

<b>Mitteilungsvorlage</b>	
<b>MI-10/2023</b>	
Datum	12.04.2023
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

## Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen  
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	24.04.2023	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	24.04.2023	zur Kenntnis
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	27.04.2023	zur Kenntnis

### **Betreff:**

### **Sachstand Baugebietentwicklung**

### **Mitteilung:**

#### **Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 6./3. Änderung „Auf den Röden“: (Neubau Rettungswache)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mittlerweile fertiggestellt und vom Büro Kubus mit dem Planer des DRK abgestimmt. Das Beteiligungsverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB) erfolgt in der Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023. Nach Auswertung der Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss voraussichtlich vor der Sommerpause erfolgen.

#### **Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“:**

Das Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan wurde Ende letzten Jahres durchgeführt. Am 09.02.2023 fand im Rathaus ein Abstimmungstermin mit den Vertretern der Fa. Weimer und dem Planungsbüro Hausmann statt, um die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren abzustimmen (Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und städtebaulicher Vertrag u.a. über die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, Straßen- und Stellplatzbereiche, Vorgaben zu Kanal- und Versorgungsleitungen).

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss über den städtebaulichen Vertrag soll in der Sitzung der Gemeindevertretung im April gefasst werden können.

#### **Bebauungsplanes OT Ehringshausen Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“**

Dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen Regionalplan wurde von der Regionalversammlung Mittelhessen am 13.01.2023 zugestimmt (Auszugsprotokoll liegt mittlerweile vor).

Der weitere Verfahrensablauf wurde am 09.02.2023 ebenfalls mit den Vertretern von Revikon und deren Planern abgestimmt. Wie vom Regierungspräsidium Gießen dargelegt, handelt es sich um ein bereits bebautes Areal sodass der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren als

Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses soll in der kommenden Sitzung der Gemeindevertretung gefasst werden. Danach kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

### **Plangebiet „Hofäcker in Ehringshausen**

Zur Entwicklung eines kleineren Baugebietes im Bereich „Hofäcker“ (gegenüber den gemeindeeigenen Mehrfamilienhäusern (Dreieiche 6 und 8) ist ein Bebauungsplan erforderlich, da es sich aufgrund der Größe (ca. 0,5 ha) um keine klassische Baulücke handelt, die nach § 34 BauGB beurteilt werden könnte.

Die Grundstückseigentümer haben grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Vom Amt für Bodenmanagement wurde für diesen Bereich ein Wertgutachten für den möglichen Ankaufspreis angefordert. Das Gutachten liegt mittlerweile vor.

Aufgrund der Lage würde sich die Fläche sowohl für ein gemeinnütziges Wohnprojekt (Anfrage von Vitos) als auch für den sozialen Wohnungsbau eignen.

Welcher Nutzung dieses Gebiet zugeführt werden soll (klassische Wohnbebauung für ca. 7 Baugrundstücke, gemeinnütziges Wohnprojekt von Vitos oder sozialer Wohnungsbau) müsste zunächst entschieden werden, damit in dem Bebauungsplan die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden können. Vitos klärt sie aktuelle Interessenlage ab und meldet sich zeitnah. Seitens des Bürgermeisters wird für das Plangebiet ein gemeinnütziges Wohnprojekt von Vitos favorisiert.

### **Bebauungsplan OT Kölschhausen Nr. 6 „Am Mühlrain“: (Standort für neue „Feuerwache Nord“)**

Planungsbüro Kubus hat einen ersten Vorentwurf für den Bebauungsplan gefertigt. Hier müssen jetzt noch inhaltliche Ergänzungen erfolgen. Die Begründung liegt noch nicht vor.

