

**Gemeinde Ehringshausen**

**Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 4 Ober den Gräben“  
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Begründung**



## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen, Planungserfordernis.....	5
3.1	Ziele der Raumordnung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
4	Festsetzungen .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise.....	8
4.3	Verkehrsflächen.....	9
4.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	10
5.1	Verfahren.....	10
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	11
5.2.1	Gewässerschutz .....	11
5.2.2	Bodenschutz .....	11
5.2.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft .....	11
5.3	Verkehr.....	12
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	12
5.5	Bergbau.....	13
5.6	Bodenordnung, städtebauliche Daten .....	13

Ehringshausen und Wetzlar, April 2024

Planbearbeitung:

**KUBUS**

KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Ein in der Herborner Straße 21 in Ehringshausen ansässiges feinmechanisches Unternehmen (Zeidl GmbH), produziert seit 1985 Beschichtungsanlagen für Telekommunikationsanlagen. Die notwendigen Präzisionswerkzeuge werden im Mikrometer-Bereich ( $\mu\text{m}$ ) hergestellt und justiert. Gefertigt wird für den deutschen und den internationalen Markt mit im Unternehmen selbst entwickelten Produkten. Das Unternehmen hat in diesem speziellen Segment eine marktführende Stellung und fertigt für Kunden weltweit.

Zur Sicherstellung einer notwendigerweise hohen Produktqualität sind für den Unternehmensstandort Flächen erforderlich, auf denen die Produktionsanlagen so gebaut werden können, dass eine schwingungsfreie Fertigung durch die hochpräzisen Maschinen möglich ist. Dies ist am Bestandsstandort in der Herborner Straße (B 277) mit ihrem großen Verkehrsaufkommen nicht mehr gewährleistet. Die Fehlerquote der Produkte und Produktionsausfälle nimmt in einem wirtschaftlich nicht mehr tragfähigen Maß zu.

Die Betriebsabläufe sind im Einschichtbetrieb organisiert. Das Verkehrsaufkommen ist gering, betriebsbedingte Emissionen treten nicht auf. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf Kleintransporter („Sprinter-Klasse“). Der heutige Standort im Mischgebiet entspricht den planungsrechtlichen Anforderungen an die Nutzungsmischung in diesem Baugebietstyp. Eine Ausweisung als Gewerbe- oder Industriegebiet ist für den Unternehmensstandort keine Voraussetzung.

Seit längerem sucht die Inhaberbefamilie nach einem neuen Standort, auf dem ein Neubau des Firmengebäudes realisiert werden kann, dies möglichst in Verbindung mit einer Biogärtnerei (überwiegend Gemüseanbau, in geringem Umfang Tierhaltung mit Hühnern, Rindern, Schafen) und einem integrativen Wohnprojekt. Das Wohnprojekt sieht eine barrierefrei gestaltete Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen vor. Die Nutzungsmischung ist in sich und gegenüber der Bestandsnutzung verträglich, weil das Unternehmen im planungsrechtlichen Sinne als „das Wohnen nicht wesentlich störend“ anzusehen ist. Das Projekt ist als Modellvorhaben angelegt und beispielgebend für andere Mischnutzungen in der städtebaulichen Entwicklung.

Das Vorhaben entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, attraktiven Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen und die notwendigen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Gewerbeunternehmen zu schaffen.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Siedlungsflächen von Ehringshausen und Dillheim an. Es umfasst in Teilen Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt sind. Überwiegend liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft (Darstellung FNP).

Das ca. 4.300 qm große Plangebiet ist unbebaut. Es schließt unmittelbar nördlich an Wohngrundstücke (Ringstraße) an. Im Bestand ist der Bereich des Vorhabengebiets Grünland, im südöstlichen Teil bestehen Gehölze. Im Norden wird der Vorhabensbereich begrenzt von einer Streuobstbrache. Westlich bildet ein Landwirtschaftsweg die Grenze, östlich die Grabenstraße (Ortsstraße).

