

- Initiative zur Erhaltung des Naherholungsgebietes „Dillpark“ -

Ansprechpartner:

Hartmut Hubert, Rauhen Debus 12, 35630 Ehringshausen, Tel. 06443/414

Stefan Kern, Rauhen Debus 18, 35630 Ehringshausen, Tel. 06443/833484

Gemeinde Ehringshausen  
Bauamt der Gemeindeverwaltung  
Rathausstraße 1  
35630 Ehringshausen und  
RP Gießen



Ehringshausen, 22.05.2007

**Erörterungsbeitrag zum Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 3 „Auf'm Schlüsselacker“ mit Flächennutzungsplanänderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben legen wir unsere Gründe für den Einspruch gegen den Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 3 „Auf'm Schlüsselacker“ mit Flächennutzungsplanänderung dar. Diese haben wir auch bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußert. Die Beschlussempfehlungen des Planers und die einsehbaren Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bestärken diese Gründe zusätzlich.

Ziel unserer Initiative ist die Erhaltung des Naherholungsgebietes „Dillpark“. Es geht um den Erhalt der Fläche für alle Einwohner von Ehringshausen.

Aus folgenden Gründe lehnen wir den Bebauungsplan ab:

- **Der Bedarf an neuem zusätzlichem Baugebiet in Ehringshausen ist nicht erkennbar.**
  - Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung bezieht sich die Beschlussempfehlung ausschließlich auf die Studie der Bertelsmann-Stiftung. Laut Regionalplan Mittelhessen 2006, kurz RP MH 2006, wird eine rückläufige Entwicklung erwartet. Die tatsächlich zu erwartende Entwicklung ist mit bereits vorhandenen Kapazitäten an Bauland in Ehringshausen zu erfüllen.
  - Auch die „Abteilung ländlicher Raum Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis“ verweist in ihrer Stellungnahme auf die vorhandenen Kapazitäten im Baugebiet „Auf'm Borngraben/Zehnetfrei“ und für die Zielgruppe der Senioren auf die im Bereich „Untere Bahnhofstraße“ geschaffenen Möglichkeiten. Es stellt sich die Frage,

**4. Initiative zur Erhaltung des Naherholungsgebiets „Dillpark“ vom 22.05.2007**

**Beschlussempfehlung:**

An der Planung wird in der vorliegenden Form festgehalten.

Bereits in der Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung und ihre Auswirkungen sowie die damit verbundenen Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde in den parlamentarischen Beratungen und in den öffentlichen Diskussionen intensiv erörtert. Das Ergebnis dieser Beratungen und die Zielsetzung der Planung ist in den Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Von einer Wiederholung dieser Sachverhalte wird an dieser Stelle abgesehen.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergibt sich, dass die zu Beginn des Planungsverfahrens geäußerten Vorbehalte ausreichend abgearbeitet sind. So werden vor allem weder aus raumordnerischer Sicht (Größe des Gebiets) noch seitens der Wasserbehörden Bedenken vorgetragen.

Zu den in der vorliegenden Stellungnahme angeführten Gesichtspunkten sind folgende Anmerkungen zu machen:

1. Bedarfsfrage:

Die Heranziehung der Studie der Bertelsmann-Stiftung dient dazu, aufzuzeigen, dass neben der Bevölkerungsprognose für den Regionalplan andere nachvollziehbare Modelle bestehen. Tendenziell sind dabei beide Berechnungsansätze in ihren grundsätzlichen Tendenzen vergleichbar. Allerdings gibt die Studie der Bertelsmann-Stiftung interessante und hilfreiche Hinweise und Handlungsvorschläge für die unterschiedlichen Gemeindeentwicklungstypen. Insgesamt wird die bisher verfolgte Politik Ehringshausens bestätigt. Auch mit der Planung im Bereich „Schlüsselacker“ werden Empfehlungen der Studie umgesetzt.

