

Beschlussvorlage

VL-57/2022

Datum	13.04.2022
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

Gemeinde Ehringshausen

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	19.04.2022	vorberatend
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	25.04.2022	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	07.06.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	07.06.2022	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	09.06.2022	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehringshausen,
Bebauungsplan für ein städtebauliches Modellvorhaben,
Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 4 „Ober den Gräben“ mit Änderung des
Flächennutzungsplanes;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachdarstellung:

Das feinmechanische Unternehmen Zeidl GmbH sucht wegen fehlender Flächenkapazitäten an seinem Bestandsstandort (Herborner Straße) an anderer Stelle Ausweichflächen weil eine Betriebserweiterung vor Ort nicht möglich ist. Die unternehmerischen Überlegungen sehen die Verlagerung des Betriebsstandortes vor. Ausgelöst durch die betriebliche Notwendigkeit hat die Unternehmerfamilie ein Konzept für ein Modellvorhaben entwickelt, bei dem die gewerbliche Nutzung eingebettet ist in eine Gesamtnutzung mit einem integrativen, Generationen übergreifenden Wohnprojekt und einer Biogärtnerei / landwirtschaftliche Direktvermarktung. Die Nutzungsmischung ist in sich und gegenüber der Bestandsnutzung verträglich, weil das Unternehmen im planungsrechtlichen Sinne als „das Wohnen nicht wesentlich störend“ anzusehen ist.

Zwischenzeitlich sind die Antragsteller in die Grundstückssicherung eingetreten und haben Grundstücke für die Vorhabenplanung und -verwirklichung erworben. Für die derzeit verfügbaren Grundstücke liegt ein Konzept mit einem Flächenlayout für die zukünftig geplante Nutzung vor (siehe Anlage).

Der Beschlussfassung und der Einleitung der förmlichen Beteiligungen wurde eine informelle Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgeschaltet (Scoping).

Aus den vorliegenden Stellungnahmen (Scoping) ergibt sich als zusammenfassendes Ergebnis, dass aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung sprechen. Gleichwohl sind verschiedene Fachbelange betroffen, die erforderlichenfalls durch ergänzende Untersuchungen abgearbeitet werden müssen. In erster Linie steht hier die Umweltprüfung und die sachgerechte Aufarbeitung naturschutzfachlicher Belange mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz und Benennung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Auch auf immissionsschutzfachliche Themen (Schutzansprüche der einzelnen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, landwirtschaftliche Produktion und Tierhaltung) untereinander, mögliche Beeinträchtigung infolge landwirtschaftlichen Verkehrs mit schweren Traktoren,

Hochspannungsleitung mit Schutzabständen, evtl. Immissionsbelastung des Plangebietes durch Nutzungen des Aussiedlerhofes) sind im Rahmen des Planungsverfahrens ihrer Bedeutung entsprechend zu bearbeiten. Hinweise wurden zudem zur Siedlungsdichte und Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gegeben.

Die Kosten für das städtebaulichen Planungsverfahren mit Umweltprüfung einschließlich erforderlicher Fachgutachten sowie für die Erschließung des Gebiets einschließlich der notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden von den Vorhabenträgern übernommen.

Der Aufstellungsbeschluss ist der erste Schritt im förmlichen Planaufstellungsverfahren. Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass auf die Aufstellung der Bauleitpläne (Bebauungsplan und FNP-Änderung) kein Rechtsanspruch besteht und dieser auch nicht durch Vertrag begründet werden kann.

Städtebaulich setzt die Planung an die Darstellungen im Flächennutzungsplan (geplante Wohnbaufläche an der Grabenstraße) an. Einbezogen werden angrenzende Außenbereichsflächen (Flächen für die Landwirtschaft). Die Entwicklung des Gebiets ist in der Stellungnahme der Gemeinde zum Regionalplanentwurf (März 2022) berücksichtigt und zur Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung beantragt (im noch gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt).

Der vorläufige Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst in der Flur 5 die Flurstücke 117, 118 und 119 sowie einen Teilabschnitt der Straßenparzelle 424/1 (Gabenstraße).

Anlagen: Übersichtskarte
 Nutzungskonzept Vorhabensträger
 Flächennutzungsplanausschnitt
 Regionalplanausschnitt (2010 / 2021)
 Planungsrechtliche Einordnung

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein integratives Baugebiet im Bereich „Ober den Gräben“ in Ehringshausen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung OT Dillheim Nr.4 „Ober den Gräben“. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Anlage(n):

1. 60 I- Anlage zu Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 4, Ober den Gräben, Aufstellungsbeschluss