Für den notwendigen Umweltfachbeitrag hat das Fachbüro IBU die betroffenen Flächen am Standort der zukünftigen „Feuerwache Nord“ beurteilt und den Ausgleichsbedarf für den Eingriff ermittelt. Da eine wertvolle magere Flachland-Mähwiese betroffen ist (geschützter Lebensraumtyp 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie) muss ein biotopschutzrechtlicher Ausgleich hergestellt werden und der Bestand ist zu sichern, ggf. mittels Sodenübertragung (Ausgleich kann nicht über das Ökokonto erfolgen!). Fachbüro hat mittlerweile eine geeignete gemeindeeigene Fläche vorgeschlagen. Der Pächter wurde darüber informiert, dass eine Umwandlung der Ackerbaufläche in extensives Grünland erfolgen wird. Landwirt Gath wird die Fläche nach Umwandlung dann als extensives Grünland bewirtschaften. Der Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG wurde vorbereitet und muss noch mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Danach kann dann der Entwurf des Bebauungsplanes vom Planungsbüro Kubus fertiggestellt werden. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Träger und der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren.

### **Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 16 "Auf'm Borngraben/Zehnetfrei" 3. Änderung:**

Das Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB wurde bereits im Juli/August 2021 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen des Versorgers, dass in dem Neubaugebiet keine Gasversorgung stattfinden wird, wurde lange über eine mögliche Nahwärmeversorgung des Gebietes debattiert. Wegen einer dann notwendigen erneuten Offenlage (u.a. erweiterter Geltungsbereiches des B-Planes) wurde das Planverfahren zunächst nicht weiter fortgeführt. Auch das Umlegungsverfahren

wurde aus diesem Grund (Geltungsbereich des Umlegungsgebiets) nicht begonnen. Nachdem die Nahwärmeversorgung für das Gebiet vom Tisch ist, soll mit der Baulandumlegung in diesem Jahr begonnen werden. Für das ca. 8 ha große Baugebiet sind aktuell 187 Grundstückseigentümern im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, darunter teilweise sehr alte Geburtsjahrgänge, die vermtl. zwischenzeitlich verstorben und daher Erben zu ermitteln sind. Wie lange das Umlegungsverfahren dauern wird, ist leider nicht absehbar.

Auf Empfehlung des ehemaligen Bürgermeisters Frink aus Hohenahr hat sich die „Integrative Infrastrukturgesellschaft für Kommunen mbH“ (Inikom GmbH) im Rathaus vorgestellt, die vom Grunderwerb, über die Erschließung des Baugebietes bis zur Vermarktung der Baugrundstücke die komplette Baulandentwicklung (für die Gemeinde kostenneutral) anbieten. Wie die Inikom mitgeteilt hat, verfügen sie über ausreichend Personal, insbesondere um die anstehenden Grundstücksverhandlungen mit den zahlreichen Alteigentümern abzuwickeln. Eine Vorstellung der Inikom in einer Sitzung des Gemeindevorstandes wurde von den Beigeordneten aber nicht gewünscht, was seitens des Bürgermeisters bedauert wird.

Für das bevorstehende Umlegungsverfahren wird daher zusammen mit dem Amt für Bodenmanagement die weitere Vorgehensweise im Umlegungsverfahren (Erörterung mit den Grundstückseigentümern/Verkaufsbereitschaft) abgesprochen.

Um bei den anstehenden Umlegungsgesprächen sowohl den Alteigentümern als auch den Kaufinteressenten, zumindest einen ungefähren Preis für ein voll erschlossenes Baugrundstück nennen zu können, hat das Büro Weinand eine aktualisierte Kostenschätzung vorgelegt. Die seinerzeit geschätzten Erschließungskosten (Straße, Wasser, Kanal) können aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen nicht mehr herangezogen werden. Auf der Grundlage der damaligen Kostenschätzung lag der Preis für ein voll erschlossenes Baugrundstück (Fertigbauland zzgl. Erschließungskosten) bereits bei über 160,00 €/m<sup>2</sup>. Nach der aktuellen Kostenschätzung von Februar 2023 würde ein voll erschlossenes Baugrundstück im Baugebiet Borngrabe/Zehnetfrei ca. 200,00 €/m<sup>2</sup> kosten, wenn man das Baugebiet insgesamt umsetzen würde. Sofern man zunächst nur einen 1. BA (ca. 75 Baugrundstücke statt 105) umsetzen würde, liegt der Preis bei rd. 211,00 €/m<sup>2</sup>. **Die voraussichtlichen Erschließungskosten basieren allerdings nur auf der Grundlage der Angaben des Planungsbüros aufgrund vergleichbarer Ausschreibungsergebnisse anderer Baugebiete. Wie sich die Preise noch entwickeln werden, kann nicht abgeschätzt werden.**

Auf der von uns geführten „unverbindlichen Bauplatzbewerberliste“ sind teilweise auch alte Bewerbungen für ein Baugrundstück eingetragen. Von einigen ist bekannt, dass Sie mittlerweile ein Haus gekauft haben oder eine private Baulücke kaufen konnten.