Die Entscheidung, im „Borngraben/Zehnetfrei“ zunächst nicht weiter zu erschließen, ist mehrfach erläutert worden (vgl. auch Begründung Abschnitt 1., Abschnitt 3.1). Kurz gesagt bietet der Bereich „Schlüsselacker“ wesentlich bessere Bedingungen für ein dem Planungsziel entsprechendes barrierefreies Leben. Selbstverständlich kann barrierefreies Bauen auf nahezu jedem

warum nicht Möglichkeiten gesucht werden, im Ortskern das Konzept der verbesserten Lebensbedingungen für Senioren umzusetzen. Hier gibt es viele Baulücken und leerstehende Häuser. Zu klären wäre auch, warum kein neuer Bauabschnitt „Auf'm Borngraben/Zehnetfrei“- auch bei noch nicht vollständiger Bebauung des zuletzt umgesetzten - freigegeben werden kann, statt dessen aber ein komplett neues allgemeines Baugebiet erschlossen wird.

- Im Bundesnaturschutzgesetz findet sich die Aussage, dass Flächen außerhalb des Ortes zu erhalten sind, während innerorts gebaut werden sollte. Eine weitere Zersiedelung wird auch in den Stellungnahmen der beteiligten Behörden abgelehnt. Zitat aus der Stellungnahme der „Abteilung Wirtschaft/Umwelt/Sport des Lahn-Dill-Kreises“: *„Nach unserem Kenntnisstand sind im Gemeindegebiet noch genügend Baulücken vorhanden, die auch unter dem Aspekt der besonderen Wohn- und Lebensanforderungen älterer Menschen [...] geeignet sind.“* Insbesondere auch der Nabu Lahn-Dill lehnt das Baugebiet ab.
- In Ehringshausen ist ausreichend Bauland ausgewiesen und es sollte nicht noch mehr Natur für Bauzwecke geopfert werden.

#### • Nutzung des Gebietes als Naherholungsgebiet

- Im Vergleich zwischen „Auf'm Borngraben/Zehnetfrei“ und „Auf'm Schlüsselacker“ wird in der Planung ersterem ein höherer Wert zugesprochen. Begründet wird dies mit dem angrenzenden Reitplatz, Tennisplatz, der Schießanlage und der Geflügelzucht. Diese Freizeitmöglichkeiten werden jedoch durch die Erschließung der weiteren Abschnitte des Baugebietes nicht beeinträchtigt oder gar verschwinden.
- Die Dillaue ist durch befestigte Wege erschlossen, die sehr intensiv genutzt werden. Senioren, Familien, Spaziergänger, Sportler, Schulklassen und Kindergartengruppen nutzen regelmäßig diese Wege, die durch ihre „stadionförmige Verschränkung“ optimalen Erholungs- und Freizeitwert besitzen. Durch die Bebauung würde der im Geltungsbereich liegende, obere Weg für diese Aktivitäten wegfallen. Autoabgase und starke Frequentierung würden den Erholungswert dieser „grünen Lunge“ zunichte machen. Eine Verdrängung der Freizeitnutzung nach Süden zur Dill verdrängt dann dort wertvolle Flora und Fauna und ringt der Tierwelt erneut ein Stück Lebensraum ab. Die Zerstörung dieses Tier- und Gründlandlebensraumes ist nicht mit „demographischem Wandel“ zu rechtfertigen. Ein „Nebeneinander von Wohngebiet und Freizeitbereich“ ist bisher harmonisch möglich, da die angrenzenden Wiesen eine große Fläche umfassen. Wird diese Fläche jedoch reduziert, wird dieses Nebeneinander nicht mehr bestehen können (Konflikte zwischen Radfahrern, Senioren und Spaziergängern sind auf dem *einen* verbleibenden unteren Weg vorhersehbar) und unser Ort verliert ein großes Kapital. Die Aussage aus dem Umweltgutachten des Planungsbüros zur Flächennutzungsplanänderung: *„Mit*