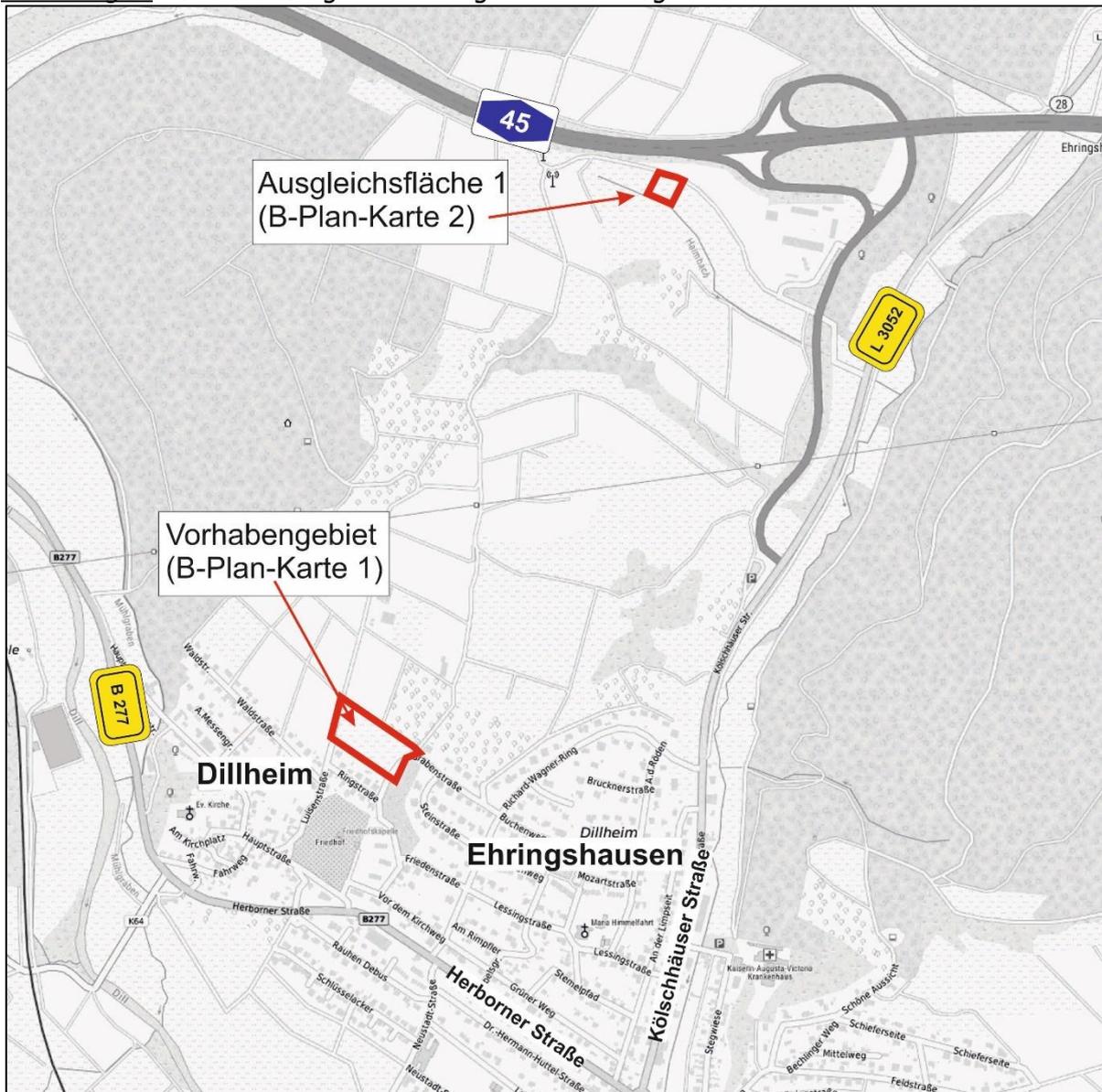
Städtebaulich setzt die Planung an die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehringshausen an (geplante Wohnbaufläche an der Grabenstraße). Einbezogen werden angrenzende Außenbereichsflächen (Flächen für die Landwirtschaft). Die Entwicklung des Gebiets ist in der Stellungnahme der Gemeinde 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dillheim, Flur 5 die Flurstücke 117, 118, 119 (Baugebiet), teilweise die Wegeparzelle 251/3 und die Straßenparzelle 424/1 (Grabenstraße) sowie das Flurstück 299/120 (randliche Ausgleichsfläche). In den Bebauungsplan einbezogen wird das Grundstück Flur 5, Flurstück 396, als externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Dillheim.

Eine weitere Ausgleichsfläche, die seitens der Vorhabenträger bereitgestellt wird, liegt in der Gemarkung Greifenstein (Flur 13, Flst. 51).

