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird angepasst und die Fläche der Bundesstraße B 253 herausgenommen. Die gesicherte Erschließung wird somit durch die Darstellung der kommunalen Verkehrsfläche der „Frohnhäuser Straße“ nachgewiesen. Da sich die Baumreihe, welche zudem unter den Schutz des § 29 Bundesnaturschutzgesetz fällt, in kommunalem Eigentum befindet, ist Hessen Mobil nicht in der Verpflichtung von Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurde die Darstellung aus dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2017 übernommen, sodass die Gemeinde Eschenburg an dieser weiterhin festhält.

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

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 12.: Den Hinweisen wird entsprochen.**

Der Geltungsbereich wird um die Verkehrsfläche der Bundesstraße 253 reduziert. Ebenfalls werden die Erläuterungen zu der Bauverbots- und Baubeschränkungszone redaktionell ergänzt.

Darüber hinaus besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

**Bauleitplanung der Gemeinde Eschenburg, OT-Wissenbach  
Bebauungsplan Im Seifen, 1. Änderung  
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 gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Im Seifen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

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

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

**Untere Denkmalschutzbehörde:**

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken, Änderungswünsche, oder Anregungen.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in den Bebauungsplan textlich aufzunehmen:

"Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Der aufgeführte Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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)".

Freundliche Grüße

**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



Gemeinde Eschenburg  
Nassauer Str. 11  
Eschenburg  
über:  
Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
Wettenberg

**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 'Im Seifen', 1. Änderung in Eschenburg,  
                  Gemarkung Wissenbach**

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**

Bei dem nun geplanten Bebauungsplan werden ausschließlich bereits geplante Flächen aus älteren Bebauungsplänen einbezogen. Neue und bisher unbeanspruchte Flächen sind nicht Teil der Planung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht liegen daher bei Einhaltung der in der textlichen Festsetzung dargelegten Maßnahmen keine Bedenken gegen die Planung vor.

**Wasser- und Bodenschutz:**

**Oberflächengewässer**

Der Geltungsbereich liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet. Gewässer und deren Uferbereiche werden ebenfalls nicht berührt.

**Abwasser / Niederschlagswasser**

Der Gebäudeabriss und Neubau des Einkaufsmarktes haben auf die Grundstücksentwässerung keinen erkennbaren Einfluss. Ein besonderer abwasserrechtlicher oder -technischer Regelungsbedarf besteht nicht.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt und Natur und Wasser  
(15.01.2024)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Oberflächengewässer berührt werden.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 3.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung keinen erkennbaren Einfluss auf die Grundstücksentwässerung hat.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**4**
**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 enthalten. Eine Bewertung der durch die geplante Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Bezug auf die bereits bestehenden Beeinträchtigungen ist jedoch nicht erfolgt.

In diesem Zusammenhang verweisen wir 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.

**5**
**Schädliche Bodenverunreinigungen**

Im Fachinformationssystem FIS AG ist im Geltungsbereich der Abweiche eine schädliche Bodenveränderung in der Gemarkung Wissenbach, Flur 15, Flurstück 1/1 eingetragen. Am 22.12.2015 hat sich hier ein Unfall ereignet, bei dem aus einem LKW Kraftstoff ausgetreten ist. Der Eintrag ist mit der Bemerkung versehen, dass die Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen ist. Außerdem ist in der Gemarkung Wissenbach, Flur 13, Flurstück 692/7 ein nicht bewerteter Altstandort (Im Seifen 1) im FIS-AG eingetragen. Nähere Infos dazu sind beim Altlastenzernat des Regierungspräsidiums Gießen (Dezernat 41.4) erhältlich.

Wir weisen außerdem 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**
**6**

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in dem betroffenen Bereich weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen. Auf dem benachbarten Flurstück 683/3 befindet sich jedoch eine Erdwärmesondenanlage, bestehend aus 18 Erdwärmesonden.

