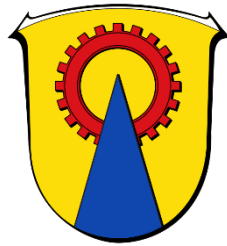


Gemeinde Ehringshausen



Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 16, 3. Änderung „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Städtebauliche Alternativenprüfung	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Ehringshausen	7
4	Planungsverfahren	7
5	Festsetzungen.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
5.3	Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	9
5.4	Flächen für den Gemeinbedarf	9
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses.....	10
5.7	Grünfläche	10
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	11
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung	11
6.1.1	Gewässerschutz.....	11
6.1.2	Erschließung	11
6.2	Verkehr	12
6.3	Immissionsschutz.....	12
6.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	13
7	Private Belange	14
8	Bodenordnung, Städtebauliche Daten	17

Ehringshausen und Wetzlar, Juni 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Gemeinde Ehringshausen verfügt über keine bebaubaren Grundstücke mehr. Um der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nachkommen zu können, sollen Baulandreserven ausgeschöpft und mit den Mitteln des Bauplanungsrechts aktiviert werden.

Das Wohnbaugebiet im Nordosten des Ortsteils Ehringshausen hat den Bebauungsplan „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ aus dem Jahr 1998 (genehmigt Regierungspräsidium Gießen mit Verfügung vom 16.04.1998) zur Grundlage. Von der Gesamtplanung umgesetzt ist bisher ein ca. 7 ha großer Teilabschnitt. Die darin ausgewiesenen Grundstücke sind vollständig bebaut. Eine Bebauungsplanänderung für einen zweiten Teilabschnitt aus dem Jahr 2005 ist rechtskräftig, wurde jedoch nicht umgesetzt.

Die insgesamt noch rechtskräftig überplanten Flächen für die Baugebietsentwicklung können nicht realisiert werden. Eine Umsetzungsschwierigkeit liegt darin, dass die genehmigte Erschließungsplanung nicht weitergeführt werden kann. Festgesetzte Nutzungen (z.B. Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche Kinderspielplatz) sind aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre und aufgrund aktueller Planungen neu an anderen Stellen im Plangebiet anzuordnen. Schließlich werden Festsetzungen in Teilbaugebieten als nicht mehr zeitgemäß und nicht mehr bedarfsgerecht angesehen, so dass der ca. 8,4 ha große, nordöstlich an den Bestand anschließende Entwicklungsbereich insgesamt neu überplant werden soll.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen. Soweit mit den Bindungen der Dorfentwicklung vereinbar, sollen Baulandreserven ausgeschöpft und Baugebiete entwickelt werden. Neben Reserveflächen in der Innenentwicklung (z.B. Bebauungsplan „Chatenhöhe II“ am Standort der früheren Turnhalle in Katzenfurt) und der Baulückenmobilisierung durch Ansprache privater Eigentümer kommt dem Baugebiet „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ und seiner weiteren Entwicklung eine große Bedeutung zu. Hier liegen bereits konkrete Anfragen nach Baugrundstücken, auch zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, vor.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst, angrenzend an die vorhandene Bebauung, Flächen in den Gemarkungsbereichen „Zehnetfrei“, „Schieferseite“ und „Unter Fritze Wäldchen“. Eine Liste der ganz oder teilweise in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke enthält Anlage 1 zur Begründung.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf bereits beplante, bislang aber landwirtschaftlich genutzte Flächen. Angrenzend bzw. im näheren Umfeld befinden sich durch Nutzungsaufgabe entstandene Gehölzstrukturen.

Östlich des Plangebiets befinden sich mehrere Sport- und Freizeitanlagen:
Reitplätze und Paddocks (Reit und Fahrverein Dill-Lemp e.V. Ehringshausen),
Tennisplatzanlage (TC Heinrichsegen Ehringshausen e.V.),
Schießsportanlage (Schützenverein SV Tell Ehringshausen e.V.).

An der Gemarkungsgrenze zu Werdorf (Stadtteil von Asslar) liegt die ehemalige Grube „Heinrichsegen“. Hier wurde seit Mitte des 18. Jahrhunderts Bergbau im Tagebau, später unter Tage, betrieben. Die Betriebsgebäude und -anlagen wurden nach Aufgabe des Bergbaus weitestgehend abgebaut.

Ca. 180 m nordöstlich vom Rand des Plangebiets befindet sich vor dem Wald eine Kleintierzuchtanlage.

Abbildung 1: Einordnung des Plangebiets „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“, 3. Änderung in umgebende städtebauliche Nutzungen und Strukturen



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ aus dem Jahr 1998 ist die Grundlage für die Siedlungsentwicklung im Osten des Ortes Ehringshausen als komplementäre Ergänzung zu dem Siedlungsbereich „Schieferseite“ (Bebauungsplan Nr. 2, 1971).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ hatte die Gemeinde mit dem Regierungspräsidium Gießen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur abschnittsweisen Umsetzung des Baugebiets geschlossen. Danach durfte der zweite Bauabschnitt (Änderungsbereich) erst erschlossen werden, wenn ein über den ersten Bauabschnitt hinausgehender Bedarf besteht. Im Zuge einer Bebauungsplanänderung im Jahr 2005 wurde die weitere Erschließung des Baugebiets raumordnerisch freigegeben (Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen vom 06.12.2005). Aus erschließungstechnischen Gründen wurde der Änderungsplan jedoch nicht umgesetzt. Inzwischen sind alle günstiger erschließbaren Siedlungsflächen der Gemeinde genutzt, so dass die Umsetzung der noch freien Plangebietsbereiche auf dem „Zehnetfrei“ vorbereitet wird. Die nicht umgesetzte Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2005 geht flächenmäßig in der vorliegenden Planung auf.