Abbildung 1: Übersicht Lage Vorhabengebiet und Ausgleichsfläche





Bildquelle: Geoportal Hessen, eigene Bearbeitung

### 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Planungserfordernis

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Dargestellt ist Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung. Darin hat die Siedlungsentwicklung Vorrang von anderen Raumnutzungsansprüchen. In ihrer Stellungnahme zum Regionalplanentwurf hat die Gemeinde Ehringshausen beantragt, diese Darstellung beizubehalten.

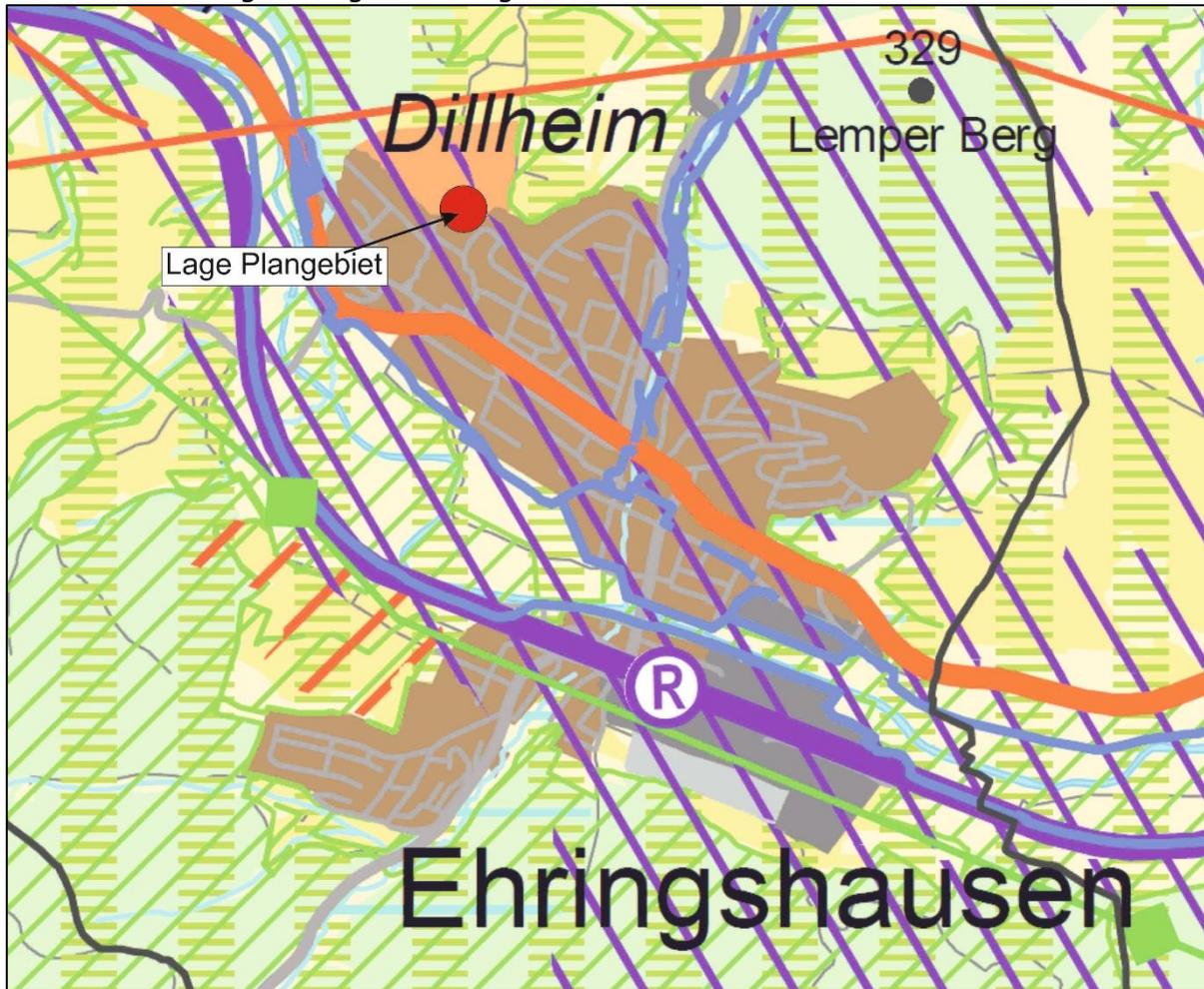
Im Rahmen des im Jahr 2019 durchgeführten Scopings zu der Planung weist die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen darauf hin, dass die geplanten Nutzungen nach dem Regionalplan grundsätzlich zulässig sind. Mit Blick auf die insgesamt begrenzt zur Verfügung stehenden Siedlungserweiterungsflächen wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass das Vorhabenkonzept eine sehr geringe Siedlungsdichte vorsieht und verhältnismäßig viel Fläche verbraucht wird. Auch auf den Vorrang der Innenentwicklung wird hingewiesen.