**7**
**Fazit**

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

**Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Verweis auf die Arbeitshilfe ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Bodenschutzbelangen erfolgt im nun vorliegenden Umweltbericht.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Weitere Informationen zu Verdachtsflächen mit schädlicher Bodenverunreinigung liegen der Gemeinde Eschenburg nicht vor, auch nicht nach Erkundung bei weiteren Fachbehörden sowie dem Regierungspräsidium, sodass zum aktuellen Zeitpunkt nicht davon auszugehen ist, dass ein Altstandort der Reaktivierung des Plangebietes für den Einzelhandel entgegenstehen könnte. Die Hinweise bei Bodenaushubarbeiten sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

33376 Weizlar  
Tel.: 06441 407-0  
fax: 06441 407-1051  
info@lahn-dill-kreis.de  
www.lahn-dill-kreis.de

ises

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

Postbank Frankfurt  
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: FBANK333

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

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG · Am Magna Park 10 · D-35428 Langgöns

Per E-Mail: [info@eschenburg.de](mailto:info@eschenburg.de)



Gemeinde Eschenburg  
Der Bürgermeister  
Baubehörde  
Nassauer Straße 11  
35713 Eschenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
-	-	RB/SG	-310	19.01.2024

**1. Änderung des Bebauungsplans „Im Seifen“**  
**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**hier: Stellungnahme der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Burbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die **Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**, Am Rübgarten 1, 57299 Burbach, sind bekanntlich Betreiberin der Lidl-Filiale in Eschenburg Wissenbach. Da wir uns uneingeschränkt zum Standort in Wissenbach bekennen und dort weiterhin einen wichtigen Baustein der dortigen Nahversorgung sein wollen, nehmen wir gerne die Gelegenheit wahr, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Seifen“ (Folgend „**Bebauungsplan**“) Stellung zu nehmen.

1. Unsere Lidl-Filiale in Eschenburg Wissenbach hat ihren Betrieb im Jahr 2017 aufgenommen; sie wurde mit ihrer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> auf Grundlage der Ausgangsfassung des Bebauungsplans „Im Seifen“ genehmigt. Mit dem Bebauungsplan wollte die Gemeinde Eschenburg die Nahversorgung im Ortsteil Wissenbach unter anderem in Reaktion auf die erstmalige Schließung des Aldi-Markts Ende 2013 durch die Ansiedlung eines Lidl-Markts sichern.

Zwischenzeitlich wurden die weiteren in Eschenburg-Wissenbach ansässigen Einzelhandelsbetriebe – namentlich der Rewe, der ihm zugehörige Getränkemarkt und das

**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Am Magna Park 10 · 35428 Langgöns · Telefon: 06033/9286-0 · Telefax: 06033/9286-219  
Bankverbindung: Commerzbank AG · Konto-Nr.: 703603600 · (BLZ: 62080012) · S.W.I.F.T.-Code: DRES DE FF 620  
IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 · Sitz: Langgöns · Registergericht: Gießen · HRA 4450 · USt.-IdNr.: DE203534334  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lidl.de/datenschutz](http://www.lidl.de/datenschutz)

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG (19.01.2024)

**Beschlussempfehlung**

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

Das vorliegende Bauleitplanverfahren hat keinen Einfluss auf die Ausnutzung bzw. Erweiterung von Verkaufsflächen des angrenzenden Lidl-Marktes, sodass sich dessen Entwicklungsmöglichkeiten zunächst nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Im Seifen“ von 2017 richten. Für weitere Entwicklungsmöglichkeiten muss sich Lidl außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens an die Gemeinde Eschenburg richten.

Schuhfachgeschäft – geschlossen. Zuletzt hat Ende 2022 der zeitweise wiedereröffnete Aldi (endgültig) den Standort aufgegeben.