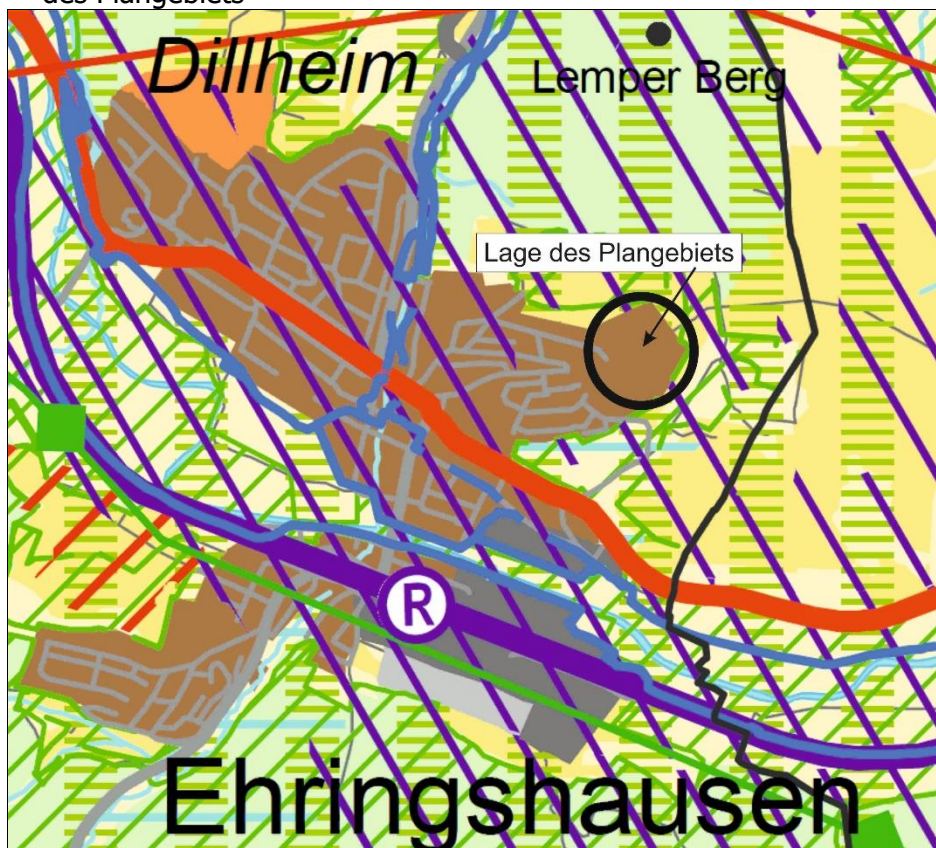
Der geltende Bebauungsplan und die ihm zu Grunde liegende Erschließungsplanung sind nicht mehr umsetzbar und entsprechen hinsichtlich der Gliederung und Anordnung von Teilflächen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Daraus resultiert die Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes. Neu aufgebaut wird die Erschließungsplanung, die in Abstimmung mit dem städtebaulichen Konzept aufgestellt wird.

Der Gemeindeverwaltung liegen aktuell über 170 Bauplatzbewerbungen vor, davon ausdrücklich mehrere Bewerbungen zum Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage kann im Siedlungsbestand nicht erfüllt werden, so dass die Aufstellung des Änderungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauungsstruktur schafft, erforderlich geworden ist.

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Der Regionalplan stellt im Planbereich *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar, die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung

Die Gemeinde Ehringshausen untersucht, welche Teilgebiete sich für die Mobilisierung von Baugrundstücken eignen, um der nach wie vor starken Nachfrage für Baugrundstücke nachkommen zu können. Hierbei liegt der Fokus auf der innerörtlichen Nachverdichtung. So konnte in Katzenfurt der Standort der ehemaligen Turnhalle zu einem kleinen Baugebiet umgewidmet werden (Bebauungsplan „Chattenhöhe II“). Andere Kleinflächen sind noch in der Prüfung und Abstimmung möglicher Nutzungen oder mussten im Vorfeld aufgrund planungsrechtlicher Konflikte oder weil die Grundstücke nicht erschließbar sind, von der Beplanung wieder ausgenommen werden.

Das Gebiet „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ ist als größere Siedlungserweiterung von Beginn an darauf ausgelegt, neben der Ausweisung von Baugrundstücken auch den Neubau eines Kindergartens zu ermöglichen (Gemeinbedarfsfläche). An dieser Zusammenführung privater

Die Planung schreibt den bestehenden Bebauungsplan „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ fort, bestehendes Baurecht wird dabei an aktuelle Gegebenheiten und Erfordernisse angepasst. Eine Flächenalternative zu der Planung, die seit langem Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ehringshausen ist, besteht nicht.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ insgesamt als *Wohnbaufläche Planung* dar. Der Flächennutzungsplan ist die Grundlage für den bestehenden Bebauungsplan, der aus dem Gesamtplan entwickelt ist.

The map shows a section of the Havel river and the surrounding area. A yellow circle highlights a specific area on the right bank of the river, labeled 'Lage des Plangebiets'. The map includes various geographical features, roads, and land use symbols. The text 'Dulheim' is visible at the top left, and 'Werder' is visible at the bottom right. The map also shows the 'Gemarkung Werder (Stadt Aslar)' and the 'Gerügelzuchtverein'.

3.4 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Ehringshausen

Die Gemeinde Ehringshausen wurde im Jahr 2012 als Förderschwerpunkt in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Schwerpunkt der Dorfentwicklung ist die Stärkung der Innenentwicklung der Ortschaften und die Lenkung der städtebaulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungslagen. Hier sollen Potenziale für die Nachverdichtung gehoben werden, um die Funktionalität der Ortskerne zu erhalten und zu stärken. Neue Baugebiete sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn zur Deckung des Bedarfs keine Möglichkeiten der Innenentwicklung gegeben sind. Voraussetzung für die Aufnahme in das Förderprogramm ist in diesem Zusammenhang die Selbstverpflichtung der Gemeinde, keine Baugebiete auszuweisen, die zu den Zielen der Dorfentwicklung in Konkurrenz stehen.