Die Vorhabenplanung ist noch nicht abgeschlossen. Das von den Vorhabenträgern initiierte Projekt umfasst insgesamt gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung als integratives, generationenübergreifendes Wohnprojekt. Die Gemeinde begrüßt und unterstützt dieses modellhafte Vorhaben.

Aufgrund der Nutzungsdurchmischung wird die Siedlungsdichte (Zahl der Wohnungen pro Hektar) hier nicht als geeigneter Gradmesser für die Übereinstimmung mit den raumordnerischen Grundsätzen angesehen.

Innerhalb des Siedlungsbereichs stehen keine Grundstücke in der erforderlichen Größe zur Verfügung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sowohl der Baugrund für das feinmechanische Unternehmen als auch das Umfeld möglichst erschütterungsfrei sein müssen. Ziel ist es daher, einen Standort abseits viel befahrener Straßen (v.a. Schwerverkehr) zu entwickeln.

**Abbildung 2:** Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

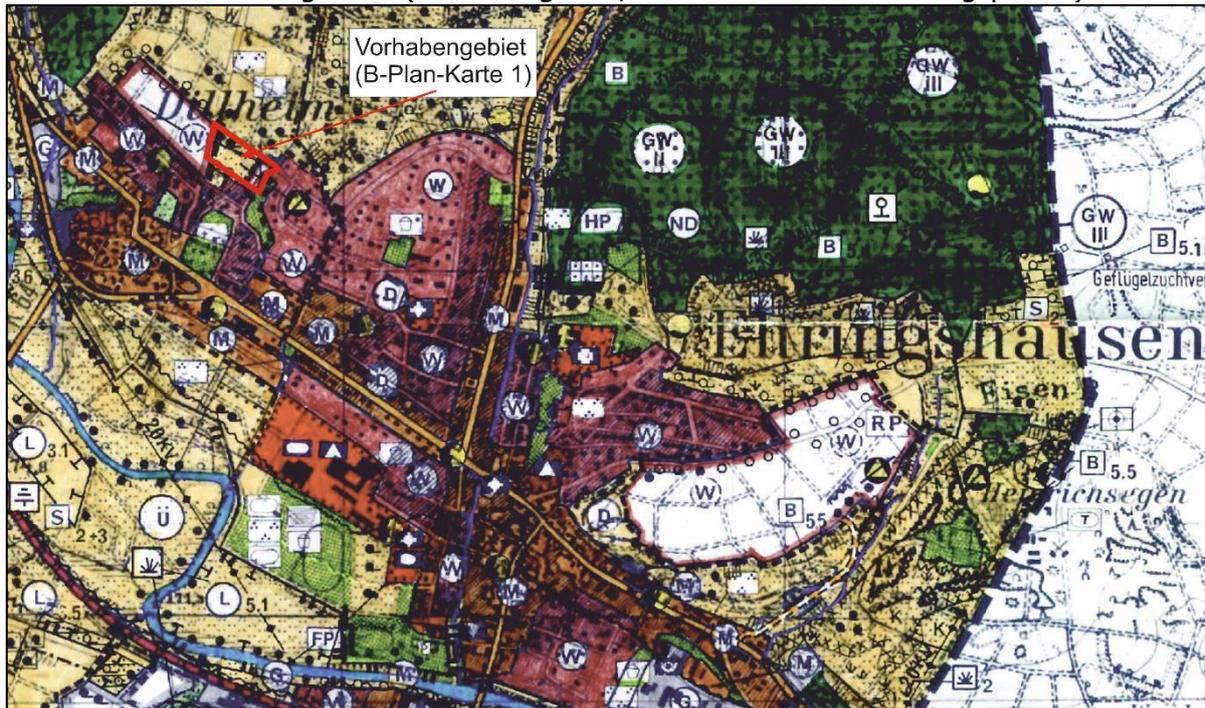


### 3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Planbereich liegt im Anschluss an die Wohnbaufläche von Ehringshausen und Dillheim. Städtebaulich stellt die Planung eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung an bestehenden Erschließungsstraßen dar und rundet den Siedlungsbereich ab. Eine städtebauliche Beeinträchtigung der Ortsbebauung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Ausweisung des Baugebiets macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.