Wir haben Ende 2023 beim Lahn-Dill-Kreis – nach einer vorherigen Abstimmung mit der Gemeinde Eschenburg – einen Antrag zur temporären Auflösung eines nicht mehr benötigten Lagers und Umnutzung dieser Fläche als Verkaufsfläche gestellt; über den Antrag ist noch nicht entschieden. Mit dieser temporären Verkaufsflächenerweiterung möchten wir jedenfalls teilweise die Nahversorgungslücke schließen, die durch den Wegfall des Rewe-Markts entstanden ist. So möchten wir den Kund:innen ein angenehmeres Einkaufserlebnis bieten und unseren Mitarbeitenden einen weniger beengten Arbeitsplatz ermöglichen. Zudem sollen mit dieser Maßnahme Kaufkraftabflüsse in umliegende Gemeinden abgemildert werden.

2

2. Der Bebauungsplan „Im Seifen“ setzt unter anderem für den Lidl-Markt als auch für das Grundstück des ehemaligen Rewe-Markts jeweils ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ fest. Für das Sondergebiet, in dem der Lidl-Markt belegen ist, ist nach der textlichen Festsetzung 1.3.9 ein Lebensmittelcounter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> zulässig. Für den Bereich des ehemaligen Rewe sieht die Festsetzung 1.3.8 einen Vollsortimenter mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen Schuhfachmarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Am Magna Park 10 · 35428 Langgöns · Telefon: 06033/9286-0 · Telefax: 06033/9286-219  
Bankverbindung: Commerzbank AG · Konto-Nr.: 703603600 (BLZ: 62080012) · S.W.I.F.T.-Code: DRES DE FF 620  
IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 · Sitz: Langgöns · Registergericht Gießen · HRA 4450 · USt.-IdNr.: DE203534334  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lidl.de/datenschutz](http://www.lidl.de/datenschutz)

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Seifen“ wurde gefasst, um vordergründig das brachliegende Gelände mit den zuvor existierenden Einzelhandelsmöglichkeiten zu reaktivieren. Ein Aufstellungsbeschluss dient dabei zur Ankündigung der Planungsabsicht der Gemeinde für ein Bauleitplanverfahren und hat somit einen anstoßenden Charakter, sodass sich auch nach diesem noch Änderungen an den Planinhalten, wie beispielsweise der Abgrenzung des Plangebietes, ergeben können. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung hat die Gemeinde Eschenburg beschlossen, den planungsrechtlichen Steuerungsbedarf auf den Geltungsbereich des nun in Rede stehenden Plangebietes zu beschränken.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Seifen“

Ausweislich des Aufstellungsbeschlusses verfolgte die Gemeinde Eschenburg mit der 1. Bebauungsplanänderung das Ziel, einen großflächigen Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen großflächigen Discounter mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (wieder) anzusiedeln. Gleichzeitig sollte das Planungsrecht für die Ansiedlung eines neuen Drogeriemarkts mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden. Auch das Grundstück unseres Lidl-Markts war noch in den (künftigen) Geltungsbereich der aufzustellenden Planänderung einbezogen, obwohl insoweit noch keine konkreten Planvorstellungen bestanden.

**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Am Magna Park 10 35428 Langgöns Telefon: 06033/9286-0 Telefax: 06033/9286-219  
 Bankverbindung: Commerzbank AG - Konto-Nr.: 703603600; (BLZ: 62080012) - S.W.I.F.T.-Code: DRES DE FF 620  
 IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 - Sitz: Langgöns - Registergericht: Gießen - HRA 4450 - USt.-IdNr.: DE203534334  
 Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lidl.de/datenschutz](http://www.lidl.de/datenschutz)