Das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) als Querschnittsplanung für das gesamte Gemeindegebiet ist in der Dorfentwicklung das grundlegende Steuerungsinstrument für zukunftsorientierte Lösungsansätze zur Entwicklung der Gemeinde. Einen inhaltlichen Schwerpunkt im IKEK (finaler Endbericht Stand 30.04.2014) stellt das Kapitel Städtebauliche Entwicklung und Leerstand dar. Hierin wird festgestellt, dass die Gemeinde in ausgewiesenen Baugebieten insgesamt noch über 12 Bauplätze verfügt. Gegenüber dem Bearbeitungsstand des IKEK hat sich diese Situation insoweit verändert, dass inzwischen alle gemeindeeigenen Grundstücke verkauft und bebaut sind. Gleichzeitig hält die Nachfrage nach Bauplätzen weiter an. Baulücken in den Ortsteilen stehen sämtlich im Privateigentum. Sie werden für den familiären Eigenbedarf behalten und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Neben der Aktivierung von Baulücken ist nach wie vor die Bereitstellung ergänzender Bauflächen erforderlich. Mit dem Bebauungsplan „Chattenhöhe II“ in Katzenfurt wurde das Angebot an Bauplätzen in jüngster Zeit leicht verbessert. Die hier ausgewiesenen 6 Grundstücke sind bereits an Bauinteressenten verkauft, der Bebauungsplan ist in der Umsetzung.

Das Baugebiet „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ ist im Endbericht des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan (Bestandsschutz) behandelt. Hier steht nun die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts an, allerdings ist eine Neuaufteilung des Gebiets erforderlich, die die Aufstellung des Änderungsplanes notwendig macht. An der grundsätzlichen Aussage des IKEK ändert sich dadurch nichts. Geändert haben sich die Rahmenbedingungen insoweit, als nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken besteht und insbesondere der Neubau eines Kindergartens dringend notwendig geworden ist, um die gesetzlichen Betreuungsangebote zu gewährleisten und der gestiegenen Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Die Abteilung für den ländlichen Raum beim Lahn-Dill-Kreis als Fach- und Förderbehörde für die Dorfentwicklung stellt in ihrer Stellungnahme vom 28.04.2020 fest, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

4 Planungsverfahren

Grundlage für die Einleitung des Planungsverfahrens sind verschiedene Anträge und Beschlüsse der Gemeindegremien, mit denen die Ausweisung von Gebieten zur Deckung der gestiegenen Grundstücksnachfrage verfolgt wird. In einem parlamentarischen Workshop wurden die Inhalte für den Bebauungsplan festgelegt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dienen der Identifikation der jeweiligen Belange.

Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weitere Planbearbeitung und in die Umweltprüfung ein.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sind im Plangebiet somit unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß. Es gilt der Vollgeschossbegriff in der Definition der Landesbauordnung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Firsthöhe

Oberster Abschluss des Gebäudes (Hauptdach, Nebendächer von Zwerchhäusern und Gauen usw.). Dachaufbauten (Schornstein, Fotovoltaikanlagen usw.) sind zusätzlich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe $FH_{\max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Für die mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bereiche wird zur Sicherstellung einer offeneren Bebauung in den exponierten Plangebietsteilen bestimmt, dass pro Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig sind. Als Wohngebäude gilt hier jeweils ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten.

Ergänzt wird die Bauweise in den Teilgebieten um Bestimmungen zu den zulässigen Bebauungsarten:

- WA₁: Hier sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (klassisches Ein- bis Zweifamilienhaus). Die diesem Teilgebiet zugeordneten Grundstücke liegen an den am stärksten exponierten Stellen des Geltungsbereichs. Die offene Bauweise ist dahingehend modifiziert, dass die Gebäudelänge maximal 15 m betragen darf. Ziel ist in diesen Ortsrandbereichen eine möglichst aufgelockerte Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Firsthöhe von 9 m über dem Anschnitt der Gebäudeaußenwand an der höchsten Stelle auf dem Grundstück unterstützt dieses Ziel. Die Zulassung von zwei Vollgeschossen soll in den geneigten Geländebeziehungen eine flexible Gebäudepositionierung ermöglichen (Kellergeschosse können z.B. Vollgeschosse werden).
- WA₂: Die Art der Gebäude ist offen gehalten. Innerhalb der in der offenen Bauweise auf 20 m begrenzten Gebäudelänge dürfen alle Gebäudetypen gebaut werden. Es ist eine etwas intensivere Bebauung erlaubt als im WA₁, wobei die Grundausrichtung vergleichbar ist. Das Teilgebiet WA₂ nimmt den größten Flächenanteil mit den meisten Grundstücken ein.
- WA₃: Dieses Teilgebiet ist auf eine Bebauung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern ausgerichtet. Zulässig sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen. Die Grundfläche der Gebäude ist über die zeichnerisch festgelegten Baufenster auf ein Maß vordefiniert. Die Gemeinde führt zwar Gespräche mit Interessenten für eine Bebauung in diesen Bereichen, konkrete Bauvorhaben sind jedoch noch nicht bekannt. Die städtebaulich gewollte Zielrichtung eine auch aufgelockerten Bebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird durch die Anordnung der überbaubaren Flächen und deren Abstände untereinander deutlich.

5.3 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Grundsätzlich können im Plangebiet Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden, sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch außerhalb. Hier findet § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit den Bestimmungen in § 6 Abs. 9 und 10 HBO Anwendung.

In der konkreten Vorhabenplanung sind die sich aus den jeweiligen Bestimmungen ergebenden Rahmenbedingungen (Maß der baulichen Nutzung, erforderliche Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, Abstandsflächen nach HBO) zu berücksichtigen.

Für die Bereiche, die explizit für verdichtetes Bauen vorgesehen sind, genügen die Regelungen der Hessischen Bauordnung voraussichtlich nicht, insbesondere für den Bau der erforderlichen Stellplätze. Hier sind Teilflächen für die notwendigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Ein Kindergarten ist als Anlage für soziale Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Zur eindeutigen Bestimmung über die Lage der konkret geplanten und dringend erforderlichen Einrichtung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. In der festgesetzten Fläche sind das Gebäude, die erforderlichen Stellplätze sowie Außenspielbereiche zulässig.