**Abbildung 3:** Flächennutzungsplan Ehringshausen (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Vorhabengebiet, Plankarte 1 des Bebauungsplanes)

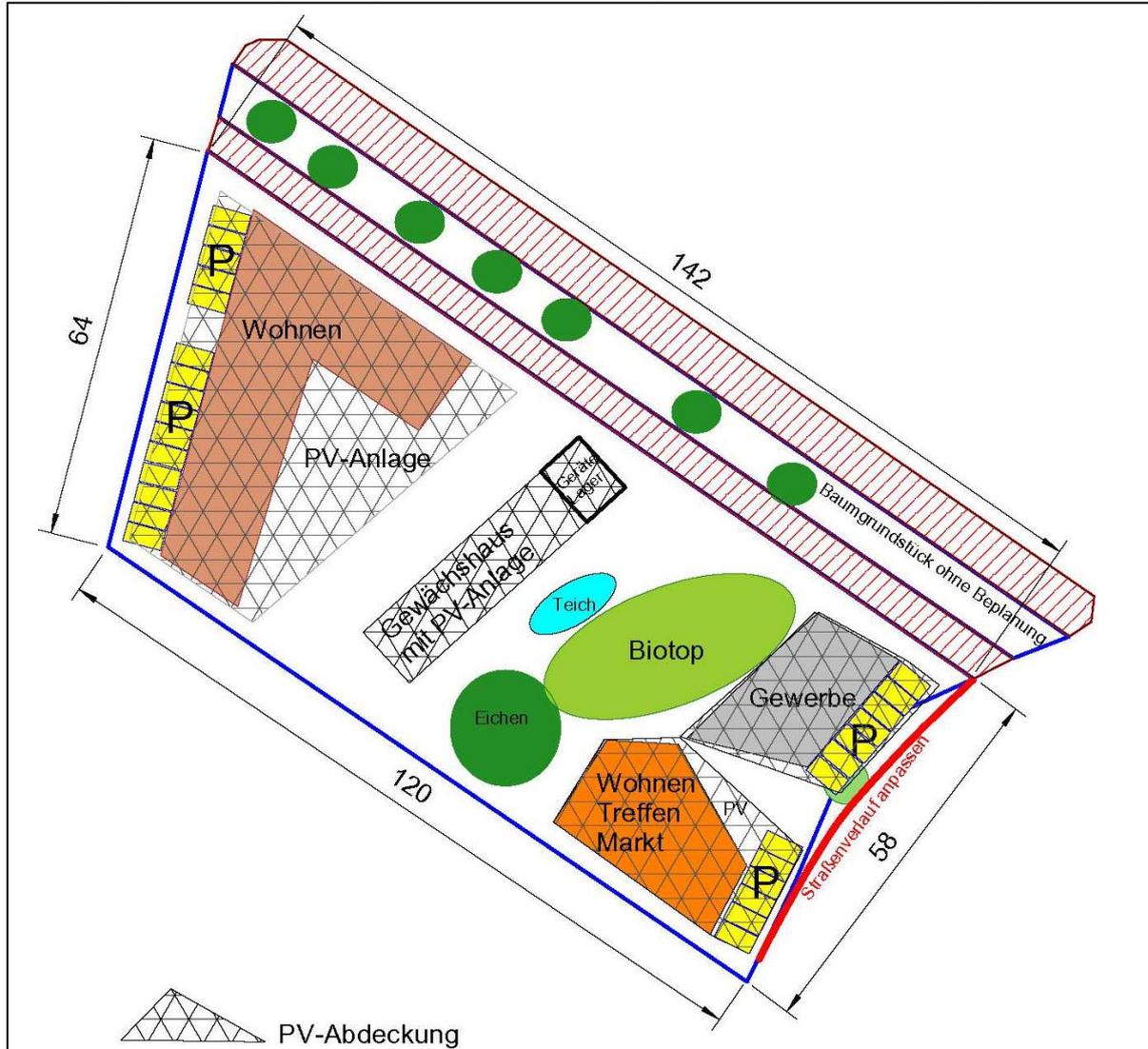


## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein modellhaftes Vorhaben zu schaffen, das nicht störende Gewerbenutzung und Wohnen vereint. Bestehende Biotopstrukturen (Gehölze) sollen erhalten bleiben. Für die Grundstücke liegt eine skizzenhafte Darstellung von Nutzungseinheiten vor. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Darin sind die gewerbliche Nutzung und das Wohnen gleichberechtigt zulässig, wobei der immissionsschutzrechtliche Störgrad gewerblicher Nutzungen wohnverträglich ist. Damit bildet das Gebiet eine harmonische Fortsetzung der Siedlungsstrukturen. Nach § 6 BauNVO sind im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise auch Vergnügungsstätten zulässig. Zur Gewährleistung einer im Gebiet und dem städtebaulichen Umfeld verträglichen Nutzung werden Vergnügungsstätten sowie Betriebe des „Rotlichtgewerbes“ ausdrücklich ausgeschlossen. Auch Anlagen für (öffentliche) Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und Tankstellen, die regelmäßig mit höheren Verkehrsaufkommen einhergehen, werden ausgeschlossen.

Abbildung 4: Nutzungskonzept „Ober den Gräben“ (Skizze der Vorhabenträger)



#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Die Grundflächenzahl für das Plangebiet wird im Vorentwurf mit 0,4 festgesetzt. Als Bemessungsgrundstück werden hier die überbaubaren Flächen, die nicht überbaubaren Flächen, die von Bebauung freizuhaltenen Flächen und die Flächen für Anpflanzungen zu Grunde gelegt. Das so definierte Baugrundstück ist ca. 6.300 qm groß, die zulässige überbaubare Fläche ca. 2.520 qm. Die gebietsinterne Kompensationsfläche (Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist nicht Bestandteil des Baugrundstücks.

Es gilt die gesetzliche Regelung des § 19 (4) BauNVO, wonach die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden darf. Diese Anlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück (ausgenommen die von Bebauung freizuhaltenen Fläche) zulässig.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für die Gebäudeoberkante mit 22,5 m über NHN festgesetzt. Das Gelände liegt am Nordrand des Baugebiets auf einer Höhe von rd. 214 m NHN, am unteren Rand bei rd. 210 m. Mit der Festsetzung sind als Gebäudehöhen von ca. 11 m (höchster Punkt im Gelände) bis ca. 15 m (tiefster Punkt im Gelände) möglich.