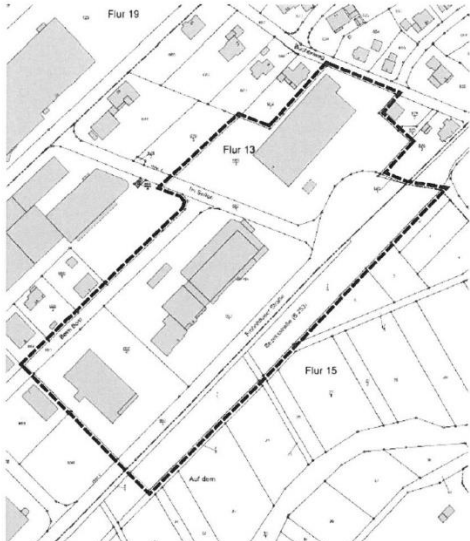


Abbildung des vorläufigen Plangebietes nach Maßgabe des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.2022

Der sich nun in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung befindende Entwurf des Änderungsbebauungsplans sieht hingegen keine Festsetzungen für das Lidl-Grundstück mehr vor; vielmehr soll lediglich die Flächen des ehemaligen Rewe und des Getränkemarktes räumlicher Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sein.

---

**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Am Magna Park 10 35428 Langgöns Telefon: 06033/9286-0 Telefax: 06033/9286-219  
Bankverbindung: Commerzbank AG - Konto-Nr.: 703603600 (BLZ: 62080012) | S.W.I.F.T.-Code: DRES DE FF 620  
IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 - Sitz: Langgöns - Registergericht Gießen - HRA 4450 - USt.-IdNr.: DE203534334  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lidl.de/datenschutz](http://www.lidl.de/datenschutz)



Planzeichnung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Seifen“

Zudem ist – erneut abweichend von der Zielrichtung des Aufstellungsbeschlusses – nunmehr wohl nur noch geplant, einen Vollsortimenter mit 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – mithin insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – (wieder) anzusiedeln; ein (weiterer) Lebensmitteldiscounter findet keine Erwähnung mehr.

3

3. Die im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vorgenommene Verkleinerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans halten wir für die Entwicklung der Nahversorgung in Eschenburg nicht zielführend. Wir regen an bzw. haben die Bitte, das Grundstück des Lidl-Markts wieder in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen und zugunsten des Markts die bereits beantragte temporäre Umnutzung von Lagerfläche in Verkaufsfläche dauerhaft zu ermöglichen.

Diese Anregung hat die folgenden Hintergründe:

- 3.1 Ausweislich der für das Planvorhaben eingeholten Auswirkungsanalyse ist mit der Wiederansiedlung eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt für unsere Filiale mit einem

**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Am Magna Park 10 35428 Langgöns Telefon: 06033/9286-0 Telefax: 06033/9286-219  
 Bankverbindung: Commerzbank AG - Konto-Nr.: 703603600 (BLZ: 62080012) - S.W.I.F.T.-Code: DRES DE FF 620  
 IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 - Sitz: Langgöns - Registergericht: Gießen - HRA 4450 - USt.-IdNr.: DE203534334  
 Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lidl.de/datenschutz](http://www.lidl.de/datenschutz)

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

Die Anregungen zur Wiederaufnahme des Lidl-Grundstückes in die vorliegende Bauleitplanung zur Erweiterung der Verkaufsflächen sind nachvollziehbar, jedoch aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches auf der Fläche des ehemaligen Rewe-Geländes sowie der bereits fortgeschrittenen Bauleitplanung und der zu Punkt 2 genannten Gründe nicht mehr umsetzbar. So erfolgte beispielsweise bereits eine genehmigte Abweichung von den Zielen der Raumordnung, welche zur Grundlage die Standortbedingungen des in Rede stehenden Geltungsbereiches hatte. Eine Aufnahme des Lidl-Marktes würde eine erneute Begutachtung des Standortes unter raumordnerischen Genehmigungsaspekten zur Folge haben.