Vorgesehen ist eine Einrichtung in maximal zweigeschossiger Bauweise.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde das Plankonzept weiterentwickelt, die Genehmigungsplanung erstellt und der Bauantrag für den Kindergarten eingereicht. In den Festsetzungen des Planentwurfs ist die aktuelle Planung berücksichtigt. Sie ist die Basis für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf, die Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

5.5 Verkehrsflächen

Das Erschließungskonzept nimmt das bestehende Straßen- und Wegesystem auf. Ausgehend von „Fischbachseit“, „Hessenring“ und der „Rathausstraße“ sind ringförmig Erschließungsstraßen vorgesehen, die durch untergeordnete Anlieferwege, die der Erschließung von kleineren Untereinheiten dienen, und durch Fußwege ergänzt werden.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen ist auf eine Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen und den Begegnungsverkehr mit PKW (punktuell LKW) ausgelegt.

An zwei Stellen im Plangebiet werden Grundstücke über kurze Anliegerwege erschlossen. Diese können von Müllfahrzeugen nicht angedient werden, hier müssen die Abfallsammelbehälter zur Erschließungsstraße gebracht werden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz führt über die „Rathausstraße“ und die „Fischbachseit“ zur Ortsdurchfahrt „Wetzlarer Straße“ (B 277).

5.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses

Bestandteil der Entwässerungsplanung ist die getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von rd. 570 cbm vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird über die Regenkanalisation (DN 500) dem Becken zugeleitet, der Ablauf ist auf eine Menge von 20 l/s ausgelegt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets sind eine Mulde und ein Rückhaltebecken für das Auffangen und Sammeln von Oberflächenwasser aus dem Außenbereich angeordnet, die der Regelung der Wasserableitung dienen. Entwässerungsmulden sind auch am östlichen Plangebietsrand vorgesehen, sie sind als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

5.7 Grünfläche

Zentral zwischen dem bestehenden Teil des Baugebiets „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ und dem hier neu geplanten zweiten Siedlungsabschnitt wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz angeordnet. Sie liegt eingebettet zwischen der Kindergartenfläche und dem Siedlungsteil mit der größten vorgesehenen baulichen Verdichtung. Der Spielplatz ist aus allen Teilen des Baugebiets gut erreichbar und kann sowohl allgemein genutzt werden wie auch vom Kindergarten als Ergänzung zur Außenspielfläche.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Gewässer, Grundwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB und IIIA des geplanten Trinkwasserschutzbereichs für die Wassergewinnungsanlage Grube Heinrichsegen. Eine Schutzgebietsverordnung ist noch nicht erlassen. Bezug nehmend auf § 52 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) benennt die Untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme vom 11.05.2020 Maßnahmen, die vermeiden, dass der mit der Festsetzung des Wasserschutzbereichs verfolgte Zweck gefährdet wird. Verboten sind danach:

- das direkte Einleiten von Abwasser und auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in das Grundwasser,
- das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswasser mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen,
- Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt wurde, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Diese behördlichen Entscheidungen sind als nachrichtlicher Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet heraus und damit aus dem zukünftigen Wasserschutzbereich ist Bestandteil der Entwässerungsplanung. Hierzu liegt eine positive Stellungnahme der Wasserbehörde vom 09.10.2020 vor.

Altflächen, Bodenschutz und Bergbau

Das Regierungspräsidium Gießen nennt in seiner Stellungnahme vom 22.05.2020 eine Altablagerung. Aus der ehemaligen Nutzung dieser Altfläche als Deponie resultiert grundsätzlich ein hohes Gefährdungspotenzial. Die bisherigen Untersuchungen (vertiefende Untersuchung im Jahr 1999) ergaben jedoch keinen weiteren Handlungsbedarf. Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es, auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Der Hinweis betrifft die am östlichen Gebietsrand liegende Baufläche im Bereich der Flurstücke 71, 72 und 73. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten/Ablagerungen wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubereiten und der Sachstand dem Regierungspräsidium in Gießen unverzüglich anzuzeigen.

An der Gemarkungsgrenze zu Werdorf (Stadtteil von Asslar) liegt die ehemalige Grube „Heinrichsegen“. Hier wurde seit Mitte des 18. Jahrhunderts Bergbau im Tagebau, später unter Tage, betrieben. Die Betriebsgebäude und -anlagen wurden nach Aufgabe des Bergbaus weitestgehend abgebaut.

6.1.2 Erschließung

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erschließung des Baugebiets neu geplant.

Zunächst wurde das Gelände topografisch vermessen und eine unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbare Straßenführung und Quartierseinteilung konzipiert. Die darauf

abgestimmte Entwässerungsplanung sieht eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vor.

Das Erschließungskonzept ist so aufgebaut, dass eine abschnittsweise, bedarfsgerechte Abschnittsbildung möglich ist. Zuerst realisiert wird der Neubau des Kindergartens, eine Abschnittsbildung für die Wohnbaugrundstücke ist von Süden her aufbaubar. Zentral ist die Herstellung der Entwässerung über die Fischbachseite zur Kläranlage und zum Vorfluter, die von Beginn an auf das Gesamtgebiet ausgelegt sein muss. Spätere Realisierungsabschnitte setzen jeweils nördlich bzw. oberhalb an die zunächst umgesetzten Bauabschnitte an. Unabhängig von einer nach der Konzeption möglichen Einteilung von Bauabschnitten soll das Gebiet aufgrund der hohen Nachfrage insgesamt erschlossen werden.

Der neue Kindergarten und einige wenige Grundstücke werden an die Kanalisation in der Rathausstraße angeschlossen. Im Übrigen wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird in einem Kanal DN 200 über die Fischbachseite (Zufahrt von der Wetzlarer Straße) der vorhandenen Kanalisation der Ortsentwässerung und der Kläranlage zugeleitet. Niederschlagswasser wird zunächst in einem Rückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt parallel zur Schmutzwasserführung abgeleitet - wo möglich in offenen Abflussgräben.

Für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Energie, Strom und Medien sind neue Leitungen zu verlegen und das Gebiet an die Systeme der Versorgungsträger anzuschließen.

