

**Gemeinde Ehringshausen**

**Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes  
im OT Kölschhausen, Bereich „Am Mühlrain“**

**Begründung**



## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	3
3	Geänderte Darstellungen .....	4
4	Ziele der Raumordnung .....	5
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	5
5.1	Verfahren.....	5
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	6
5.2.1	Gewässerschutz .....	6
5.2.2	Bodenschutz .....	6
5.2.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft .....	7
5.3	Verkehr.....	8
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	8
5.5	Landwirtschaft.....	9
5.6	Bergbau.....	9

Ehringshausen und Wetzlar, August 2024

Planbearbeitung:



KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Zur Sicherung der Ausstattung für den Brand- und Katastrophenschutz ist der Neubau eines Feuerwehrhauses für den neuen Schutzbereich Nord der Ortsteile Kölschhausen, Dreisbach, Breitenbach erforderlich geworden („Feuerwache Nord“). Die Planung stellt die Fortführung der Planungen zur Umsetzung der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe dar, zu dessen teilweiser Umsetzung bereits die Feuerwache für den Feuerwehrschutzbereich West in Katzenfurt gebaut wurde.

Die für den Neubau im Ortsteil Kölschhausen vorgesehenen Grundstücke liegen im Außenbereich, angrenzend an die besiedelte Ortslage und im Anschluss an dargestellte Bauflächen im Flächennutzungsplan. Feuerwehrhäuser gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulassungsfähig sind, für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Standort wurden am Ortsrand von Kölschhausen verschiedene Flächen näher betrachtet und unter Berücksichtigung aller Vorgaben wie Erschließung, Hilfsfrist, Infrastruktur und verkehrstechnische Lage zunächst eine Fläche nördlich des Friedhofes favorisiert. Aufgrund langwieriger Erbaueinandersetzungen zwischen den Grundstückseigentümern eines der benötigten Grundstücke ist die notwendige zeitnahe Verfügbarkeit der Flächen aber nicht gegeben, so dass auf den hier beplanten Alternativstandort östlich des Friedhofes ausgewichen werden muss.

## 2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.de/maps, eigene Bearbeitung

Der Geltungsbereich liegt östlich gegenüber des Friedhofs Kölschhausen. Er grenzt unmittelbar an die Ortsbebauung an. Nördlich folgt die freie Feldflur mit landwirtschaftlich genutztem Grünland. Die westlichen Geltungsbereichsgrenze bildet die Brunnenstraße (Ortsstraße, Erschließungsstraße), die ca. 250 m nördlich vom Plangebiet in die Landesstraße L 3052 mündet. Das gebaute Umfeld der Ortsbebauung wird überwiegend durch Wohn- und dörflicher Mischnutzung geprägt.

Das ca. 4.300 qm große Plangebiet ist unbebaut. Am westlichen Rand des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die Fläche ist Grünland.

