

Gemeinde Greifenstein, Gemarkung Greifenstein

Begründung

Bebauungsplan

„Waldhof“

Vorentwurf

Planstand: 03.03.2021

Projektnummer: 20-2364

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Fläche für Ver- und Entsorgung.....	14
3.5 Grünflächen	14
3.6 Flächen für Wald.....	14
3.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
3.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
3.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	18
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	18
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1 Überschwemmungsgebiet	19
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	19
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
7.4 Abwasserbeseitigung	22
7.5 Abflussregelung	23
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	23

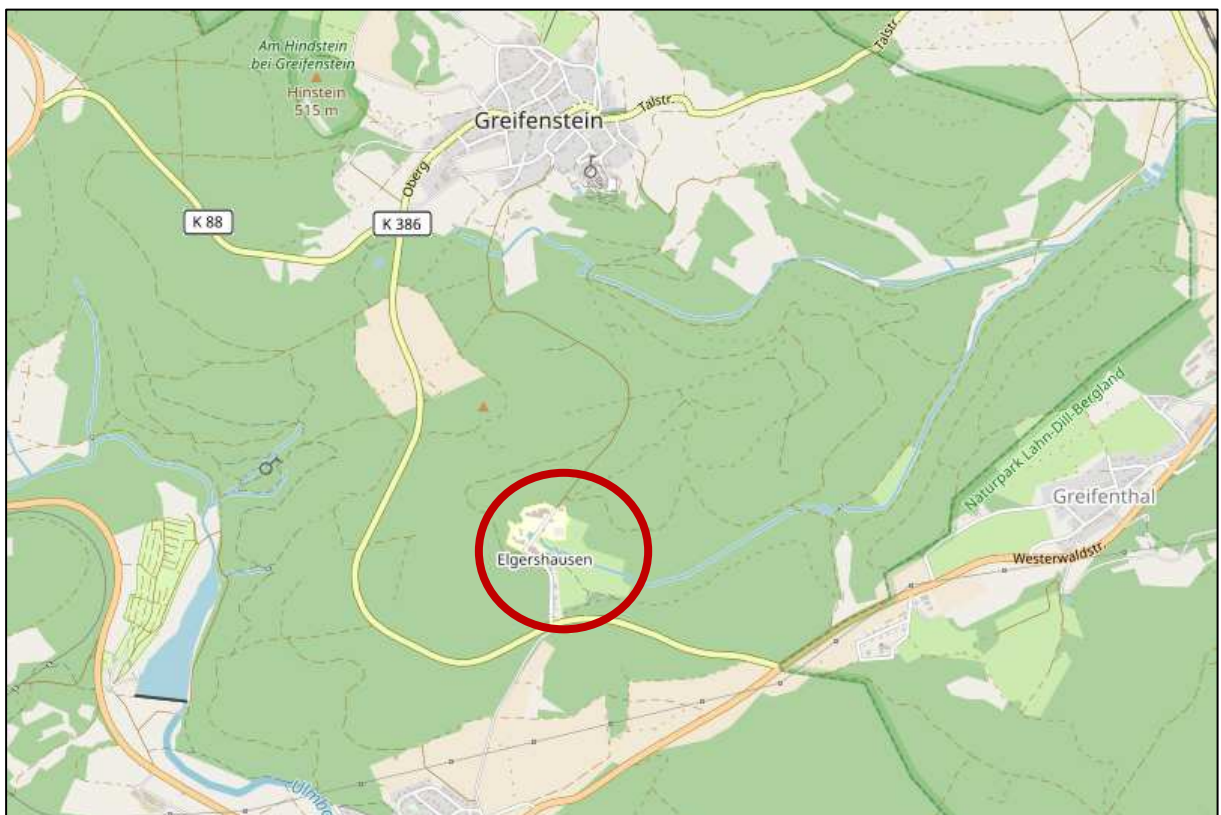
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
9. Kampfmittel	25
10. Immissionsschutz	25
11. Denkmalschutz	25
12. Sonstige Infrastruktur	26
13. Bodenordnung	26
14. Anlagen und Gutachten	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Das Gelände des Waldhofs weist eine lange Historie von etwa 650 Jahren auf. 1901 gründete Dr. Georg Liebe die Tuberkuloseheilstätte Waldhof-Elgershausen. Mit dem Rückgang der Tuberkulosefälle nach dem Krieg wandelte sich auch das Spektrum der versorgten Lungenerkrankungen - der "Waldhof" wurde zu einer Lungenfachklinik. Bis heute wird das gesamte Spektrum pneumologischer Erkrankungsbilder auf qualitativ höchstem Niveau und mit ganzheitlicher Ausrichtung behandelt. Für das Jahr 2021 ist nun der Umzug der pneumologischen Klinik aus Greifenstein nach Gießen geplant, wo diese in das Agaplesion Evangelische Krankenhaus Mittelhessen integriert wird. Zur Erhaltung des Geländes des Waldhofs, einschließlich der vorhandenen Bausubstanz, die teilweise unter Denkmalschutz steht, bedarf es nunmehr der Steuerung einer zukunftsweisenden Nachfolgenutzung.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2021), bearbeitet

