

**Gemeinde Ehringshausen**  
**Ortsteil Dreisbach**



**Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Kirchenacker II“, 1.Änderung**  
(Vereinfachtes Verfahren)

**Begründung**

## Inhalt

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | Anlass, Grundlagen, Ziele.....                 | 3 |
| 2   | Lage und Abgrenzung des Gebiets.....           | 3 |
| 3   | Planaufstellungsverfahren.....                 | 4 |
| 4   | Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen.....   | 5 |
| 5   | Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange..... | 5 |
| 5.1 | Verkehr.....                                   | 5 |
| 5.2 | Gewässer- und Bodenschutz.....                 | 5 |
| 5.3 | Erschließung.....                              | 6 |
| 5.4 | Naturschutz, Landschaftsschutz.....            | 6 |
| 6   | Bodenordnung, Städtebauliche Daten.....        | 6 |

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 vorhandene Potenziale ausgeschöpft und mobilisiert werden. Der Bebauungsplan „Auf dem Kirchenacker II“ ist am 12. Dezember 2007 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan wurde bislang nicht umgesetzt, das Gebiet soll nun zur Deckung des Bedarfs erschlossen werden. Es ist vorgesehen, das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Erschließungssystem zu optimieren und die Gebietsaufteilung zu modifizieren.

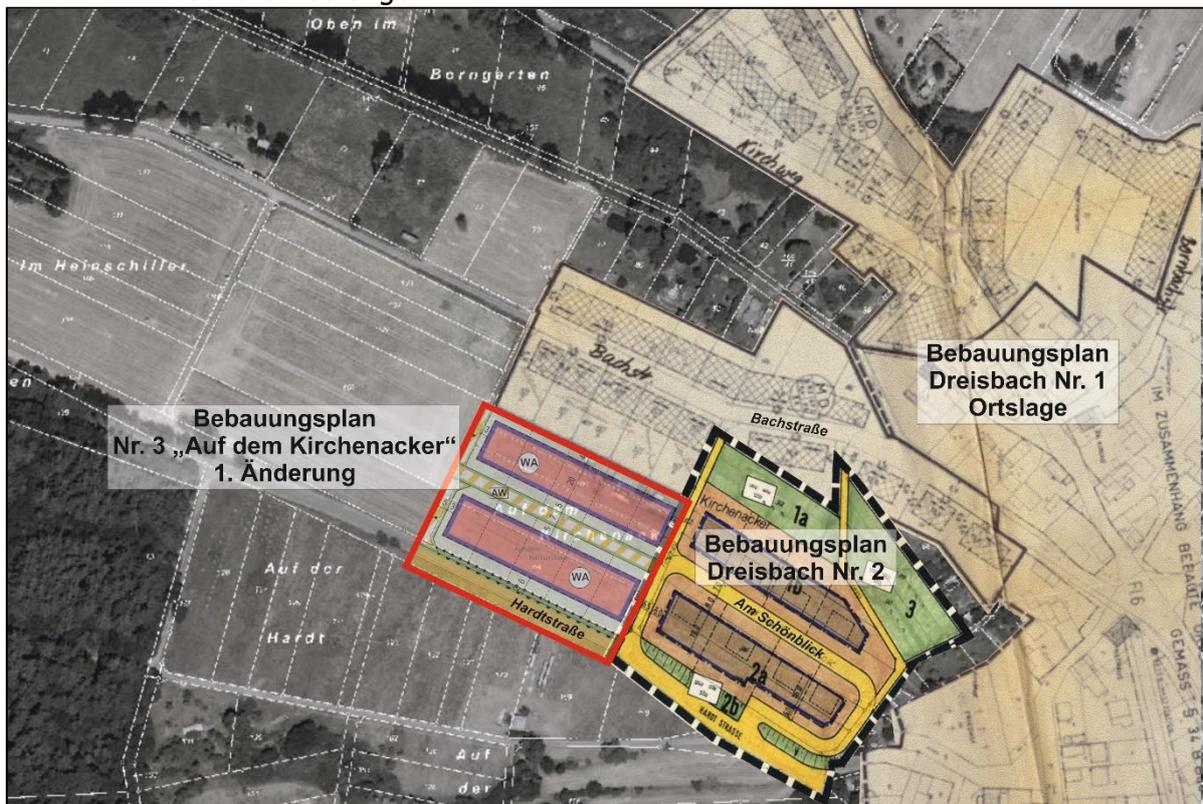
Mit der Anpassung des Erschließungssystems ist eine Neuordnung der ausgewiesenen Grundstücks- und Verkehrsflächen verbunden, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen, sondern nur um eine Neuordnung handelt, steht der Bebauungsplan mit der Dorfentwicklung im Einklang.

## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Plangebiet umfasst in der Flur 10 „Auf dem Kirchenacker“ der Gemarkung Dreisbach und umfasst die Flurstücke 98, 99, 100, 101/1 sowie die Wegeparzellen 151 und 154/1, jeweils teilweise. Der Geltungsbereich grenzt an zwei Seiten unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Abbildung 1: Einordnung des Plangebiets „Auf dem Kirchenacker II“ in umgebende städtebauliche Nutzungen



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kirchenacker II“ schließt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1982 (Bebauung im Bereich der Straße *Am Schönblick*) und an den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortslage“ aus dem Jahr 1965 an (Bebauung im Bereich der *Bachstraße*). Westlich und im Süden (jenseits der Straße *Hardtstraße*) schließt sich die freie Feldflur an.

### 3 Planaufstellungsverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Kirchenacker“ wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen, ebenso die ursprünglich geplante Nutzungsintensität.