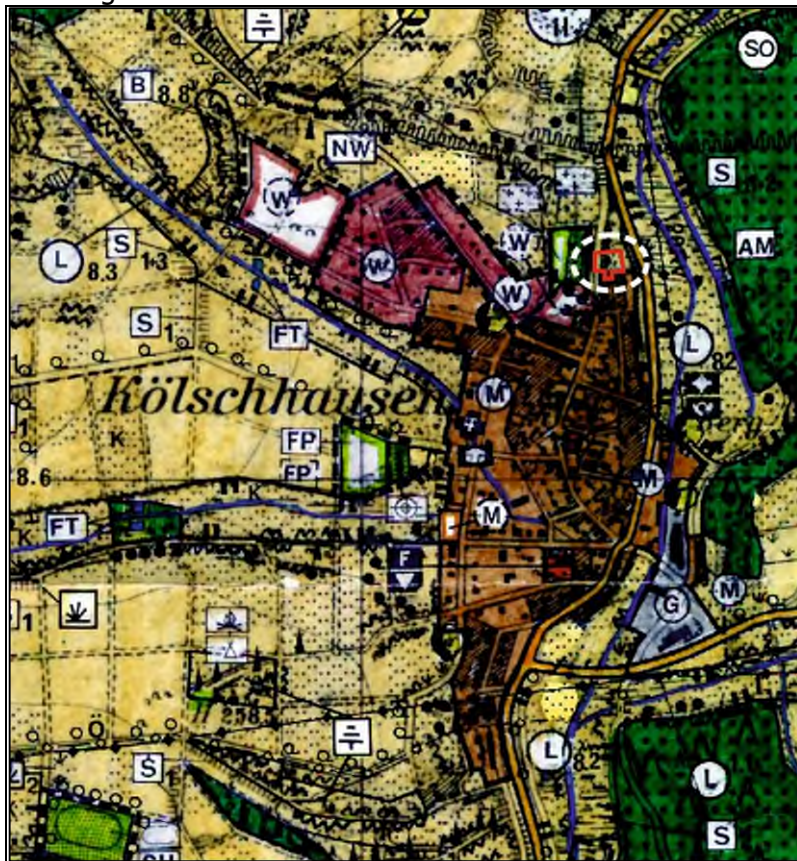
### 3 Geänderte Darstellungen

Analog zu den Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Am Mühlrain“ werden anstelle von *Flächen für die Landwirtschaft* neu eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Planbereich liegt im Anschluss an Mischbaufläche und Wohnbaufläche innerhalb der Fläche für Landwirtschaft. Städtebaulich stellt die Planung eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung an bestehenden Erschließungsstraßen dar und rundet den Siedlungsbereich ab. Eine städtebauliche Beeinträchtigung der Ortsbebauung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan Ehringshausen (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



## 4 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Planbereich teilweise dem Vorranggebiet Siedlung Bestand zugeordnet, teilweise dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Hier ist die Fläche auch überlagert vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die teilweise entgegenstehenden Raumordnungsziele waren Anlass für eine kurze schriftliche Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Regionalplanung). Von dort wird mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, da die Flächeninanspruchnahme außerhalb des Vorranggebiets Siedlung Bestand mit ca. 0,1 ha sehr gering ist. Die Aussage wird in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums (Obere Landesplanungsbehörde) bestätigt.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



## 5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

### 5.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes OT Kölschhausen Nr. 6 „Am Mühlrain“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Gemeindevertretung Ehringshausen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Mai 2023).

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Anregungen und Hinweise aus der Behördenbeteiligung geben die inhaltlichen Anforderungen an die fachlichen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung vor. Sie finden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und fließen inhaltlich in den Bebauungsplan ein.

Die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wirken sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht aus. Im Bebauungsplan erfährt die Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise bzw. in Übernahme der Ergebnisse fachgutachterlicher Untersuchungen Anpassungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen.

Aus der Entwurfsoffenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich keine Notwendigkeit zur Änderung oder Ergänzung der Flächennutzungsplanänderung.

Nach Durchführung der Entwurfsoffenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise durch redaktionelle Anpassungen (Aufnahme von Hinweisen in der Begründung) berücksichtigt.

## **5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

### **5.2.1 Gewässerschutz**

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser vom 03.07.2023:

Im Bereich der Ausgleichsfläche befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen „Kölschhausen“ (WSG-ID: 532-055), festgesetzt am 21.02.1968. Die Umwandlung einer ackerbaulichen Fläche in eine Grünfläche ist laut Schutzgebietsverordnung nicht verboten. Die Schutzbestimmungen der Verordnung sind bei allen Maßnahmen im betroffenen WSG einzuhalten. Ausnahmen von den Schutzbestimmungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu beantragen.

### **5.2.2 Bodenschutz**

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Informationen der Gemeinde keine bekannten Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine von baulichen Aktivitäten bisher unberührte, landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche. Die Auswirkungen und Gesamtbewertungen zum Boden sind, zusammen mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Umweltbericht<sup>2</sup> beschrieben.

### **5.2.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet ist über die Brunnenstraße erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich, außer denen auf dem Grundstück selbst. Die Neubebauung wird über die Brunnenstraße an die bestehenden Erschließungsanlagen angebunden, die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Leitungsfähigkeit der weiterführenden Abwasseranlagen wird rechtzeitig vor Baubeginn überprüft und ggfls. durch geeignete Maßnahmen sichergestellt.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Für die Energieversorgung wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich für die Nutzung der Erdwärme als hydrogeologisch günstig eingestuft ist. Moderne Heizungsanlagen können demzufolge grundsätzlich mit Wärmepumpen betrieben werden, die als Energieträger Geothermie nutzen (Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen - gruschu.hessen.de)

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/h) muss für eine Löschzeit von zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung stehen. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W405 entsprechend der baulichen Nutzung voraussichtlich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Innerhalb des zulässigen 300-m-Radius befinden sich ein Unterflurhydrant vor dem Gebäude der Brunnenstraße 58, sowie gegenüber des Plangebietes am Friedhof.