Es gilt die offene Bauweise, d.h. Gebäude sind mit seitlichen Abständen zu errichten.

Die Festsetzungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes hin in Anpassung an dann konkretisierte Vorhabenentwürfe weiterentwickelt.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Als allgemeine Verkehrsfläche ist die Grabenstraße in den Bebauungsplan einbezogen. Ein Ausbau der Straße wird nicht erforderlich, die Einbeziehung dient vor allem der bauleitplanerischen Klarstellung zur eindeutigen Abgrenzung von Plangebiet und Verkehrsfläche.

Am westlichen Gebietsrand verläuft in Verlängerung der Luisenstraße ein Landwirtschaftsweg. Er ist für die Vorhabenplanung von untergeordneter Bedeutung. Nach der skizzierten Vorhabenplanung wird hier nur in geringem Maß PKW-Verkehr (Anwohner) erwartet.

Vorhabenseitig ist vorgesehen, über gebietsinterne Abwicklungen die Nutzungen so anzuordnen, dass die verkehrsrelevanten Andienungen (v.a. Müllentsorgung) über die Grabenstraße erfolgen.

### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch (Festsetzungen für Anpflanzungen) getroffen.

Vorhabenseitig soll das Entwicklungsprojekt auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten Vorbildfunktion haben. Wertvollere Strukturen werden nicht in Anspruch genommen sondern im Bestand geschützt.

Die im Bebauungsplan formulierten Bestimmungen übernehmen die Ergebnisse aus der Umweltprüfung und treffen die planungsrechtlich möglichen Festsetzungen.

Innerhalb des Plangebiets werden Gehölzstrukturen zum Erhalt bestimmt und ergänzende Anpflanzungen sowie Dachbegrünungen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen zur Schaffung neuer Nahrungs- und Lebensräume für einheimische Tierarten sind für Pflanzmaßnahmen einheimische, standortgerechte Laubgehölze vorgesehen. Wesentlich ist zur Anpassung an den Klimawandel, dass robuste Arten, die widerstandsfähig gegenüber Sommertrockenheit sind, verwendet werden.

### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass PKW- Stellplätze in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster). Für andere Freiflächen (z.B. Stellplatzzufahrten, Hofflächen) wird die wasserdurchlässige Befestigungsweise empfohlen, um Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss zu minimieren. Die Festsetzung wirkt im Zusammenspiel mit den grünordnerischen Festsetzungen eingriffsvermeidend und eingriffsmindernd.

Vorhabenseitig werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Für diese Flächen sind im Umweltbericht Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen benannt. Die zu Erreichung der planungsrechtlich formulierten Entwicklungsziele sind darin umzusetzen.

## **5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **5.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Die Gemeindevertretung Ehringshausen hat in ihrer Sitzung am 09.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligungen wurde im Zeitraum Oktober/November 2019 eine Vorabbeteiligung (Scoping) wesentlich betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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 im weiteren Verfahren durch ergänzende Untersuchungen abgearbeitet werden müssen. In erster Linie steht hier die Umweltprüfung mit einer sachgerechten Aufarbeitung naturschutzfachlicher Belange mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz und Benennung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Diese Untersuchungen liegen als Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vor.

Zum Zeitpunkt des Scopings war noch eine dem Planungsvorhaben zugeordnete Biogärtnerei nördlich des Plangebiets Bestandteil des Entwicklungsvorhabens. Dieser Vorhabenteil lässt sich aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten so nicht verwirklichen und ist aus der Planung herausgenommen.

In den Stellungnahmen im Scoping wurde auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hingewiesen und darauf, dass die Siedlungsdichte zu niedrig ausfallen könnte. Aus der Vorhabenplanung liegen noch keine genaueren Nutzungsdaten vor, aus denen Angaben zur Siedlungsdichte gemacht werden könnten. Für die Gemeinde Ehringshausen steht in der Planung der Modellcharakter des Vorhabens aus gewerblicher Nutzung und integrativer, generationenübergreifender Wohnnutzung im Vordergrund, weniger die Einhaltung raumordnerischer Grundsätze. Grundstücke in entsprechender Größenordnung stehen innerhalb der bebauten Siedlungsflächen nicht zur Verfügung. Hierbei spielt neben der Flächengröße eine zentrale Rolle, dass das feinmechanische Unternehmen auf einen Standort angewiesen ist, der möglichst geringen Erschütterungen ausgesetzt ist. Diese Anforderung ist der Ausgangspunkt für die angestrebte Verlagerung des Betriebsstandortes an der Herborner Straße mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird im Scoping auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu einem Aussiedlerhof hingewiesen. Aus der bestehenden Wohnnutzung sind keine Beschwerden über Beeinträchtigungen aus der ausgeübten Landwirtschaftsnutzung (Fahrten von schweren Traktoren, Geruchsbelästigungen u.dgl.) bekannt. Der betriebliche Teil des Vorhabens soll im Osten des Plangebiets an der Grabenstraße angeordnet werden. Unternehmensseitig werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Immissionsschutzseitig wurde auch

auf vorhandene Hochspannungsleitungen hingewiesen. Diese verlaufen vom nächst gelegenen Punkt des Plangebiets ca. 350 m entfernt. Eine Beeinflussung / Auswirkungen auf die Planung werden nicht erwartet.

## **5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

### **5.2.1 Gewässerschutz**

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.2.2 Bodenschutz**

#### Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach den vorliegenden Informationen (Gemeinde, Regierungspräsidium Gießen) keine bekannten Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine von baulichen Aktivitäten bisher unberührte, landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche. Die Auswirkungen und Gesamtbewertungen zum Boden sind, zusammen mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Umweltbericht<sup>2</sup> beschrieben.

### **5.2.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet ist über die Luisenstraße und die Grabenstraße erschlossen. Die Vorhaben sind an das öffentliche Erschließungsnetz anzubinden. Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind in den anliegenden Straßen vorhanden. Die Entwässerung des Gebiets ist auf Grundlage der Projektplanung im weiteren Verfahren zu untersuchen und zu beschreiben. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf die dem Baugebiet zugeordnete Mischwasserentlastungsanlage und die zentrale Kläranlage darzustellen.