6.2 Verkehr

Ausgehend vom Ursprungsplan ergeben sich hinsichtlich der verkehrlichen Belange keine grundsätzlich neuen Überlegungsansätze. Das Straßensystem ist so konzipiert, dass wohngebietstypischer Verkehr (PKW, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge, Lieferverkehr) alle anzudienenden Teilflächen gut erreicht.

Derzeit befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle in der Wetzlarer Straße (VLDW, Linie 471 Katzenfurt - Asslar - Wetzlar mit 15 Fahrtenpaaren/Mo-Fr, ca. 10 min Fußweg). An Wochenenden ist Ehringshausen im öffentlichen Personenverkehr mit Zügen erreichbar. Das Gebiet ist in den Nahverkehrsplan für den Lahn-Dill-Kreis aufgenommen. Nach Abstimmungen mit dem Verkehrsverbund VLDW ist die Anbindung im öffentlichen Personenverkehr mit Midi-Bussen vorgesehen. Die Linienführung für diese Busse ist über die Erschließungsstraßen möglich. Die Anbindung wird auch den bereits bestehenden Baugebieten zugutekommen. Eine Haltestelle soll möglichst nah am Standort des Kindergartens eingerichtet werden.

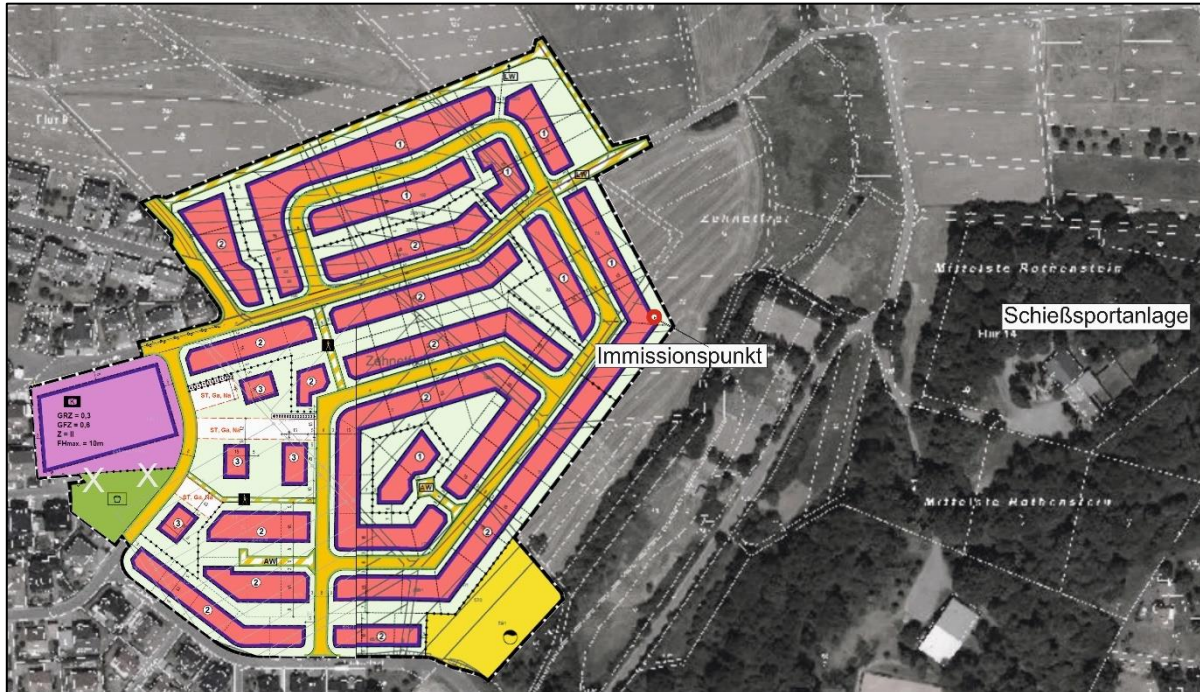
6.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzfachlich ist die Nähe zu der östlich liegenden Anlage des Schützenvereins „Tell e.V.“ beachtlich. Das Interesse des Vereins, die Anlage dauerhaft nutzen zu können, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von einer Rechtsanwaltskanzlei vertreten.

Die Schießsportanlage ist genehmigt. Aus Schreiben, die der Gemeindeverwaltung vorliegen, ist bekannt, dass im Rahmen des Verfahrens im Jahr 2001 gutachterlich untersucht wurde, ob die einschlägigen Immissionsrichtwerte in der vorhandenen Wohnbebauung und im Bereich des jetzt überplanten Plangebietsteils eingehalten werden. Der Immissionspunkt, der der Schießsportanlage am nächsten liegt, ist ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“. Er liegt auch nach dem Änderungsplan nicht näher an der Schießsportanlage als im Ausgangsplan (siehe Abb.). Mit dem Änderungsplan werden zwar ein neues Erschließungssystem und eine neue Anordnung von Grundstücksflächen festgesetzt. Eine neue städtebauliche Konzeption wird indes insoweit nicht verfolgt, als es bei der Einteilung in Bereiche für aufgelockerte Bebauung mit frei stehenden

Einfamilienhäusern bis hin zu Bereichen für Mehrfamilienhäusern bleibt. Für die immissions-
schutzfachlichen Belange ergibt sich kein Anlass für eine Neubewertung weil nicht näher an
die Schießsportanlage herangerückt wird.

Abbildung 8: Kennzeichnung des nächstliegenden Immissionspunkts im Wohngebiet zur Lage
des Schützenvereins „Tell e.V.“



6.4 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Gemeinde Ehringshausen ist Mitglied des Naturparks Lahn-Dill-Bergland, die Naturpark-
grenze verläuft im Osten des Plangebiets entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Ehrings-
hausen und Werdorf.

Schutzgebiete des Natura 2000-Netzwerks oder andere ausgewiesene Schutzgebiete sind von
der Planung nicht betroffen (Informationsportal natureg.hessen.de).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-
prüfung vorgeschrieben ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse
werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der gemäß § 2a BauGB gesonderter Be-
standteil der Begründung zum Bebauungsplan wird.