Die in der Planung zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt.

In das Interessengeflecht der Planung wird mit den Planänderungen ebenfalls nicht eingegriffen, weder in Bezug auf natur- und umweltrechtliche Gesichtspunkte noch im Verhältnis zu nachbarschaftlichen Schutzansprüchen oder durch höhere Erschließungsanforderungen usw. Vielmehr ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, die Erschließungsmaßnahmen zu optimieren.

Auch im Sinne der Rechtsprechung<sup>1</sup> sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil die Abweichungen von minderem Gewicht sind und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die Regelungen im Änderungsplan haben keine derartige Bedeutung, dass die angestrebte und im Ausgangsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um Anpassungen ohne Auswirkungen auf die städtebauliche Zielsetzung oder auf die Gewichtung von zu berücksichtigenden öffentlichen oder privaten Belangen.

2. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist es, die Aufwendungen für die Erschließung des Baugebiets zu minimieren und damit die Fläche optimiert für Baugrundstücke auszunutzen. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Darin sind die nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Ein Vorhaben, für das nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine UVP durchzuführen ist.

3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Der Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld ist kein FFH-Gebiet und kein Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Angrenzend an den Geltungsbereich beginnt das Vogelschutzgebiet (VSG) 5316-402 „*Hörre bei Herborn und Lempta*“. Potenziell sind die Strukturen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend Lebensraum für Vogelarten des Offenlandes. Es fehlen aber Gehölzstrukturen, die Deckung bieten könnten oder Lebensraum für Gebüsch bewohnenden Arten wären. Zudem unterliegt der Ortsrandbereich vielfachen Störungen durch Naherholungssuchende, Spaziergänger mit Hunden usw. Beeinträchtigungen der Schutzziele des VSG werden nicht erwartet.

<sup>1</sup>BVerwG, Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00,  
BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16.07, BVerwG,  
Urt. v. 04.08.2009 – 4 CN 4.08,  
OVG NRW v. 02.03.1998 - 71 D 125/96.NE

Unter den angeführten Gesichtspunkten werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB als gegeben angesehen. Das Beteiligungsverfahren soll entsprechend durchgeführt werden:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) wird abgesehen,
- die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
- die Behördenbeteiligung erfolgt durch Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## 4 Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen

Inhaltlich umfasst die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Kirchenacker“ folgende Punkte:

- Neufestsetzung der Verkehrsfläche (Erschließungsstraße - Anliegerstraße)
- damit verbunden Neuordnung der Grundstücksflächen und der überbaubaren Flächen,
- geringfügige Heraufsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3,
- Aufnahme des bewachsenen Wegeseitengrabens zwischen Grundstücken und *Hardtstraße*,
- Aufnahme eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt gegenüber der *Hardtstraße*.

## 5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

### 5.1 Verkehr

Die Neufestsetzung der Verkehrsflächen dient der Erleichterung für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der leichteren rechtlichen Absicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Bisher waren hierfür Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, für die auf vier Grundstücken entsprechende Grundbucheintragungen und -sicherungen erforderlich gewesen wären. Nach dem Änderungsplan können die Leitungen in der neuen Straßenparzelle verlegt werden.

Die Neufestsetzung der Verkehrsflächen dient auch der besseren Befahrbarkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge. Eine Wendeanlage ist nicht vorgesehen, die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist über den Wegeanschluss zur *Hardtstraße* am westlichen Gebietsrad gegeben.

### 5.2 Gewässer- und Bodenschutz

Für den Gewässer- und Bodenschutz ergeben sich aus dem Änderungsplan keine neuen Auswirkungen. Durch die Aufnahme des Grabens an der *Hardtstraße* als Grünfläche bleibt die unversiegelte Fläche zum Auffangen und Ableiten von Oberflächenwasser erhalten. Der Erhalt des Grabens wird mit der Aufnahme eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten, der Grundstückerschließungen von der *Hardtstraße* aus unterbindet, unterstützt.

Inhaltlich beschränkt sich der Änderungsplan auf die Neufestsetzung der Erschließungsstraße und die Neueinteilung möglicher Grundstücke. Die Erschließungsflächen werden minimiert, die Grundstücksflächen optimiert. Anstelle von bisher acht konzipierten Baugrundstücken, ist mit dem Änderungsplan eine Ausweisung von zehn Grundstücken möglich. Damit leistet die Bebauungsplanänderung einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 5.3 Erschließung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und deren Unterhaltung wird durch die Veränderung der Verkehrsflächen erleichtert.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Dreisbach wird im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen im Anschluss an das Bau-gebiet (Straße „Am Schönblick“) reichen für die Aufnahme des Schmutzwassers aus. Niederschlagswasser darf nicht in diesen Kanal eingeleitet werden.

### 5.4 Naturschutz, Landschaftsschutz

Die mit dem Ausgangsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Öko-konto-Maßnahmen (bereits abgebucht) kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes gegenüber der Ursprungsplanung werden durch den Änderungsplan nicht vorbereitet. Neue, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Änderungsplanung nicht verbunden.

## 6 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      |
| Allgemeines Wohngebiet                     | § 9 Abs. 1 Nr. 1  | 5.950            | 72,4 %      |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 | 2.090            | 25,4 %      |
| Grünfläche                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 15 | 180              | 2,2 %       |
| <b>Gesamtfläche</b>                        |                   | <b>8.220</b>     | <b>100%</b> |

Für die Neueinteilung des Gebiets in Grundstücke und Verkehrsflächen ist eine Baulandumlegung vorgesehen.