Konzeptionell ist vorgesehen, die Stromversorgung durch Nutzung regenerativer Quellen (vorwiegend Solarenergie) zu sichern. Die Beheizung erfolgt durch Wärmepumpen oder Geothermie. Sämtliches Dachflächenwasser soll aufgefangen, gesammelt und in Trockenphasen zur

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

<sup>2</sup> renatur, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ober den Gräben“, Januar 2024

Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. Ein Teich dient im Wesentlichen dem Auffangen von Oberflächenwasser, das von den oberhalb anschließenden Außenbereichsflächen abfließt.

Für die Energieversorgung wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich für die Nutzung der Erdwärme als hydrogeologisch günstig eingestuft ist (Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen - GruSchu). Moderne Heizungsanlagen können demzufolge grundsätzlich mit Wärmepumpen betrieben werden, die als Energieträger Geothermie nutzen (Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen - gruschu.hessen.de).

### **5.3 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die *Luisenstraße* und die *Grabenstraße*.

Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf PKW-Verkehr und Kleintransporter. Aus der beabsichtigten gewerblichen Nutzung entsteht kein Schwerverkehr. Für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie für Müllfahrzeuge sind die bestehenden Straßen ausreichend dimensioniert.

In der Verlängerung der Luisenstraße ist der im Westen des Plangebiets bestehende Landwirtschaftsweg auch für Anliegerverkehr vorgesehen. Wendeanlagen bestehen nicht, die Müllentsorgung muss gebietsintern so organisiert werden, dass eine ordnungsgemäße Abfuhr über die Grabenstraße möglich ist.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächstgelegene Bushaltestelle „Abzweig Dillheim“, in ca. 400 m Entfernung mit den Linien 204, 205 und 471. Die Busse verkehren auf den Linien von Montag bis Freitag. An den Wochenenden und feiertags besteht eine Anbindung im ÖPNV mit der Bahnlinie auf der Dilltalstrecke ab dem Bahnhof Ehringshausen in ca. 2 km Entfernung.

### **5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege**

Die Flächen im Entwicklungsbereich werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im südlichen Teil des Plangebiets besteht eine Gehölzgruppe, die zum Erhalt vorgesehen und festgesetzt ist.

Der Standort befindet sich innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“. Schutzgebiete des Netzwerks Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die zu beachtenden Schutzgüter und ihre Betroffenheit untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter abgeschätzt. Die für die Bauleitplanung relevanten Maßnahmenempfehlungen sind in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden auf von den Vorhabenträgern bereitgestellten Flächen durchgeführt. Zwei Grundstücke liegen im Gemarkungsbereich Dillheim. Eingriffsnah ein lineares Grundstück unmittelbar am Plangebiet, ein rd. 2.200 qm großes Grundstück in der Nähe der Autobahn 45. Eine zusätzliche Fläche (Eigentum der Vorhabenträger) liegt in der Gemarkung Greifenstein.

## 5.5 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

## 5.6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Alle planungsrelevanten Grundstücke, eingeschlossen die Grundstücke für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sind Eigentum der Vorhabenträger. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Die zu bebauenden Grundstücke können erforderlichenfalls zu einem neuen Grundstück vereinigt werden.

Teilfläche	Fläche <sup>*)</sup>	Anteil
überbaubare Flächen nach Baugrenzen	2.940 qm	24,1 %
nicht überbaubare Flächen nach Baugrenzen	1.550 qm	12,7 %
von Bebauung freizuhaltende Flächen	1.480 qm	12,1 %
Flächen für Anpflanzungen	360 qm	2,9 %
gebietsinterne Ausgleichsfläche	1.440 qm	11,8 %
Ausgleichsfläche nördlicher Gebietsrand	1.200 qm	9,8 %
Allgemeine Verkehrsfläche	475 qm	3,9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	550 qm	4,5 %
externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2)	2.210 qm	18,1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.205 qm</b>	<b>100 %</b>

<sup>\*)</sup>Flächenangaben in ca.-Quadratmeter

Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 0,43 ha (Plankarte 1). Die Gliederung in die bauplanungsrechtlichen Teilflächen ist in der Tabelle dargestellt (ermittelt aus CAD Bebauungsplan).

In die Flächenberechnungen nicht aufgenommen ist eine vorhabenseitig bereitgestellte Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Greifenstein (Flur 13, Flst. 51, 8.135 qm).