Mit dem Bebauungsplan werden bisher festgesetzte Flächen für naturschutzrechtliche Kom-
pensationsmaßnahmen überplant und aufgegeben. Diese werden durch neue Ausgleichsflä-
chen ersetzt. Die Ausgleichsfläche liegt unterhalb einer Stromtrasse nördlich des Sportplatzes
in Niederlemp. Sie hat ein hohes Aufwertungspotenzial. Eingriff und Ausgleich wurden durch
die Landschaftspflegevereinigung (LPV) Lahn-Dill e.V. in Abstimmung mit der Gemeindever-
waltung und der Unteren Naturschutzbehörde neu bilanziert. Die entwickelten Entwick-
lungsziele und die Fläche selbst sind im Bebauungsplan als Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Konkret sind umfangreiche Entbuschungsmaßnahmen vorgesehen. Entwickelt werden exten-
sive Frischwiesen/Magerrasen, Feldgehölze und Niederwald. Mit dieser Maßnahme im Umfeld
von weiteren Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto) und von naturschutzfachlich höherwertigen
Flächen kann ein wirksamer Biotopverbundeffekt erzielt werden.

7 Private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die sich zu verschiedenen Themen äußern. Nachfolgend werden die angesprochenen Themen und Hinweise stichwortartig aufgegriffen und auf der Grundlage der Planung und unter Heranziehung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung eingeordnet.

a) Klimafreundlichkeit, Energieversorgung

Stellungnahme:

In einer Stellungnahme der Gruppe „Energie“ aus dem Dialog für mehr Nachhaltigkeit in Ehringshausen wird darauf abgestellt, dass keine Heizungssysteme mehr eingebaut werden dürfen, in denen fossile Brennstoffe als Energieträger eingesetzt werden und dass Konzepte für gemeinschaftlich betriebene Heizungsanlagen entwickelt werden.

Die Gemeinde soll sich für den Bau des Kindergartens dazu verpflichten, selbst nach diesen Prinzipien zu verfahren.

Einordnung in den planerischen Zusammenhang:

Nach den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gilt:

„Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude [...] zu errichten“ (§ 10 GEG).

Nach den Vorschriften dieses Gesetzes ist u.a. auch vorgeschrieben, zumindest anteilig den Energie- und Wärmebedarf durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu decken (§ 34 GEG).

Das Baugesetzbuch erlaubt Festsetzungen, nach denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Festsetzungen dieser Art werden aus folgenden Gründen nicht aufgenommen:

- sie sind mit Blick auf die ohnehin bestehenden Verpflichtungen (hier: aus dem GEG) nicht erforderlich,
- es können in dem auf ein breites Angebot abgestellten Plangebiet keine dem Bestimmtheitsgebot entsprechenden baulichen oder technischen Maßnahmen definiert werden, womit die Durchführbarkeit nicht vollständig gewährleistet ist,
- sie wären nicht geeignet, den Zweck der Bestimmungen (die Stärkung der Nutzung erneuerbarer Energien) spürbar zu steigern, damit wäre die Verhältnismäßigkeit der Bestimmungen nicht gegeben.

Die Bestimmungen des GEG gelten für die Gemeinde Ehringshausen (Bau des Kindergartens) genauso wie für private Bauherrschaften. Beim Bau des Kindergartens kommt die Gemeinde auch ihrer Vorbildfunktion nach, in dem bei der Planung ausschließlich regenerative Energiequellen genutzt werden (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik mit Pufferspeicher für Nachtzeiträume).

b) Zuschnitt des Plangebiets

Stellungnahme:

Privateigentümer weisen darauf hin, dass ihr Grundstück durch den Geltungsbereich geteilt wird und bitten darum, das Plangebiet so zu erweitern, dass das gesamte Grundstück vom Geltungsbereich erfasst wird, weil die Restfläche von ca. 350 qm landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll zu nutzen sei. Die einzubeziehende Fläche könne z.B. als nicht bebaubare Grünfläche festgesetzt werden.

Einordnung in den planerischen Zusammenhang:

Bei der gegebenen Struktur der bestehenden Grundstücke lässt es sich nicht vermeiden, dass Grundstücke durch den Geltungsbereich getrennt und angeschnitten werden. Dies betrifft eine Vielzahl der überplanten Flurstücke.

Die Anregungen sind aus Sicht der Eigentümer nachvollziehbar. Innerhalb des Plangebiets würden sich jedoch Verschiebungen hin zu noch größeren Grundstücken ergeben, woran auch die Einbeziehung als nicht überbaubare Grundstücksfläche nichts ändern würde. Denn auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist Bestandteil des Baugrundstücks und fließt in die Gesamtbilanz (mit Bedeutung auf raumordnerische Ziele) ein.

Nach dem Planungskonzept besteht für eine Erweiterung des Geltungsbereichs keine städtebauliche Veranlassung. Die Teilfläche wird in der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der Baulandumlegung genauso behandelt wie andere angeschnittene Randgrundstücke,

c) Erschließung des Plangebiets

Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Erschließung des Gebiets in kleineren Teilabschnitten zu realisieren. Der Ankauf aller Flächen und die Erschließung aller Grundstücke seien haushaltsmäßig nicht zu verantworten.

Bezweifelt wird, dass bis zur Umsetzung der Planung alle Bauinteressen Bestand haben werden. Die Richtlinien der Gemeinde zur Vergabe von Bauplätzen müssen eingehalten werden.

Einordnung in den planerischen Zusammenhang:

Die erschließungstechnischen Anforderungen beim Baugebiet „Zehnetfrei“ liegen darin, dass insbesondere die kostenintensiven Anlagen zur Schmutz- und Regenwasserableitung und zur Regenwasserbewirtschaftung auf den Gesamtausbau des Gebiets mit Weiterführung und Anschluss an die Kläranlage dimensioniert und gebaut werden müssen. Diese Kosten fallen an, unabhängig davon, ob weitere Teilgebiete eingeteilt werden oder nicht. Insoweit wäre auch die abschnittsweise Realisierung mit hohen Kosten verbunden.