Grundstück umgesetzt werden. Die architektonische Gestaltung von Gebäuden, Freiflächen, Straßen und Plätzen ist zwar ein wichtiges Merkmal der Barrierefreiheit, barrierefreies Leben beinhaltet jedoch noch zahlreiche weitere Gesichtspunkte. Hier sind dies vor allem die Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen, die im Bereich „Schlüsselacker“ wesentlich besser gegeben ist als im Bereich „Borngraben/Zehnetfrei“. Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung zunächst auf den „Schlüsselacker“ bedingt eine Zurückstellung der Erschließung im „Borngraben/Zehnetfrei“ so dass in der Bilanz keine zusätzliche Freifläche tatsächlich in Anspruch genommen wird.

#### 2. Nutzung des Gebietes als Naherholungsgebiet:

Der angeführte Vergleich zwischen „Schlüsselacker“ und „Borngraben/Zehnetfrei“ beinhaltet eine Gegenüberstellung der beiden Gebiete im Umweltbericht (Abschnitt 7., Anderweitige Planungsmöglichkeiten). Es trifft nicht zu, dass darin dem „Borngraben/Zehnetfrei“ ein höherer Wert im Sinne der Freizeitnutzung und Naherholung zugesprochen wird. Es wird vielmehr herausgearbeitet, dass die beiden Bereiche hinsichtlich ihres Wertes für Natur und Landschaft ähnlich hoch zu bewerten sind. Auch für Naherholung und Freizeitnutzung sind beide Gebiete ähnlich einzuschätzen. Allerdings ist das Konfliktpotenzial im Bereich „Borngraben/Zehnetfrei“ größer als beim „Schlüsselacker“, gerade weil die Freizeitanlagen dort vorhanden sind und nicht umgesiedelt werden.

Eine gemeinsame Planung des „Dillparks“ mit dem Wohngebiet ist nicht sinnvoll weil damit das aktuelle Verfahren stark verzögert würde. Die Entwicklung des Dillparks bedarf zunächst einer grundsätzlichen Entscheidung darüber, wie er abgegrenzt sein soll und wie er gestaltet werden soll (z.B. Schwerpunkt auf eher freizeitorientiert oder naturnahe Aue und Lebensraum auch für Ausgleichsmaßnahmen oder standortangepasste Landwirtschaft). Die Gestaltungskonzeption bedarf dann einer engen Abstimmung mit den betroffenen Fachbelangen, aus der sich dann auch der einzuschlagende Planungsweg ergibt (z.B. fachgesetzliches Genehmigungsverfahren oder Bebauungsplan).

der Bebauung des Plangebietes ist keine gravierende Verschlechterung [...] als Naherholungsgebiet verbunden“ (S. 13) weisen wir auf schärfste zurück.

- In der Zusammenfassung des Umweltberichtes verweist der Planer darauf, dass „auf die Diskussion um weitere Planungen zur Entwicklung des „Dillparks“ ... an dieser Stelle verwiesen“ wird. „Diese Planungen sind nicht Gegenstand der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.“ (S. 17)
- Zu vermuten ist, dass der „Dillpark“ nach Genehmigung des Baugebietes nicht realisiert werden wird, da die verbleibende Fläche zwischen Baugebiet und Hochwassergrenze nicht genug Planungsraum bietet bzw. Einsprüche verschiedener Behörden zu erwarten sind.

Für den Eingriff in die Natur bei Verwirklichung des Baugebietes müssten Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Furkationsrinnen) geschaffen werden. Dafür ist genau wie für den versprochenen Dillpark keine Fläche mehr verfügbar, daher muss auf das „Öko-Konto“ der Gemeinde zurückgegriffen werden (Umweltbericht, S. 15).

