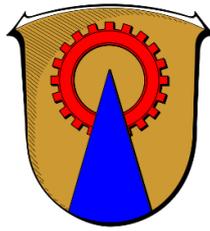


**Gemeinde Ehringshausen  
OT Kölschhausen**



**Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich  
„Am Mühlrain“**

**Zusammenfassende Erklärung  
(§ 6a BauGB)**



## **Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der Planung ist durch den Neubau eines Feuerwehrhauses die Sicherung der Ausstattung für den Brand- und Katastrophenschutz für den Schutzbereich Nord der Ortsteile Kölschhausen, Dreisbach und Breitenbach und dessen bauplanungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen. Die Planung stellt die Fortführung der Planungen zur Umsetzung der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe dar.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das Feuerwehrhaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt sich auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Die Flächennutzungsplanänderung korrespondiert mit der Erstellung des Bebauungsplans.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehringshausen sind im Bereich des Geltungsbereichs „Am Mühlrain“ *Flächen für Landwirtschaft* dargestellt.

Korrespondierend zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan zur *Fläche für Gemeinbedarf* im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig zur Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

## **Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden.**

Die Umweltbelange wurden durch Geländebegehungen im Rahmen der Bestandsaufnahmen für die städtebauliche Planung und die fachgutachterlichen Untersuchungen ermittelt.

Es wurde eine flächendeckende Biotop- und Strukturkartierung einschließlich floristischer Erhebung durchgeführt, die zur Klärung der biotopschutzrechtlichen Erfordernisse und als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung diente.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Basis einer Potenzialanalyse ausgearbeitet. Dessen Grundlage ist eine strukturelle Bestandsaufnahme und die Suche nach potenziell auf der Fläche vorkommende planungsrelevante Arten.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend dargestellt und in den Beschlussfassungen der Gemeinde Ehringshausen abwägend beraten.

Die Umweltbelange wurden durch eine umfassende Bestandsaufnahme sowie die Erstellung eines Umweltberichts und Artenschutzfachbeitrag ermittelt und dokumentiert. Neben der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 BauGB fand eine ausführliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt, deren Hinweise und Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung Anregungen und Hinweise zu folgenden umweltrelevanten Themen abgegeben:

- Natur- und Landschaftsschutz: Hinweis auf LRT-Fläche, Hinweis auf im Umweltbericht erarbeitete Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft und Benennung von Vermeidungs-, und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Vorsorgender Bodenschutz: Hinweis auf hohes Ertragspotenzial und hochwertige Böden, Kompensation von Bodeneingriffen, Anregung zu bodenkundlicher Baubegleitung
- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz und Schutzgebiete: Hinweis auf Starkregen und mögliche Erosionsgefahr während Bauarbeiten, Ausgleichsfläche befindet sich in Schutzzone III eines Wasserschutzgebiets

Die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden im Zuge des Planungsverfahrens aufgegriffen und geprüft und die aus Sicht der Gemeinde erforderlichen Untersuchungen durchgeführt.

#### Natur- und Landschaftsschutz:

Durch den Bebauungsplan wird eine 1.500 m<sup>2</sup> große LRT-Fläche überplant. Die dazu notwendige biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde im Mai 2023 bereits erteilt. Die Hinweise waren zudem Anlass zur Ergänzung der erarbeiteten Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Plangebiet umfasst eine schützenswerte Flachland-Mähwiese, ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Die Abwägung bestätigte, dass der Eingriff in das Biotop durch eine genehmigte Ausnahme zulässig ist, sofern eine gleichwertige Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird. Diese besteht in der Übertragung von Soden und Mahdgut auf eine externe Ausgleichsfläche, um die ökologische Funktion des Biotops zu bewahren.

Das Plangebiet beinhaltet zusätzlich zur Flachland-Mähwiese einen Gehölzbestand entlang der Brunnenstraße. Der vorhandene Gehölzbestand, welcher mittels einer festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist zu erhalten. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laub- und Obstgehölzen zu bepflanzen und als extensiv genutzte Wiesenfläche zu gestalten, um den gesetzlichen Vorgaben des Biotopschutzes zu entsprechen. Zusätzlich wurden Kompensationsmaßnahmen zur Förderung der Avifauna festgesetzt, einschließlich der Installation von Nistkästen für Nischenbrüter im Umfeld des Plangebiets und Hinweise zu Bauzeitenbeschränkungen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

Die Hinweise beziehen sich auf ein hohes Ertragspotenzial der hochwertigen Böden im Planbereich, sowie auf eine mögliche „extrem hohe Erosionsgefährdung“ im Rahmen der Bauarbeiten. Die Fläche wird trotz des hohen Ertragspotenzials als Grünland genutzt und sich daraus resultierend eine naturschutzrechtlich relevante Magerwiese entwickelt hat. Für die ackerbauliche Nutzung und die Lebensmittelproduktion werden die Flächen offenbar nicht als wichtig angesehen.

Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Zuge der Bauausführung beachtet. Es wurden keine bedeutenden Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Planungsbereich identifiziert.

#### Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete:

Die Hinweise zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz wurden bearbeitet und finden Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplans mittels der empfohlenen Maßnahmen des Umweltberichts.

Die Hinweise zur Versickerung und der Verweis auf die Vermeidungsmaßnahmen zur Erosionsgefahr des Bodens im Umweltbericht werden in der Phase der Bauausführung entsprechend berücksichtigt, um schädliche Auswirkungen auf die Bodenstruktur zu vermeiden.

Der Hinweis zur Lage der Ausgleichsfläche in einem Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III wurde redaktionell aufgenommen.

Die genannten Belange und andere, eher redaktionell zu registrierende Hinweise zu Erschließung sind in die Beratungen und abwägenden Beschlussfassungen der Gemeindegremien behandelt worden.

### **Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?**

Nach dem gültigen Regionalplan Mittelhessen (2010) ist der geplante überwiegend als „Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand“ dargestellt, am östlichen Rand geringfügig überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen. Der nördliche Teil des Plangebiets ist kleinflächig (0,1 ha) als „Vorranggebiet (VRG) für die Landwirtschaft“ bzw. „Vorranggebiet (VRG) Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehringshausen ist der Geltungsbereich angrenzend an Mischbau- und Wohnbaufläche innerhalb der Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Standort für die Feuerwache wird durch die Hilfs- und Rettungsfristen bestimmt. Der Suchraum für den Neubau orientiert sich damit auf eine geeignete Fläche im Feuerwehrschtzbereich zentral gelegenen Ort Kölschhausen. Es wurden verschiedene Grundstücksbereiche am Ortsrand von Kölschhausen näher betrachtet. Unter Berücksichtigung aller Vorgaben wie Erschließung, Hilfsfrist, Infrastruktur und verkehrstechnische Lage wurde zunächst eine Fläche nördlich des Friedhofes favorisiert. Die notwendige zeitnahe Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke ist nicht gegeben, so dass auf den Alternativstandort der im vorliegenden Bebauungsplan erfassten Grundstücke ausgewichen werden musste.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen (2010) und der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans stellt die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidiums Gießen heraus, dass die lediglich geringe Inanspruchnahme der VRG für Landwirtschaft und VRG Regionaler Grünzug, nicht dazu geeignet ist, die jeweiligen Funktionen erkennbar zu beeinträchtigen. Aus raumordnerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Planung kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

Städtebaulich stellt die Planung eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung an bestehende Erschließungsstraßen dar und rundet den Siedlungsbereich ab. Eine städtebauliche Beeinträchtigung der Ortsbebauung ist mit der Planung nicht verbunden.

Planbearbeitung:



KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

Wetzlar, 23.10.2024

---