Laut Auskunft und erfolgter Löschwassermengenmessung der Gemeinde Ehringshausen (Technisches Bauamt) ist dieser Bedarf gedeckt. Die Überprüfung der örtlichen Unterflurhydranten zeigt, dass jeweils eine entnehmbare Löschwassermenge von rund 2.220 Ltr./Min. (Unterflurhydrant Brunnenstraße 58) und 1.285 Ltr./Min. (Unterflurhydrant gegenüber der geplanten Feuerwehr-Zufahrt am Friedhof) bereitgestellt werden kann.

Die genannten Hydranten werden aus demselben Hochbehälter gespeist, so dass man die Werte nicht kumulieren darf. Die Versorgung ist entsprechend der jeweils entnehmbaren Löschwassermengen jedoch gesichert.

Darüber hinaus hat der Lahn-Dill-Kreis ein Löschwasserkonzept beschlossen, das eine flächendeckende Löschwasserversorgung sicherstellt. Dieses Konzept sieht den Einsatz von

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

<sup>2</sup> IBU - Ingenieurbüro für Umweltplanungen, Staufenberg, Januar 2024

Abrollbehältern mit einem Fassungsvermögen von je 10.000 Litern vor, die bei Bedarf mittels Wechsellader an die Einsatzstellen transportiert werden. Die Gemeinde Ehringshausen ist mit einem Wechselladerfahrzeug und einem entsprechendem Abrollbehälter ausgestattet. Hierauf wird verwiesen, die erforderliche Löschwassermenge kann auch im Notfall bereitgestellt werden kann.

#### Nachrichtliche Übernahme aus der Stellungnahme des Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung vom 24.05.2023:

In der Gemeinde Ehringshausen steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO).

### **5.3 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Brunnenstraße*.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächstgelegene Bushaltestelle „Ehringshäuser Straße“, in ca. 450m Entfernung mit den Linien 202, 205 und 406.

### **5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege**

Die Flächen im Entwicklungsbereich werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Standort befindet sich innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 5316-309 „Auenbereich zwischen Oberlemp und Kölschhausen“ in ca. 50 m Entfernung östlich des Plangebietes.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die zu beachtenden Schutzgüter und ihre Betroffenheit untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter abgeschätzt. Insgesamt wird die Planung unter Berücksichtigung eingriffsvermeidender, eingriffsminimierender und ausgleichswirksamer Maßnahmen als verträglich bewertet. Die Maßnahmenempfehlungen sind in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die ausgeübten Nutzungen im Plangebiet bzw. die Lebensgemeinschaften, die sich im Rahmen der bisherigen Nutzung entwickelt haben, sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises wird eine externe Fläche ausgewiesen und bereitgestellt, auf der durch Sodenumlagerung und durch Übertragung von Mahdgut die betroffene Lebensgemeinschaft der Flachland-Mähwiese an anderer Stelle erhalten bleibt und sich weiter entwickeln kann. Die Maßnahmen sind Voraussetzung für die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt wird.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach der Bilanzierung entsteht auf der Fläche eine Überkompensation, die nach Gutschrift auf einem Ökokonto für weitere Planungen und Vorhaben als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden kann.



In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>3</sup> wird untersucht, ob durch die Planung Verbots-  
tatbestände auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Zusammen-  
fassend kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass es in keinem Fall der relevant zu  
betrachtenden Arten zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung kommt und  
auch die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang für potenziell betroffene  
Arten hinreichend erfüllt sind. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen soll die Bau-  
feldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folge-  
jahres umgesetzt werden.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-  
prüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-  
prüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

## **5.5 Landwirtschaft**

Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießens werden aus landwirtschaftlicher  
Sicht des Belanges Landwirtschaft die Bedenken gegen die eigentliche Planung zurückgestellt.  
Auf die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensati-  
onsmaßnahmen wird durch den Rückgriff auf das Ökopunktekonto der Gemeinde Ehringshau-  
sen, gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums Gießens (Stellungnahme), verzichtet.

## **5.6 Bergbau**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkom-  
men von Erz nachgewiesen wurde. Nach Mitteilung der Bergaufsicht liegt die Fundstelle au-  
ßerhalb des Planungsbereiches.

---

<sup>3</sup> IBU - Ingenieurbüro für Umweltplanungen, Staufenberg, Januar 2024