Hierbei soll die zukünftige Nutzung des gesamten Waldhofs den geschichtlichen Charakter und die ganz speziellen, gewachsenen Eigenschaften dieses Ortes der Heilung und Gesundheit und der sozialen Zusammenkunft erhalten und in die Zukunft tragen. Gleichsam ist geplant, innovative Vorhaben in den Bereichen Wohnen, Bauen, Ernährung, ganzheitliche Gesundheit und Bildung zu realisieren. Die gemeinsamen Nenner aller geplanter Vorhaben sind:

- Nachhaltigkeit (im Sinne von umweltfreundlich, ressourcenschonend, langfristig zukunftsfähig)
- Menschlichkeit
- Gemeinwohlorientierung.

Langfristige Vision für den Waldhof ist daher eine dorfähnliche Struktur mit Platz für verschiedene Arten des Zusammenlebens, Bauens und Wohnens (z.B. in Lebensgemeinschaft, klassischen Wohneinheiten oder naturnahen experimentellen Formen wie z.B. Tiny Houses). Die jetzige Klinik soll auch

weiterhin ein Ort der Heilung und Gesundung sein, jedoch auch die Möglichkeit bieten, innovative und flexible Nutzungskonzepte medizinischer, präventiver, pflegerischer Art zu verwirklichen und gegebenenfalls auch Wohnraum für alternde, alte, pflegebedürftige & sterbende Menschen bieten. Außerdem soll der Ort auch flexible Möglichkeiten für kleingewerbliche Nutzung (z.B. Café, Kleingastronomie, Dorfladen, selbständige Tätigkeiten der Bewohner, etc.) und Seminarbetrieb ermöglichen. Ein weiterer wichtiger Aspekt im geplanten Nutzungskonzept ist die Integration der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung, die einen Großteil der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausmacht. Die landwirtschaftliche Nutzung soll grundsätzlich erhalten bleiben, wobei auch hier die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung eine wesentliche Rolle einnehmen soll.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 12,74 ha. Zur Umsetzung des dargelegten Nutzungskonzeptes und Schaffung einer Normenklarheit über die Art und den Umfang der zulässigen Nutzungen im Bereich des Waldhofgeländes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Greifenstein hat daher in ihrer Sitzung am 10.12.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Waldhof“ gefasst. Die Gemeinde Greifenstein verfolgt damit das Ziel der Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung im Bereich des Waldhofgeländes. Durch die Umsetzung des dargelegten Nutzungskonzeptes soll zudem ein Gebäudeleerstand vermieden und das durch die Historie geprägte Waldhofgelände langfristig erhalten bleiben. Geplant ist hierzu die Ausweisung eines Sondergebietes mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Gesundheit, Gewerbe und Bildung. Die dargelegten Nutzungen sind insbesondere in den bereits baulich vorgeprägten und verkehrlich erschlossenen Bereichen des Waldhofgeländes vorgesehen. Dennoch sollen perspektivisch auch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in einem moderaten Rahmen ermöglicht werden. Der Planbereich ist im Wesentlichen in drei Teile gegliedert. Das Sondergebiet mit baulicher Vorprägung, die privaten Grünflächen, die der Naherholung, Freizeitgestaltung und Gartennutzung dienen sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die weiterhin eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen ermöglichen und gleichzeitig hochwertige Strukturen erhalten und naturschutzfachlich weiter aufwerten sollen. Durch die Dreiteilung des Plangebietes soll ferner ein Übergang zwischen den bebauten Siedlungsbereich mit entsprechendem Versiegelungsgrad, den Grünflächenbereichen mit lediglich untergeordneten baulichen Anlagen und der freien/offenen Landschaft geschaffen werden. Zur Verfolgung der dargelegten Zielvorstellungen und zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden neben der Art der baulichen Nutzung auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Ergänzt wird die Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung insbesondere durch private Grünflächen, Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Einbeziehung der bestehenden Landwirtschaft sowie die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt eingebettet von Waldflächen südlich des Ortsteils Greifenstein und verfügt über einen verkehrlichen Anschluss an die Kreisstraße 386 (K 386). Das Plangebiet ist insbesondere im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich baulich vorgeprägt. Hier befindet sich das derzeitige Klinikgebäude, die Häuser „Gersbachgrund“, „Im Vogelsang“, „Im Rosenhang“, das Sächsische Haus, das Haus am Walde, ein Verwaltungsgebäude und ein weiteres Gebäude, in dem derzeit das Café Pustekuchen untergebracht ist. Ferner befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Marien-Kapelle in diesem Planbereich. Darüber hinaus sind Garagen, ein Gewächshaus sowie eine Scheune mit Werkstatt und eine Abwasserpumpstation sowie ein privater Friedhof Bestandteil des Plangebietes. Ergänzt werden die dargelegten Nutzungen durch entsprechende Zuwegungen, Gehwege und Hofflächen, die teilweise