Um die Bauplatzbewerberliste auf einen aktuellen Stand zu bringen, wurden die Bauplatzinteressenten angeschrieben um das grundsätzliche Interesse an einem Baugrundstück nochmal abzufragen. Nach dem jetzigen Stand, haben 80 Bewerber weiterhin Interesse an einem Baugrundstück, 29 haben kein Interesse mehr und rd. 100 haben sich bislang auf die Nachfrage nicht gemeldet.

### **Bebauungsplan OT Breitenbach Nr. 7 „Breitenbach Nord“:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Plankarte mit Begründung) wurde mittlerweile vom Planungsbüro fertiggestellt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens kann erfolgen.

Für das bevorstehende Umlegungsverfahren (Ankauf der Flächen) hat das Amt für Bodenmanagement zwischenzeitlich das Wertgutachten vorgelegt. Die Grundstückseigentümer wurden angeschrieben um die Verkaufsbereitschaft abzufragen. Wenn die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer feststeht, wird die weitere Vorgehensweise mit dem Amt

für Bodenmanagement abgestimmt und anschließend kann das Umlegungsverfahren eingeleitet und durchgeführt werden.

### **Bebauungsplan OT Dreisbach Nr. 3 „Auf dem Kirchenacker II“, 1. Änderung:**

Das Bauleitplanverfahren ist abgeschlossen und der Satzungsbeschluss kann jederzeit gefasst werden.

Das Umlegungsverfahren konnte allerdings bislang noch nicht fortgeführt werden. Die Grundbucheinträge für eines der Grundstücke datierten aus den 60er Jahren und es wurden umfangreiche und zeitintensive Ermittlungen bei unterschiedlichen Nachlassgerichten erforderlich. Nach nunmehr eineinhalb Jahren stehen die Erben des Grundstückes fest. Die Erbscheine wurden von den Nacherben beantragt. Sobald diese im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind, wird das Umlegungsverfahren fortgeführt.

### **Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 4 „Ober den Gräben“:**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im vergangenen Jahr gefasst. Der Geltungsbereich für das anstehende Plangebiet wird sich verkleinern, da der Vorhabensträger, Herr Zeidl, nicht alle Grundstücke im nördlichen Bereich erwerben konnte. In dem ca. 7.500 m<sup>2</sup> großen Plangebiet ist eine Mischnutzung (Mehrgenerationenhaus, Gewerbe für feinmechanischen Betrieb, Treffpunkt mit Markt und ein Gewächshaus vorgesehen). Das Wohngebäude soll großflächig mit einer Bürgersolaranlage versehen werden. Das Planungsbüro Kubus ist von Herrn Zeidl mit dem städtebaulichen Planungsverfahren beauftragt. Der Entwurf des Bebauungsplanes befindet sich aktuell in der Abstimmungsphase mit dem Vorhabensträger.

### **Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr. 8.2 „Schulwies/Hinter den Gräben“ (Gewerbegebiet):**

Es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der an das vorhandene Gewerbegebiet „Auf dem Bettchen/Ober der Reinwies“ anschließt. Das letzte Grundstück in diesem Gewerbegebiet wurde im vergangenen Jahr verkauft. Für die Weiterentwicklung des neuen Gewerbegebietes liegen der Verwaltung mittlerweile einige Interessenten für ein Gewerbegrundstück vor. Aufgrund der bisher angespannten Personallage im Bauverwaltungsamt und technischen Bauamt (2 unbesetzte Ganztagsstellen seit einem Jahr) sind in Sachen Baulandumlegung und Erschließungsplanung noch keine Schritte in die Wege geleitet.

Bei dem bevorstehenden Gespräch mit dem Amt für Bodenmanagement soll aber auch hier die weitere Vorgehensweise für die Durchführung des Baulandumlegungsverfahrens geklärt werden.