Bei den vorgetragenen Bedenken zur Kaufkraftbindung ist relativierend zu berücksichtigen, dass mit der Berichtsvorlage vom 16. Oktober 2023 die maßgebliche Berechnungsgrundlage für die Kaufkraftbindung aktualisiert, der Abweichungsantrag und die Auswirkungsanalyse allerdings nicht mehr entsprechend angepasst wurden. Unter Anwendung der aktuellen Zahlen liegt die derzeitige Kaufkraftbindung der Gemeinde Eschenburg leicht unter 100 % und steigt mit Umsetzung des Vorhabens auf etwas mehr als 100 %, sodass auch die Beeinträchtigung des Umsatzes von Lidl neu bewertet werden muss und in jedem Falle geringer ausfallen wird.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

durchaus spürbaren **Umsatzrückgang von 17 bis 18 %** (NuG) zu rechnen (S. 27 f. der Auswirkungsanalyse).

Unabhängig von der Antwort auf die Frage, ob diese Auswirkungen das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot berühren, wollen wir uns in der Sache im Sinne der bestmöglichen Nahversorgung in Eschenburg nicht gegen das Planvorhaben im Allgemeinen und dessen vorgesehene Verkaufsfläche im Besondern stellen, sondern uns den neuen Anforderungen in einem gesunden Wettbewerb stellen. Dazu ist aus unserer Sicht allerdings die Schaffung „fairer“ Wettbewerbsbedingungen erforderlich, wozu für uns insbesondere gehört, dass der bestehende Lidl-Markt (verkaufs)flächenmäßig nicht eklatant hinter dem neuen Vollsortimenter nebst Getränkemarkt zurückbleibt. Dies wäre beim jetzt vorgesehenen Planvorhaben mit seinen insg. 2.200 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lidl-Markts der Fall, würde sich aber spürbar abschwächen, wenn dem Lidl-Markt noch die Fläche des nicht mehr benötigten Lagers als Verkaufsfläche zugestanden würde.

Auch im Zeitpunkt der Ansiedlung des Lidl-Markts war der Verkaufsflächenunterschied zwischen den Betrieben unseres Erachtens ausgewogener. So wies der Komplex des ehemaligen Rewe-Marktes inkl. Getränkemarkt 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Der Lidl-Markt war damit nur knapp 250 m<sup>2</sup> kleiner.

3.2 Für eine solche (Wieder-)Aufnahme des Lidl-Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Zubilligung beschriebenen moderaten Verkaufsflächenerweiterung spricht auch, dass mit dem Aldi der zweite Discounter in Wissenbach seinen Betrieb endgültig eingestellt hat und dieser bzw. ein anderer Discounter auch nicht mehr Gegenstand des jetzigen Änderungsbebauungsplanverfahren ist. Durch den endgültigen Fortfall des Aldi-Markts mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Aufgabe einer Neuansiedlung mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehen unserer Meinung nach noch Spielräume, unseren Markt eine dauerhafte Verkaufsflächenerweiterung zuzugestehen.

3.3 Zuletzt spricht für auch die voraussichtlich baldige Schließung des Netto-Markts in Eibelshausen für unsere Anregung. So haben wir vernommen, dass der Netto-Markt in Eibelshausen bereits Ende Januar 2024 schließen wird. Durch dessen Schließung werden

---

**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Am Magna Park 10 35428 Langgöns Telefon: 06033/9286-0 Telefax: 06033/9286-219  
Bankverbindung: Commerzbank AG - Konto-Nr.: 703603600 (BLZ: 62080012) - S.W.I.F.T.-Code: DRES DE FF 620  
IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 - Sitz: Langgöns - Registergericht Gießen - HRA 4450 - USt.-IdNr.: DE203534334  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lidl.de/datenschutz](http://www.lidl.de/datenschutz)



erneut Verkaufsflächen eines Lebensmitteldiscounters wegfallen und das Angebot an entsprechenden Waren für die Eschenburger Einwohner:innen reduziert.

4

Wir möchten Sie bitten, unsere Anregungen zu prüfen und – wenn möglich – zu berücksichtigen. Gerne verbinden wir diese Stellungnahme auch mit dem Angebot, unsere Planungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Wissenbach und unseres Standorts einmal persönlich vorzustellen. Sollte die Gemeinde Eschenburg unserer Anregung folgen und den Lidl-Standort wieder in das Bauleitplanverfahren einbeziehen, so möchten wir ebenfalls gerne anbieten, uns im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur Tragung der der Gemeinde dadurch unter Umständen entstehenden zusätzlichen Kosten einer ergänzenden Einzelhandelsbegutachtung zu verpflichten.