auch für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um vollversiegelte, gepflasterte oder geschotterte Flächen. Die Freiflächen in diesem Bereich stellen sich überwiegend als Vielschnittrasen und Haus-/Nutzgärten dar, die sowohl heimische als auch standortfremde Gehölzstrukturen aufweisen. Ferner befinden sich ein Teich sowie zwei Stellplatzanlagen (geschottert, bzw. gepflastert) innerhalb des Plangebietes. Die weitläufigen Flächen, die sich östlich der beschriebenen Nutzungen anschließen stellen sich im Wesentlichen als Grünland frischer Standorte dar, die teilweise durch Gehölzstrukturen und einem Altgrasstreifen unterbrochen werden. Das Plangebiet wird zudem durch den Grundbach (Gewässer 3. Ordnung) gequert. Entlang des Gewässers befinden sich überwiegend Grünlandbereiche frisch bis wechselfeucht bzw. wechselfeuchter bis feuchter Standorte. Darüber hinaus ragen in den Randbereichen Waldflächen und ein Heckensaum, der dem Waldrand zuzuordnen ist, in das Plangebiet hinein.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wald
Westen:	Wald
Süden:	Kreisstraße 386 und Wald
Osten:	Wald

Bereich des Plangebietes





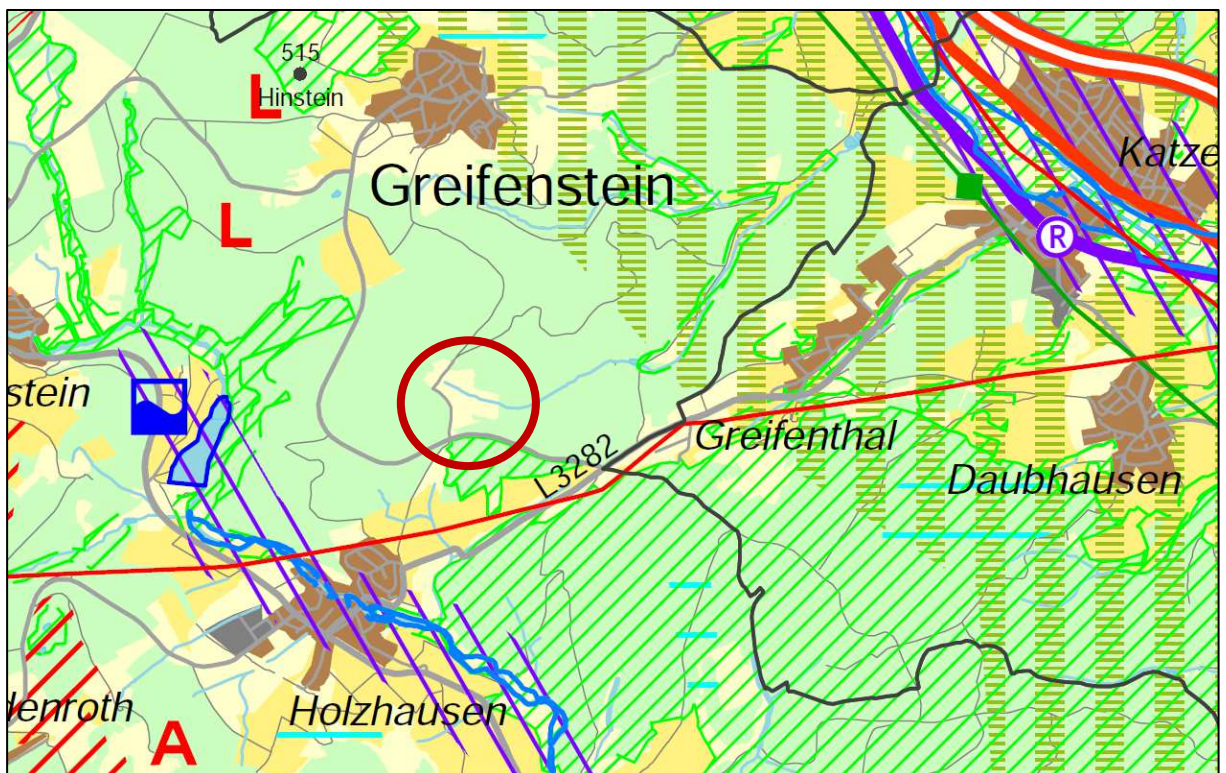
(Eigene Aufnahmen 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 12,74 ha, wovon auf das Sondergebiet rd. 3,4 ha, auf die privaten Grünflächen rd. 1,78 ha, auf die Fläche für Ver- und Entsorgung (Kläranlage) rd. 0,15 ha, auf die Wasserflächen rd. 0,17 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 6,16 ha, auf die Flächen für Wald rd. 0,12 ha und auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,96 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie kleinräumig als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* dar.

Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Eintragung des Plangebietes



genordet, ohne Maßstab

Gemäß Grundsatz 6.3-2 soll in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung des Waldhofgeländes geschaffen werden. Die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet stellt hierbei einen wichtigen Bestandteil des Gesamtareals dar. Insbesondere die Flächen östlich des bereits bebauten Bestandes stellen sich gegenwärtig als Grünlandflächen dar, die unter ökologischen Gesichtspunkten auch weiterhin einer Bewirtschaftung unterliegen sollen. Auf eine Festsetzung von Flächen für Landwirtschaft wurde daher bewusst verzichtet und umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ fest. Die sich entlang des Grundbachs entwickelten Grünlandbereiche wechselfeuchter bis feuchter Standorte, die aus naturschutzfachlicher Sicht als hochwertig und teilweise geschützt zu beurteilen sind, sollen langfristig gesichert und als „Nassstaudenflur“ weiterentwickelt werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Waldrand“ auch der Offenhaltung der freien Landschaft und Vermeidung einer weitergehenden Fortschreitung der angrenzenden Waldflächen und Verbuschung der Grünlandbereiche.

Die Flächen werden gegenwärtig durch einen Pächter bewirtschaftet, der die Pflege und Bewirtschaftung auch weiterhin übernehmen wird. Die vorliegende Bauleitplanung trägt daher dem Grundsatz 6.3.7 Rechnung, die durch landwirtschaftliche Nutzung entstandene Kulturlandschaft durch eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu erhalten und zu entwickeln. Daher stehen die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen den Zielen des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft nicht entgegen. Dies gilt analog für die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Nutzgarten“ und „Agro-Forst“, die sowohl der Naherholung als auch der Freizeitnutzung dienen. Darüber hinaus dienen diese der Erzeugung von Nutzpflanzen bzw. der Herstellung gartenbaulicher Erzeugnisse, dem Obst- und Weinanbau und sind mit der Gebietsfunktion im Grundsatz vereinbar.

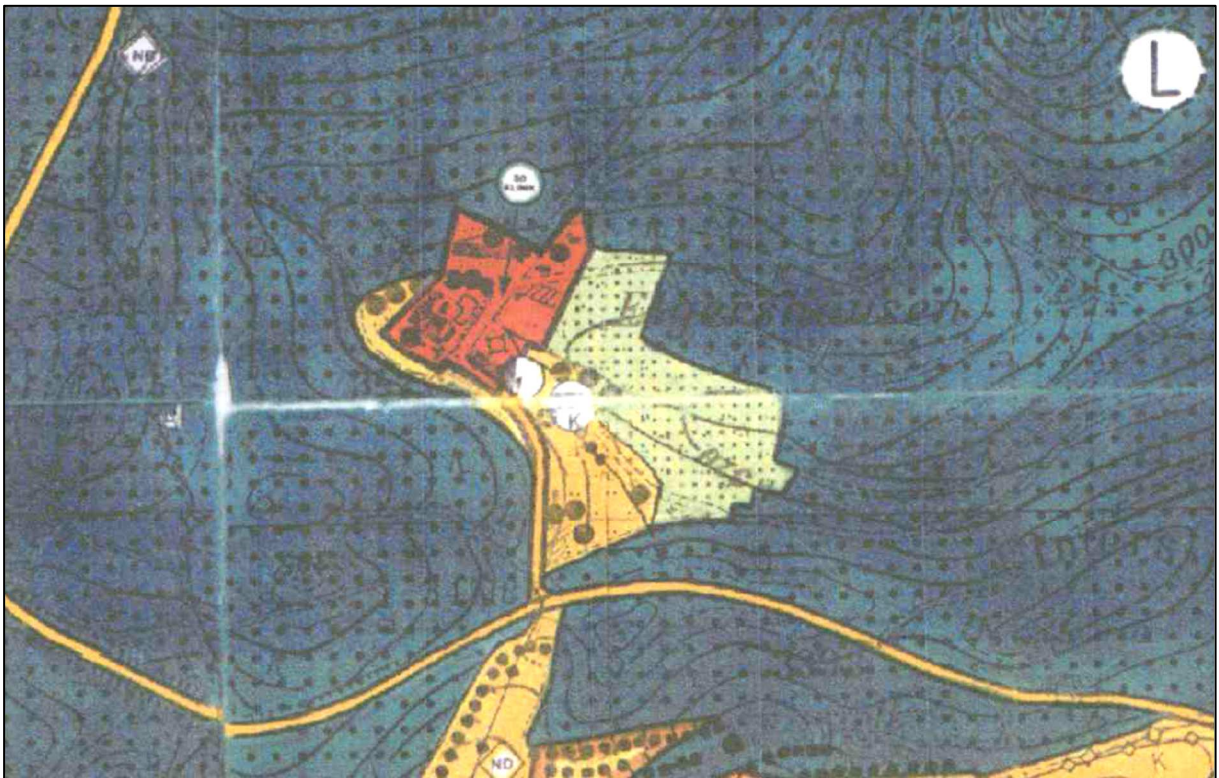
Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das eingangs dargelegten Nutzungskonzepts aus Wohnen, Arbeiten, Gesundheit und Bildung erfolgt in den bereits anthropogen vorgeprägten Bereichen unter Gewährung von moderaten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Unter Beachtung der Historie des Waldhofgeländes und der hieraus entstandenen Bebauung kann die Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Siedlung Waldhof“ mit einer Größenordnung von rd. 3,4 ha dennoch als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden.

Sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines *Vorranggebietes für Forstwirtschaft*. Laut Regionalplan Mittelhessen müssen gemäß 6.4-1 Vorranggebiet für Forstwirtschaft zur Sicherung ihrer Waldfunktion dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind Inanspruchnahme (Rodung) sowie Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- oder

Energietrassen, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen. Die im Bebauungsplan vorhandenen Waldflächen werden als solche verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt und erfahren durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Waldrand“ eine weitere Aufwertung. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung als vereinbar angesehen werden kann.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein aus dem Jahr 1998 stellt das Planareal teilweise als Sonderbaufläche Klinik sowie als Fläche für Landwirtschaft und ökologisch wertvolles Grünland dar. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stehen der Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes zunächst entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplan.



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet befindet sich südlich abgesetzt der Ortslage von Greifenstein und unterliegt in Teilen bereits einer baulichen Nutzung. Wie bereits dargelegt, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Nutzungskonzept, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Gesundheit und Bildung geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel der langfristigen Erhaltung des Waldhofgeländes und seiner Historie als Heilungsstätte. Mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes kann eine Leerstand und Zerfall des Gebäudebestandes, einschließlich der unter Denkmalschutz stehenden Marien-Kapelle verhindert werden. Einer thematischen Auseinandersetzung von anderweitigen Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet bedarf es insofern nicht.

Die bauliche Entwicklung und Realisierung des Nutzungskonzeptes erfolgt in den bereits anthropogen vorgeprägten, die durch die Bestandsbauten und den zugehörigen Nebenanlagen (Garagen, Wege, Hofflächen, etc.) bereits entsprechende Versiegelungen und Eingriffe in die natürliche Bodenfunktion aufweisen. In diesen Bereichen soll im Sinne eine bauliche Nachverdichtung Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, was im Kern der Intention einer Innenentwicklung entspricht. Dies ist auch im Sinne des Bodenschutzes zu werten, da die bauliche Entwicklung auf solchen Flächen intensiviert bzw. gelenkt wird, in denen die natürliche Bodenfunktion bereits gestört ist. Mit dem Bebauungsplan werden zwar weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auch unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere im Süden des Plangebietes, geschaffen, da dies jedoch in einem städtebaulich moderaten Rahmen erfolgt, die Bereiche teilweise bereits über eine verkehrliche Erschließung verfügen und die Inanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzt wird, sind diesbezüglich negative Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft nicht zu erwarten. Im Gegenzug erfolgt die planungsrechtliche Sicherung und naturschutzfachliche Aufwertung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, die eine wichtige ökologische Funktion besitzen. Darüber hinaus kann durch eine nachhaltige Bewirtschaftung die Offenhaltung der Landschaft und das vorherrschende Landschaftsbild mit dem vorhandenen Gewässerlauf, eingebettet in Waldflächen, langfristig gesichert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen hierbei als Übergang zwischen den bebauten Siedlungsbereich und der offenen Landschaft. Ferner werden die in das Plangebiet teilweise hereinragende Waldflächen als solche gesichert und durch geeignete Maßnahmen (naturnaher Waldrand) aufgewertet, sodass auch forstwirtschaftlichen Belange nicht negativ berührt werden.

Adäquate Standortalternativen sind zudem aufgrund der Standortgebundenheit und den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen nicht vorhanden.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf dem Baugrundstück sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Darüber hinaus besitzen die Grünlandflächen wertvolle Eigenschaften für die Landwirtschaft und für den Naturhaushalt. Die Maßnahmen im Rahmen des naturschutzfachlichen Aufwertungskonzeptes kommen auch dem Schutzgut Boden zugute.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.12.2020 Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____. Frist ____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Greifensteiner Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Greifenstein.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die klassifizierte Kreisstraße 386 (K 386) im Bereich der freien Strecke. Die innere Erschließung des Plangebietes ist ebenfalls im Bestand über die asphaltierte Straße „Grüner Weg“ vorhanden, die einen Straßenbreite von rd. 6,5 m aufweist. Die bestehende Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Unmittelbar am Einmündungsbereich der K386/Grüner Weg befindet sich ein Parkplatz, der als solcher planungsrechtlich gesichert wird und mit der entsprechenden Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgelegt wird. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt weiterhin ausgehend von der Straße „Grüner Weg“. Zur Vermeidung einer direkten Zufahrt ausgehend von der K 386 und Würdigung der straßenrechtlichen Bestimmungen bezüglich des Zufahrtsverbots im Bereich der freien Strecke wird entlang der Straßenparzelle ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, der sich bis zur heutigen Zufahrt erstreckt. Darüber hinaus wird in Bezug auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 23 Abs. 1 und 2 HStrG (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) verwiesen.