Auch für die Bodenordnung ist es sinnvoll (v.a. wegen der Grundstücksstruktur im Bestand), von vornherein das Gesamtgebiet einzubeziehen, um das Erschließungskonzept umsetzen zu können. Für das Baugebiet liegen inzwischen über 120 konkrete Grundstücksanfragen vor. Auch wenn einige letztlich Abstand vom Kauf nehmen werden, verzeichnet die Gemeindeverwaltung beständig neue Anfragen.

Zuletzt hatte sich gezeigt, dass die Bauplatzvergaberichtlinien nicht mehr zeitgemäß sind, sie sind nach einem Beschluss des Gemeindevorstandes anzupassen.

d) Ausgleichsdefizite

Stellungnahme:

In der Vergangenheit wurden ausgewiesene und festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen von Bebauungsplänen öfter nicht oder unzureichend umgesetzt. Seitens des Naturschutzrings Ehringshausen wird darauf hingewiesen und kritisiert, dass die notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsplanung noch in den Anfängen stecke. Mit der Kritik geht die Befürchtung einher, dass der Ausgleich dauerhaft nicht erbracht wird.

Einordnung in den planerischen Zusammenhang:

Die Aufarbeitung bestehender Ausgleichsdefizite aus alten Bebauungsplänen ist erforderlich und wird durch die Landschaftspflegevereinigung Lahn-Dill e.V. betreut. Die Behebung dieser Defizite ist zunächst unabhängig vom Bebauungsplan „Zehnetfrei“ 3. Änderung zu sehen.

Für den Bebauungsplan „Zehnetfrei“ 3. Änderung wurde in Abstimmung mit der Landschaftspflegevereinigung und der Naturschutzbehörde des Landkreises ein größerflächiger Bereich an der „Stromtrasse Niederlemp“ kartiert und bewertet. Für die Flächen wurden durch die LPV Maßnahmen zur Aufwertung benannt und eine Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Nach den Abstimmungen und nach den Rückmeldungen der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Teilfläche aus der Gesamtmaßnahme dem Baugebiet planungsrechtlich zugeordnet (Festsetzung als Plankarte 2 für externe Ausgleichsmaßnahmen). Der Umweg über das Ökokonto entfällt hier.

Das Ausgleichsdefizit für den ersten Bauabschnitt ist über die Anwendung des Ökokontos zwischenzeitlich behoben worden.

e) Schützenverein „Tell e.V.“

Stellungnahme:

Über eine Rechtsanwaltskanzlei weist der Verein auf die bestehende Genehmigungslage und dadurch gegebene Nutzungsrechte der Schießsportanlage. Mit Verweis auf die Rechtsprechung wird festgestellt, dass die Gemeinde zwar ihre ursprüngliche planerische Konzeption ändern dürfe, dies aber nur im Rahmen des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung auch der privaten Belange möglich ist. Das Interesse des Vereins am Fortbestehen den bisherigen Bebauungsplanes sei vorzugswürdig. Der Änderungsplan mit seiner intensiveren Bebauung könne sich auf die zulässigen Emissionen der Schießsportanlage beeinträchtigend auswirken.

Einordnung in den planerischen Zusammenhang:

Die Belange des Immissionsschutzes sind in Abschnitt 6.3. der Begründung thematisiert. Anders als in der Stellungnahme befürchtet, umfasst der Änderungsplan keine intensivere Nutzung im Plangebiet. Insbesondere im Bereich des einschlägigen Immissionspunktes (vgl. Abb. 5) bleibt es bei der Zulässigkeit einer aufgelockerten Einzelhausbebauung. An die Schießsportanlage wird nicht näher herangerückt als bisher zulässig und im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Überprüfungen untersucht.

f) **Beeinträchtigungen der Lebensqualität und Wertminderung**

Stellungnahme:

- a) Der Änderungsplan weise [Anm: Stand Vorentwurf] 103 Grundstücke aus, im genehmigten Abschnitt seien 45 Grundstücke vorgesehen. Es wird bezweifelt, dass in absehbarer Zeit alle Grundstücke verkauft werden können, das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden fände keine Beachtung.
- b) Unmittelbar am Grundstück der Einwende solle ein Siedlungsteil mit der größten baulichen Verdichtung entstehen (bisher ca. 14 Wohneinheiten, jetzt bis zu 31 Wohneinheiten und ein Kindergarten für bis zu 120 Kindern). Daraus resultiere eine Verschlechterung der Lebensqualität durch sehr stark erhöhten Verkehr und Lärmentwicklung.
- c) Eine Einschränkung der Lebensqualität entstünde auch durch die zu erwartende sehr lange Bauzeit, was den Anwohnern in dem schon dichtbesiedelten Gebiet nicht zuzumuten sei.
- d) Die jetzt mögliche größere Zahl an Wohnungen in der Nachbarschaft führe zu einer Wertminderung der eigenen Immobilie.
- e) Die hohen Kosten für den Erwerb der Grundstücke im Plangebiet und für die Erschließungsmaßnahmen gehen zu Lasten der Bevölkerung und seien nur durch erhöhte Beiträge über Generationen refinanzierbar. Die Planung berücksichtige offensichtlich primär die Interessen von Investoren für Mehrfamilienhäuser.
- f) Nach Einschätzung der Einwender sind die Kanäle im Baugebiet zu gering dimensioniert.

