

Beschlussvorlage	
VL-162/2026	
Datum	01.09.2026
Aktenzeichen	Hof 1342004001
Sachbearbeiter/-in	Herr Hofmann

Gemeinde Ehringshausen

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	14.09.2026	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	21.09.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	21.09.2026	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	24.09.2026	beschließend

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4, Unterer Elgersweg, 1. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Unterer Elgersweg“ in Niederlemp wurde im Jahr 2011 aufgestellt. Das betroffene Flurstück 99/2 sowie das angrenzende Grundstück sind derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch vergleichsweise eng gefasste Baugrenzen begrenzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am südlichen Ortsrand von Niederlemp, östlich des Elgerswegs. Er umfasst den östlichen Teil des Bebauungsplans „Unterer Elgersweg“, insbesondere das Flurstück 99/2, Gemarkung Niederlemp.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen folgende Anpassungen vorgenommen werden (siehe auch Anlage BPlan-Entwurf):

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Anpassung der Baugrenze,
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,6,
- vollständige Einbeziehung des zwischenzeitlich um den nordwestlichen Teil erweiterten Flurstücks 99/2 in das Mischgebiet.

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten der Kfz-Meisterwerkstatt Krauß, die sich vor einigen Jahren an diesem Standort angesiedelt hat. Mit der Planung soll die örtliche Wirtschaft gestärkt und dem bestehenden Gewerbebetrieb eine langfristige Entwicklungsperspektive eröffnet werden. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und der Weiterentwicklung eines bereits überplanten Bereichs. Daher kann das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wird durch die Planung nicht begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Lemp. Die wasserrechtlichen Belange sind daher im weiteren Verfahren besonders zu berücksichtigen. Insbesondere ist ein wasserrechtlicher Antrag gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Für den Eingriff in den Retentionsraum ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Wegen der Nähe zum FFH-Gebiet 5316-309 „Auenbereich zwischen Oberlemp und Kölschhausen“ ist außerdem eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten und Nachweise, werden vom Vorhabenträger übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterer Elgersweg“, 1. Änderung im Ortsteil Niederlemp. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, geändert.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am südlichen Ortsrand von Niederlemp, östlich des Elgerswegs und umfasst das Flurstück 99/2 in der Flur 11, Gemarkung Niederlemp.

Ziel der Änderung ist die Ausweitung der Baugrenze und die Heraufsetzung der Grundflächenzahl sowie die Einbeziehung des nordwestlichen Teils des Flurstücks 99/2 in das Mischgebiet.

Der Öffentlichkeit wird in Form einer einwöchigen Auslegung des Vorentwurfs bei der Gemeindeverwaltung Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Anlage(n):

1. Anlage Geltungsbereich
2. Anlage BPlanänderung