Mit freundlichen Grüßen

---

**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**

Am Magna Park 10 35428 Langgöns Telefon: 06033/9286-0 Telefax: 06033/9286-219  
Bankverbindung: Commerzbank AG - Konto-Nr.: 703603600 (BLZ: 62080012)) S.W.I.F.T.-Code: DRES DE FF 620  
IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00 - Sitz: Langgöns - Registergericht Gießen - HRA 4450 - USt.-IdNr.: DE203534334  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lidl.de/datenschutz](http://www.lidl.de/datenschutz)

**Zu 4.: Die Anregungen wurden geprüft und berücksichtigt. Ihnen kann jedoch nicht gefolgt werden.**

Insbesondere wegen des bereits durchgeführten und positiv beschlossenen Zielabweichungsverfahrens muss die Gemeinde Eschenburg unter Berücksichtigung des gesetzten Zeitrahmens für die vorliegende Bauleitplanung von einer Wiederaufnahme des Lidl-Grundstücks in das laufende Verfahren absehen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**E 2229-2023**  
Ihr Zeichen: Frau Vanessa Bradtke  
Ihre Nachricht vom: 08.12.2023  
Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpda.hessen.de  
Datum: 08.01.2024

**Eschenburg,  
Gemarkung Wissenbach  
"Im Seifen"  
Bauleitplanung; Bebauungsplan  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

**1** Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

**2** Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**3** Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1. bis 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche in die Begründung mit aufgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/21-2014/30  
Dokument Nr.: 2024/94719

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

Bearbeiter/in:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 04.12.2023

35435 Wettenberg

Datum 19. Januar 2024

### Bauleitplanung der Gemeinde Eschenburg

hier: Bebauungsplan „Im Seifen, 1. Änderung“ im Ortsteil Wissenbach

### Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.12.2023, hier eingegangen am 08.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Obere Landesplanungsbehörde

1

Die vorgelegte 1. Änderung des B-Plans „Im Seifen“ soll die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters planungsrechtlich vorbereiten. Der Bereich ist bereits als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. §11 Abs. 3 BauNVO überplant, mit der vorliegenden Änderung soll die zulässige Verkaufsflächengröße um rund 500 m<sup>2</sup> erhöht werden. Festgesetzt werden eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.200 m<sup>2</sup>, unterteilt in 1.700 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und 500 m<sup>2</sup> für Getränke.

Maßgeblich für die Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt den Bereich als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* fest. Gem. Ziel 5.4-5 des RPM 2010 sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO allerdings nur in den *Vorranggebieten Siedlung* zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Die Bauleitplanung entspricht insofern nicht diesem Ziel der Raumordnung.

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, FD 31.6 (19.01.2024)

### Beschlussempfehlung

#### **Zu 1.: bis 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aufgrund der erwähnten Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde Eschenburg eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung am 23.11.2023 beantragt, welche am 20.03.2024 im Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zugelassen wurde. Die vorliegende Bauleitplanung verstößt nunmehr nicht gegen die Ziele der Raumordnung.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2 Zudem sind gem. Ziel 5.4-6 des RPM 2010 großflächige Einzelhandelsvorhaben in bestehende Siedlungsgebiete, möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV, zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (städtebauliches Integrationsgebiet). Der Standort befindet sich in Ortsrandlage und weist keine enge Verbindung zur Wohnbebauung auf, so dass auch eine Abweichung von diesem Ziel vorliegt.