Ferner werden die im Bestand vorhandenen öffentlichen Wirtschaftswege, die in ihrer Funktion auch weiterhin bestehen bleiben als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ bestimmt. Darüber hinaus verläuft innerhalb des Plangebietes im Bereich des Grünlands ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der auch als interner Verbindungsweg zum bestehenden privaten Friedhof bzw. zum

geplanten Bestattungswald dient. Der private unbefestigte Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Zuge des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsgeschehen im Plangebiet verändern. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Durch die Verlegung der pneumologischen Klinik wird der Hauptanteil des derzeitigen Verkehrsaufkommens entfallen. Darüber hinaus sieht das eingangs dargelegte Nutzungskonzept eine Art dorfähnliche Struktur vor, die das Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen soll und somit das Verkehrsaufkommen im Sinne einer autofreien Zone reduziert. Dennoch wird die Umsetzung des Bebauungsplanes auch Quell- und Zielverkehre generieren, die über den bestehenden Knotenpunkt der Kreisstraße abgewickelt werden. Aufgrund der eher als gering zu beurteilenden Verkehrsbelastung der K 386 und dem Wegfall des durch die Klinik induzierten Verkehrsaufkommens ist zusammenfassend durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem planinduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches verkehrsgerecht über den bestehenden Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Verfolgung der eingangs dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung gelangt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Siedlung Waldhof“ zur Ausweisung. Aufgrund der abgesetzten Lage vom Ortsteil Greifenstein und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie dem geplanten Nutzungskonzept wurde bewusst auf die Ausweisung eines Baugebietstyps nach § 4, 5 oder 6 BauNVO verzichtet, obwohl durchaus Berührungspunkte mit den dort aufgeführten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bestehen. Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Arten des Zusammenlebens, Arbeiten und Wohnens in Verbindung mit dem Aspekt Gesundheit und Bildung vor, was die Eigenart auch in Verbindung mit dem historisch gewachsenen Waldhofgelände und somit die Ausweisung eines Sondergebietes begründet. In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Für das sonstige Sondergebiet sind daher Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Das sonstige Sondergebietes „Siedlung Waldhof“ dient der Unterbringung von Einrichtungen aus den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Gesundheit. Zulässig sind:

- Wohngebäude, Tiny-Häuser,
- Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen,

- gesundheitliche, pflegerische und soziale Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büroräume, Tagungs- und Seminarzentrum,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden (Dorfläden),
- Beherbergungsbetriebe (z.B. Pensionen, Ferienappartements, Ferienwohnung),
- dem Nutzungszweck zugehörige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden differenziert festgesetzt und ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und Eigenart des Plangebietes gerecht wird.

Die zulässige Grundfläche wird für das Teilbaugebiet 1 und 3 mit einer **GRZ = 0,4** festgesetzt und spiegelt den hier vorhandenen Bestand und Bebauungsdichte wider und trägt zudem dem Übergang zur freien Landschaft mit den Grünlandbereichen Rechnung. Für das Teilbaugebiet 2 und 4 wird die zulässige Grundflächenzahl mit einer **GRZ = 0,6** festgesetzt, um hier in den Bereichen, die anthropogen vorgeprägt sind und bereits eine gestörte Bodenfunktion aufzeigen, im Sinne einer baulichen Nachverdichtung zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten in Ergänzung zur Bestandsbebauung zu ermöglichen.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für die Teilbaugebiete Nr. 1 und 3 mit einer **GFZ = 0,8**, für das Teilbaugebiet Nr. 2 mit einer **GFZ = 1,8** und für das Teilbaugebiet Nr. 4 mit

einer **GFZ = 1,2** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der Bebauungsplan begrenzt für die Teilbaugebiete Nr. 1, 3 und 4 die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von **Z = II**. Hierdurch wird dem vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen und berücksichtigt, dass aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei den Gebäuden (Bestand/Planung) bereits das Kellergeschoss als Vollgeschoss im Sinne der hessischen Bauordnung zu werten ist. Für das Teilbaugebiet Nr. 2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **Z = III** festgelegt, was sich an den vorhandenen Gebäudebestand orientiert und zudem bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten bietet.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan lediglich für das Teilbaugebiet 1 bestimmt. Unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen offenen Bebauungsstruktur, die auch in den Erweiterungsbereichen fortgeführt werden soll, wird eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Für die Teilbaugebiete 2, 3 und 4 wird keine Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO definiert. Diese ergibt sich demnach jeweils abschließend aus der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft unter Berücksichtigung des im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudebestands. Darüber hinaus werden zur Verfolgung eingangs dargelegter städtebaulicher Zielvorstellungen moderat Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Ferner gilt, dass Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

3.4 Fläche für Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserpumpstation, die auch weiterhin erhalten bleibt. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Kläranlage fest, in der perspektivisch auch die Anlage einer Pflanzenkläranlage errichtet werden kann.