- **Das Ziel einer seniorengerechten Bebauung ist anhand des Bebauungsplanes nicht erkennbar.**

Auch die geänderte Planung lässt nicht erkennen, dass es sich hier um ein seniorengerechtes Baugebiet handelt. Die First- und Traufenhöhe im Bebauungsplan liegen bei 9 und 5 Metern! Zitat Beschlussempfehlung: *„Es muss klargestellt werden, dass es nicht Ziel ist, die Grundstücke allein an ältere Menschen zu verkaufen. Zielsetzung ist vielmehr, dass eine Bebauung verwirklicht wird, die ein möglichst langes selbstständiges Wohnen auch im höheren Alter ermöglicht, [...] Barrierefreie Häuser können und sollen auch von jüngeren Menschen/jüngeren Familien im Interesse der eigenen Vorsorge gebaut werden.“*

Damit ist deutlich, dass das Motto „60+“ nur gewählt wurde, um die Akzeptanz in der Bevölkerung zu gewinnen. Wenn man diesem Motto treu geblieben wäre, hätte man eine niedrigere First- und Traufenhöhe festgesetzt, um so das Baugebiet für andere Altersgruppen weniger attraktiv zu gestalten.

- **Risiken durch Grund-, Oberflächen- und Hochwasser**

- Der Bereich der Dillaue ist bei Starkregen oder auch bei Hochwasser der Dill regelmäßig sichtbar beeinträchtigt. In den alten, heute noch vorhandenen

3. Das Ziel einer seniorengerechten Bebauung ist anhand des Bebauungsplanes nicht erkennbar:

Zu diesem Thema wurde bereits ausführlich in der Abwägung aus dem ersten Beteiligungsschritt beraten, es ist auch in den Planbegründungen aufgegriffen. Betont wird hier nur nochmals, dass die zulässigen Gebäudehöhen denen eines normalen Einfamilienhauses entsprechen.

4. Risiken durch Grund-, Oberflächen- und Hochwasser:

Die Stellungnahmen der Wasserbehörden aus der Offenlage bestätigen, dass deren fachlichen Anforderungen mit der Planung ausreichend Rechnung getragen wurde. Weitere Berücksichtigung erfahren die wasserrechtlichen Belange in der Umsetzung der Planung.

Selbstverständlich füllen sich Geländevertiefungen bei Regenereignissen sehr schnell. Dies betrifft alle Gebiete gleichermaßen. Bekannte Phänomene in Hangbereichen ist in solchen Fällen häufig, dass Bodenmaterial abgespült wird oder das Wasser in die Keller unterliegender Gebäude eindringt.

Auch andere Gebiete, z.B. auch der oft als Vergleich herangezogene „Borngraben/Zehnetfrei“, sind Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiete. Die Nebelbildung im Tal zeigt eher, dass die vergleichsweise warme Luft nicht schnell abfließt sondern sich staut, bis ein Temperaturengleich eingetreten ist.

Entwässerungsgräben, sammelt sich schon bei relativ geringem Niederschlag Oberflächenwasser.

- Zitat Umweltbericht:

*„Die Bohrung wies ab 30 cm unter Flur hydromorphe Bodenmerkmale auf, die auf Wassereinfluss zurückzuführen sind.“*

*„Der Boden unterliegt stark schwankendem Einfluss des Bodenwassers ... Vermutlich kommt es durch Hangzugwasser ... zu zeitweise relativ hochstehendem Grundwasser.“*

*„Genauere Aussagen zu diesem Themenkomplex sind erst nach einem eingehendem Baugrundgutachten möglich.“* (alle S.10)

Hier wird deutlich, dass die Planung Lücken aufweist, da ein „eingehendes Baugrundgutachten“ nicht vorliegt. Zudem ist zu vermuten, dass die Keller der Häuser im Rauhen Debus feuchter werden könnten als bisher, da das Hangzugwasser durch das Baugebiet schlechter abfließen kann.