3 Großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren sind nur zur örtlichen Grundversorgung und nur in den zentralen Ortsteilen zulässig (vgl. Ziel 5.4-3 zum Zentralitätsgebot, RPM 2010). Alle geplanten Sortimente sind zwar Teil der Grundversorgung, Wissenbach ist allerdings nicht der zentrale Ortsteil der Kommune, insofern weicht das Vorhaben von dem genannten Ziel ab.

4 Aufgrund der genannten Zielverstöße hat die Gemeinde Eschenburg mit Schreiben vom 23.11.2023 die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPM 2010 sowie den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans 2000, 4. Änderung, beantragt. Die Trägerbeteiligung wurde am 06.12.2023 eingeleitet, eine Entscheidung über den Abweichungsantrag wird der zuständige Ausschuss der Regionalversammlung voraussichtlich im März treffen. Insofern ist derzeit noch keine abschließende regionalplanerische Stellungnahme möglich.

#### Grundwasser, Wasserversorgung

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

6 **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.

#### Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

7 Gegen die Änderung des Bebauungsplanes 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:

8 Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Lan-

**Zu 5.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Der Hinweis auf die Arbeitshilfe wird redaktionell in der Begründung mit aufgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 7.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Gemeinde Eschenburg verfügt über eine Fließpfadkarte. Diese wird in den Begründungsteil der Planunterlagen mit aufgenommen. Aus der Fließpfadkarte ist zu entnehmen, dass entlang des Böschungsbereichs des Plangebiets ein Fließpfad verläuft. Insbesondere die nördliche Fassade bestehenden Gebäudes des ehemaligen Rewe-Marktes liegt am Rand des engeren Gefährdungsbereiches. Da sich die nun ausgewiesenen Baugrenzen am Bestand orientieren und der Gemeinde Eschenburg seit der Bebauung des Areals keine Verschärfung des Oberflächenabflusses in diesem Bereich bekannt sind, ist auch in Zukunft mit keiner Beeinträchtigung der Fließpfade zu rechnen, sodass sich die Situation durch das Vorhaben voraussichtlich nicht verschärfen wird, jedoch Beachtung auf der ausführenden Ebene im Rahmen des Vollzugs der Bauleitplanung finden wird.

desamts 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**

9

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen gegen das geplante Vorhaben bei Beachtung der textlichen Festsetzungen keine Bedenken. Insbesondere die wasserdurchlässigen Beläge von Stellplätzen, Rettungswegen, Wege- und Hofflächen sowie die Dachbegrünung von Flachdächern tragen zu einer Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses bei. Dies wirkt sich positiv auf die hydraulische Belastung des Kanalnetzes aus.

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

**Nachsorgender Bodenschutz:**

10

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Boden-schutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige 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, gemeldet und ggf. aktualisiert.

**Zu 9.: Die allgemeine Zustimmung zu den Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Gemeinde Eschenburg ist zur Vorsorge bei der Beurteilung der Belastungen des Bodens nachgekommen und hat diverse Behörden nach der historischen Nutzung des Standortes abgefragt, ohne jedoch Hinweise zu einer altlastenverdächtigen Fläche zu erhalten, welche der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandels entgegenstehen sollten. Der Standort der ermittelten Fläche der Altlast befindet sich an der Stelle des leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Rewe-Marktes, sodass dieser Standort bereits nach der verursachenden Nutzung (Schmiermittel/KFZ) eine Nachnutzung für den großflächigen Einzelhandel erfahren hat. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dieselbe Art der Nutzung am selben Standort beabsichtigt. Da zudem keine Wohnnutzung vorbereitet wird, geht keine Gefahr vom geplanten Vorhaben aus.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum – entgegen der Aussage in der Begründung zum B-Plan auf S. 24 (Pkt. 8.1) – folgende Fläche befindet:

Altflächende- tei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse WZ (1-5)	Status/ Bemerkung
532.009.060- 000.037	Wissenbach / Eschenburg	Im Seifen 1 UTM-Ost: 32452058,724 UTM-Nord: 5626368,518	Altstandort / Schmiermittel für Kraftfahr- zeuge, Großhandel	5	Fläche nicht bewertet



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen (ggf. auch über die Grundstücksgrenzen hinaus) vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Aus fachlicher Sicht empfehle ich daher, durch ein altlastentechnisches Ingenieurbüro zunächst eine **Historische Erkundung**<sup>1)</sup> durchführen zu lassen, 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.