Einordnung in den planerischen Zusammenhang:

- a) Maßstab für die Entscheidungen der Gemeindegremien ist der Bebauungsplan „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ von 1998. Bereits der Ausgangsplan „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ sieht die Gesamtentwicklung in gleicher Größenordnung vor, die durch den Änderungsplan nicht erweitert wird.
- b) Sowohl die verdichtete Bebauung als auch eine Fläche für den Kindergarten sind von Beginn der Gebietsentwicklung an Bestandteile des Siedlungsgebiets (Bebauungsplan „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ von 1998). Das Erschließungskonzept ist ausgelegt auf eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Verkehrs. Dabei ist die Funktion der „Fischbachseite“ als gebietsbezogene Haupteerschließung ebenfalls von Beginn der Quartiersentwicklung an vorgesehen.
- c) Die Gesamtentwicklung des Siedlungsbereichs ist seit der Aufstellung des Ausgangsplanes im Jahr 1998 bekannt. Wie lange die Umsetzungsphase für den zweiten Abschnitt dauern wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Vorgesehen ist, das Gebiet in einem Zug zu erschließen, um der Vielzahl an Grundstücksanfragen nachkommen zu können.
- d) In der Stellungnahme wird auf den räumlichen Umgriff des 2. Änderungsplanes abgestellt. Mit diesem Änderungsplan wurde zwischenzeitlich eine Neueinteilung für einen Teil des rechtskräftig ausgewiesenen Erweiterungsbereichs vorgenommen. Eine Abkehr von der Gesamtentwicklung war damit nicht verbunden.
- e) Das bauplanungsrechtliche Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet bereits auf Ebene des Baugesetzbuchs zu einer dichten Ausnutzung der noch verfügbaren Siedlungsflächen. Weiter konkretisiert wird dieses Gebot durch Vorgaben für Dichtewerte im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Mittelhessen. Diese Vorgaben sind Ziele der Raumordnung und sind zu beachten. Die Gemeinde Ehringshausen kommt diesen Geboten dadurch nach, dass zunächst innerörtliche Flächen, die sich für eine Bebauung eignen, nachverdichtet werden und indem Flächen für Wohnbebauung aktiviert werden, die zuvor anders baulich genutzt waren („Konversionsmaßnahmen“, zuletzt der Bebauungsplan „Chattenhöhe II“ in Katzenfurt). Die Nachfragesituation war und ist Anlass für die Gemeindevertretung festzulegen, dass das Gebiet „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“ vorwiegend für die Bebauung mit Einfamilienhäusern genutzt werden soll. Um an die raumordnerisch gewünschten Dichtewerte

heranzukommen, und unter dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie um ein möglichst breites Angebot vorhalten zu können, sind Teilflächen für eine verdichtete Bebauung vorgesehen.

- f) Für das Baugebiet liegt eine Entwässerungsplanung mit den erforderlichen Berechnungen für die Dimensionierung von Kanalleitungen, Rückhalteeinrichtungen und Mulden/Gräben vor, die von der zuständigen Wasserbehörde geprüft wurde.

8 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
WA 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	18.995	22,27%
WA 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	35.485	41,61%
WA 3 (inkl. Pflanzfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	4.625	5,42%
dazu Fläche für St./ Ga.	§ 9 Abs. 1 Nr. 22	1.415	1,66%
Verkehrsfläche - Straße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	10.740	12,59%
Verkehrsfläche - Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	530	0,62%
Verkehrsfläche - Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	490	0,57%
Verkehrsfläche - Landwirtschaftsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	1.715	2,01%
Gemeinbedarf Kindergarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 5	4.950	5,80%
Grünfläche Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	1.510	1,77%
Versorgungsfläche - Regenrückhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	3.620	4,25%
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16b	1.200	1,41%
Gesamtfläche		85.275	100%

In der nachstehenden Tabelle sind die Zahl der Baugrundstücke und die durchschnittlichen Grundstücksgrößen, eine Schätzung der möglichen Wohnungen sowie die sich aus den Zahlen errechnete Siedlungsdichte wiedergegeben.

Teilgebiet	durchschn. Größe in qm	Anzahl Grundstücke	Wohnungen/ Grdstk.	Summe Wohnungen
WA ₁	613	31	1,5	47
WA ₂	572	62	1,75	108
WA ₃ ^{1), 2)}	1.156	4	8	32
		97		187
¹⁾ ohne Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen				
²⁾ inkl. Fläche für Anpflanzungen				

Aus den Zahlen ergibt sich für das Plangebiet - bezogen auf die Bruttofläche - ein Dichtewert von 22 Wohnungen/ha (187 Wohnungen / 8,53 ha). Lässt man die nicht zum Baugebiet zählenden Flächen für die Regenrückhaltung, für die Regelung des Wasserabflusses und die landwirtschaftlichen Wegeflächen außer Betracht, beträgt der Dichtewert 23,8 Wohnungen/ha (187 Wohnungen / 7,87 ha).

Für die Neueinteilung des Gebiets ist die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens vorgesehen. Die Anordnung zur Umlegung wurde am 26.10.1995 für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Auf'm Borngraben/ Zehnetfrei beschlossen und für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans eingeleitet. Abgeschlossen ist bis heute die Umlegung aber nur für den bisher umgesetzten und bebauten ersten Bauabschnitt.

Anlage 1: Flurstücksliste Bebauungsplan „Auf'm Borngraben / Zehnetfrei“, 3. Änderung

Flur 9	Flur 13	Flur 14
91 (teilweise)	1	66 (teilweise)
92	2	70 (teilweise)
93	3	71
94	4	72
95	5	73
96	6	77
97	7	78
98	8/1	79
99	8/2	80
100	8/3	81
102	10	82
103 (teilweise)	11	83
104 (teilweise)	12/1	84
105 (teilweise)	12/2	85
106 (teilweise)	13/1	86
122/1 (teilweise)	55	87
122/2	56	110 (Wegeparzelle, tlw.)
123	57/1	111 (Wegeparzelle, tlw.)
198 (Wegeparzelle, tlw.)	57/2	
200 (Wegeparzelle, tlw.)	59/1	
206/2 (Wegeparzelle, tlw.)	65/1	
201 (Wegeparzelle, tlw.)	66/1	
226/101	168 (Wegeparzelle)	
227/101	169/1 (Wegeparzelle)	
228/101	170/3 (Wegeparzelle)	
237/121 (teilweise)	176/2 (Wegeparzelle)	
239/90 (teilweise)	186/1 (Wegeparzelle)	
257 (Wegeparzelle, tlw.)	219/9	
258 (Schieferseite, tlw.)	220/9	
277 (Feldstraße, tlw.)	336	