- Zitat Kreisausschluss „Abteilung Wirtschaft, Umwelt und Sport“:

*„Eine grundsätzliche Forderung des Hessischen Naturschutzgesetzes ist der Schutz der Talauen und Feuchtgebiete. Diese gilt es so zu schützen, dass ihre Leistungs- und Flutfähigkeit sowie ihre Regenerationsfähigkeit auf Dauer gesichert sind.... „Durch eine Bebauung werden die für den Hochwasserschutz notwendigen Retentionsflächen dauerhaft reduziert.“*

Der Aue wird durch die Versiegelung von circa 1,6 ha Fläche Feuchtgebiet abgenommen. Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern und führt der Dill zusätzliches Wasser zu, zum Nachteil der Dill abwärts liegenden Gemeinden und des Ortskerns von Ehringshausen.

- Im Umweltbericht des Planers findet sich ebenfalls die Aussage: *„Das [...] Plangebiet fungiert mikrobiologisch als Kaltluftproduktions- und Abflussfläche“* (S. 11).

Diese Funktion wird die Fläche auch weiterhin einnehmen. Wer die Dillaue kennt weiß, dass sich oft sehr dicker Nebel dort bildet und die Aue schnell unangenehm feucht und kalt wird.

- **Die neue Planung stellt eine Verschlechterung dar (Flächennutzungsplanänderung).**

- Die veränderte Planung weist eine auf ca. 150% vergrößerte Fläche aus. Ca. 60% dieser Fläche sind im Flächennutzungsplan bis heute nicht als Siedlungsfläche vorgesehen.

Diese Vergrößerung und damit Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter den oben angegebenen Aspekten und auch den bereits vorliegenden ablehnenden Stellungnahmen einiger Träger öffentlicher Belange zu der ursprünglichen Planung abzulehnen.

Zitat RP-Gießen:

*„Aufgrund dessen wäre wünschenswert, das geplante Baugebiet an einem*

5. Planung stellt Verschlechterung dar:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums aus dem letzten Verfahrensschritt (23.05.2007) zeigt, dass die zuerst gegebenen Anregungen richtig verstanden und umgesetzt wurden. In der Stellungnahme heißt es: *„Es wird positiv vermerkt, dass die in meiner Stellungnahme vom 05.12.2006 vorgebrachten Anregungen in die Entwurfsfassung mit aufgenommen wurden.“*

*anderen Standort zu verwirklichen oder zumindest an den äußersten Rand der Talaue, parallel zur Straße „Rauhen Debus“ anzuordnen.“*

- o Hier wird von Seiten des RPs eine „Notlösung“ parallel zum Rauhen Debus empfohlen. Eine Flächennutzungsplanänderung, Vergrößerung auf das 1,5fache sowie 3 Häuserreihen sind damit sicherlich nicht gemeint.
- o Zitat „Abteilung ländlicher Raum – Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis“:  
*“Die landwirtschaftlichen Flächen werden nach dem HEKUL-Programm ökologisch bewirtschaftet. Der vorliegende Entwurf sieht ein Erschließungskonzept vor, das nach Westen hin eine weitere Bebauung ermöglicht, dies wird meinerseits zusätzlich abgelehnt.“*
- o In der Bürgerversammlung vom 01. März 2007 sagte Herr Niebch zum Thema Hochwasser, **dass man Auen nicht zubaut**. Anschließend präsentierte er die neuen Pläne, die noch mehr Aue zerstören.

Wer die Dillauen kennt, weiß zu schätzen, wie wertvoll dieser Bereich für die Erholung für die Einwohner des Ortes ist. Ehringshausen besitzt im Gegensatz zu anderen Gemeinden bereits dieses Kapital (wahrlich ein Geschenk der Natur!), ohne dafür finanzielle Investitionen tätigen zu müssen!

Wir sehen in den vorgelegten Plänen nicht die Realisierung eines Gemeinbedarfs, sondern die Zerstörung eines wertvollen Naturgebietes und der damit einhergehenden Lebensqualität vieler Bürger zu Gunsten der Interessen Einzelner.

Nachdem bereits viele Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur ursprünglichen Planung negativ ausfallen wundert es uns, dass die Gemeinde immer noch an ihrem Vorhaben festhält.

Für die Initiative



Stefan Kern



Hartmut Hubert