Siehe: [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** mit entsprechender Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

Zur weiteren Sachverhaltsaufklärung ist das Gutachten über die Historische Erkundung dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung digital vorzulegen. Im Anschluss wird über das weitere Vorgehen bzw. die Anpassung des Eintrags in der Altflächendatei entschieden.

<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, Gewereregister, 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>*

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 Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Eschenburg 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 Bodeninformati- onssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können.** Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensfüh- renden 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>

<p>11</p> <p>12</p> <p>13</p>	<p><b>Hinweis:</b> Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der <b>Aufstellung von Bauleitplänen</b> die allgemeinen Anforderungen an <b>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b> und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die <b>Belange des Bodens</b> zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der <b>Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip</b> und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). <b>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.</b> 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.</p> <p><b><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u></b></p> <p>Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes werden keine Anmerkungen vorgetragen.</p> <p><b><u>Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen</u></b></p> <p>Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altlagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes <u>nicht</u> eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.</p> <p>Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.</p> <p>Bei <b>Bau-, Abriss- und Erdarbeiten</b> im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (<a href="http://www.rp-giessen.hessen.de">www.rp-giessen.hessen.de</a>, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).</p> <p>Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: <a href="https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf">https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf</a></p> <p>Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV)</p>	<p><b>Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Gemeinde kam ihrer Pflicht zur Vorsorge bei der Beurteilung der Belastungen des Bodens nach und hält an der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel fest, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach wie vor gewahrt bleiben. Durch die Abfrage der Gemeinde bezüglich der eingetragenen, altlastenverdächtigen Fläche bei den entsprechenden Behörden kam die Gemeinde Eschenburg zu dem Ergebnis, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahren realisierbar ist.</p> <p><b>Zu 12.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Anmerkungen hervorgebracht werden.</b> Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p><b>Zu 13.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus abfallbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.</b> Die Verweise auf die Merkblätter sind bereits in den Planunterlagen enthalten. Der Verweis auf die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) wird in der Begründung ergänzt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
-------------------------------	---	---



	<p>vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <a href="https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung">https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung</a> (Abfall -&gt; Abfallnews -&gt; Ersatzbaustoffe) verwiesen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.</p> <p><b>Immissionsschutz II</b></p> <p>15 Nach Durchsicht der Planunterlagen wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer Entfernung von etwa 150 m an ein Wohngebiet angrenzt. Es wird empfohlen, die Planung über eine Schallimmissionsprognose abzusichern.</p> <p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>16 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. Nach den hier vorhandenen Unterlagen liegen zwei der Fundstellen außerhalb des Geltungsbereiches. Informationen über Art und örtliche Lage des dritten Fundnachweises liegen hier nicht vor.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>17 Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p><b>Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt.</b> Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p><b>Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Da es sich im Wesentlichen im vorliegenden Bauleitplanverfahren um eine Neuausrichtung und Modernisierung der bestehenden Nahversorgung handelt und sich die Art der Nutzung sowie die Verkehrssituation nicht grundlegend verändert, ist davon auszugehen, dass sich die immissionsschutzrechtliche Situation ebenfalls nicht verschärft wird. Die untere Immissionsschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises sieht immissionsschutzrechtliche Belange ebenfalls nicht betroffen, weshalb die Gemeinde Eschenburg von einer Schallimmissionsprognose absieht. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p><b>Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als solcher in die Begründung der Planunterlagen aufgenommen.</b> Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p><b>Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
--	--	--

Obere Naturschutzbehörde

18

Planziel ist die Reaktivierung des Standortes für den Einzelhandel durch die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Mein Dezernat 53.1 Obere Forstbehörde wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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

**Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.