3.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Vervollständigung des Nutzungskonzeptes „Wohnen, Arbeiten, Gesundheit und Bildung“ private Grünflächen fest, die insbesondere der Naherholung, Freizeitgestaltung und Gartennutzung dienen. Diese Grünflächen stellen zudem einen städtebaulichen Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsbereich mit entsprechendem Versiegelungsgrad, den Grünflächenbereichen mit lediglich untergeordneten baulichen Anlagen und der offenen Landschaft mit den Grünlandbereichen dar.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Parkanlage/Spielplatz“** dient der Schaffung von Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, Aufenthaltsbereiche, Picknick- und Grillplatz sowie Spielflächen, Spielgeräte, Bühne, Tribüne, Wasserflächen, Rad- und Gehwege, Einfriedungen, usw. Ausnahmsweise zugelassen werden können ein Gebäude (z.B. Pavillon, Laube, Hütte, etc.) mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³. Die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. 10 % der Grünfläche sind darüber hinaus als Blühwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrenzung von Gartenlauben und Gerätehütten auf 30 m³ lässt sich durch die Regelung in der Anlage 2 zu § 63 Hessische Bauordnung (HBO) stützen, nach der Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten baugenehmigungsfrei sind, wenn sie nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt aufweisen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Nutzgarten“** dient der Erzeugung von Nutzpflanzen, wie z. B. Kräutern, Obst und Gemüse. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhütten, Gerätehütten, Gewächshäuser auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m² sowie Hochbeete, Bienenstöcke, Wege, Einfriedungen, etc.

Die private Grünfläche **„Agroforst“** dient der Herstellung gartenbaulicher Erzeugnisse, dem Obst- und Weinbau in Verbindung mit der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten großkronigen Laubbäumen. Die sonstigen Flächen, die nicht den genannten Nutzungen dienen, sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Friedhof“** sind zweckdienliche Anlagen zulässig. Die im Bestand vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.6 Flächen für Wald

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes zu beurteilen sind. Die Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB planungsrechtlich gesichert. Angrenzend zum Waldbestand ist ein privater Friedhof vorhanden, der auch weiterhin erhalten bleibt. Es besteht nun die planerische Absicht angrenzend innerhalb des Waldes einen Bestattungswald zu errichten. Dieser soll nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein, sondern lediglich der Siedlung Waldhof dienen. Der Vorhaltung von Stellplätzen bedarf es daher nicht. Der Bebauungsplan setzt hieraus folgend eine Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Bestattungswald“ fest, in dem zweckdienliche Anlagen wie bspw. unbefestigte Nebenwege, naturnahes Mobiliar (z.B. Bänke, Steine, Findlinge) zulässig sind.

Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Bestattungswaldes besteht in dem aktuellen Wandel der Begräbniskultur. Die zunehmende Mobilität der Gesellschaft ist u.a. Grund für die Auflösung traditioneller ortsgebundener und Generationen übergreifender Familienstrukturen. Aber insbesondere das geplante Nutzungskonzepte mit einem vielfältigen Angebot an Arten des Zusammenlebens im Bereich des Waldhofes begründen eine Alternative zu den bisher üblichen Begräbnisformen.

Aufgrund der Änderung des Hess. Friedhofs- und Bestattungsgesetzes (FBG), das am 13.09.2007 in Kraft getreten ist (GVBl. I, Seite 383), wird im § 5 Abs.1 Nr.3 FBG bestimmt, dass Friedhöfe, außer bei geringfügigen Erweiterungen, nur neu angelegt und erweitert werden dürfen, wenn die Friedhofsfläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist. Zudem müssen sie umfriedet und als Friedhöfe erkennbar sein (§ 5 Abs.2 Satz 2 FBG). Zulässig sind hieraus folgend auch Einfriedungen.

3.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. So sind Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitflächige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wie eingangs dargelegt, stellt die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung einen Wesentlichen Baustein im städtebaulichen Nutzungskonzept für das Waldhofgelände dar. Die Bewirtschaftung der bestehenden Grünlandflächen soll nachhaltig und unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Auf eine Festsetzung von Flächen für Landwirtschaft wurde daher bewusst verzichtet und umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „**Extensivgrünland**“ festgesetzt. Das Grünland ist hier durch zweischürige Mahd oder extensive Beweidung zu pflegen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die sich entlang des Grundbachs entwickelten Grünlandbereiche wechselfeuchter bis feuchter Standorte, die aus naturschutzfachlicher Sicht als hochwertig und teilweise geschützt zu beurteilen sind, sollen langfristig gesichert und als „**Nassstaudenflur**“ weiterentwickelt werden. Die Flächen sind als standorttypische Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 01. September zu mähen. Gegebenenfalls auftretende Neophyten oder aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Darüber hinaus sind die weiteren Flächen entlang des Grundbachs im Bereich des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens mit dem Entwicklungsziel **Ufergehölzsaum** festgesetzt. Die vorhandenen Auengehölze sind zu erhalten und durch Initialpflanzungen von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix* spp.) zu erweitern. Standortfremde Nadelgehölze sowie die Brombeersukzession sind zu entfernen.

Ferner befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein Altgrasstreifen, der durch Obstbäume ergänzt wird. Diese das Landschaftsbild gliedernde Struktur wird im Bebauungsplan aufgegriffen und als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „**Obstgehölzreihe mit Altgrasstreifen**“ festgesetzt.

Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und gemäß den Symbolen in der Plankarte durch die Anpflanzung regionaltypischer Obstgehölze zu ergänzen. Der vorhandene Wiesenstreifen ist abschnittsweise im zweijährigen Wechsel zu mähen.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „**Naturnaher Waldrand**“ auch der Offenhaltung der freien Landschaft und Vermeidung einer weitergehenden Fortschreitung der angrenzenden Waldflächen und Verbuschung der Grünlandbereiche. Auf der Fläche ist aus Bäumen der 2. Ordnung und Laubsträuchern ein naturnaher Waldrand zu entwickeln und entsprechend zu pflegen. Bereits vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Zur waldabgewandten Seite ist jeweils ein 3 m Streifen als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und alle zwei Jahre ab August zu mähen.

Insgesamt tragen die dargelegten Maßnahmen dem Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung der ökologisch wertvollen Wiesen- und Grünlandflächen Rechnung. Darüber hinaus kann durch eine nachhaltige Bewirtschaftung die Offenhaltung der Landschaft und das vorherrschende Landschaftsbild mit dem vorhandenen Gewässerlauf, eingebettet in Waldflächen, langfristig gesichert werden.

3.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Um dem Aufheizen im Bereich künftiger Stellplatzanlagen entgegenzuwirken und diesbezüglich einen positiven Beitrag zum Kleinklima zu leisten, wird festgesetzt, dass je 6 Stellplätze mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports diese mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume und Laubsträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Nadelbäume sind mit Ausnahme markanter Einzelbäume zu entfernen und durch einheimische und standortgerechte Bäume 2. Ordnung sowie Laubsträucher zu ergänzen. Die Erhaltung von bestehenden Gehölzstrukturen dient der Eingriffsminimierung und Reduzierung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Demnach gilt:

- Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 10^\circ$. Ausnahmsweise sind für Tiny-Häuser abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen, einschließlich Carports sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Dachflächen von Garagen mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind bis auf erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit geeigneten, regionaltypischen Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Während die Vorschriften zur Farbgestaltung der Dächer der Vermeidung negativer Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild dienen und zudem eine mit dem Planumfeld verträgliche Bebauung gewährleistet werden soll, dienen die Vorschriften zur Dachbegrünung insbesondere dem Klimaschutz und übernehmen einen wichtigen Aspekt in der Regenwasserbewirtschaftung. Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden.

- Für das Sondergebiet „Siedlung Waldhof“ gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen sowie lebende Zäune. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).
- Für die Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Bestattungswald gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen aus Holz mit einer Höhe von maximal 1,0 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Befestigung der Pkw-Stellplätze

Zur Eingriffsminimierung in den Wasserhaushalt wird festgelegt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen sind.

Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer

Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Zudem sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammbaumstbäumen zu bepflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gelangen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffs-/ Ausgleichsplanung wird zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen.

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem

unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Falle von Neubauten sind die technischen Anlagen zur Wasserversorgung neu zu verlegen (Hausanschlussleitungen) und an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet kann nach derzeitigem Kenntnisstand über das örtliche Versorgungsnetz erfolgen. Im Plangebiet befinden sich insbesondere im Bereich des derzeitigen Klinikgebäudes Hydranten, die für die Bereitstellung von Löschwasser herangezogen werden können.

Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient u.a. dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Begrünung von Dachflächen von Garagen mit einer Neigung von bis zu maximal 5° in mindestens extensiver Form. Auch die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Erhaltung von Gehölzstrukturen innerhalb des Sondergebietes tragen der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Rechnung. Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte § 8 Abs. 1 HBO:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz zur Verwertung von anfallenden Niederschlagswasser verwiesen.

Allgemeiner Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet verläuft der Grundbach (Gewässer 3. Ordnung), der als Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetz zu beurteilen ist. Hieraus folgend gilt gemäß § 23 HWG ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 10 Meter, der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sieht der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Ufergehölzsaum“ und „Nassstaudenflur“ vor, die der Sicherung und Aufwertung dienen. Negative Auswirkungen auf das Gewässer, einschließlich Gewässerrandstreifen sind insofern nicht zu erwarten.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Grundbach als oberirdisches Gewässer. Darüber hinaus befindet sich ein künstlich angelegter Teich sowie Entwässerungsgräben im Bereich des Grünlands innerhalb des Plangebietes.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Vgl. voranstehende Ausführungen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Abwasserpumpstation können das Abwasser aufnehmen und ordnungsgemäß ableiten. Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisiert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in ein Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze

in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern (vgl. Ausführungen unter Kapitel 7.2).

Entwässerung im Trennsystem

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Diese werden zum Entwurf ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Greifenstein zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmal „Marien-Kapelle“. Bei dem Einzelkulturdenkmal handelt es sich um einen von Graf Bernhard von Solms-Braunfels auf dem Gelände des Elgershäuser Hofes, Restbestand einer frühmittelalterlichen Siedlung, um 1435 errichteten spätgotischen Bau mit rechteckigem Schiff. Zwei Längsunterzüge ruhen auf einem Paar hoher achteckiger Holzsäulen. Es schloss sich der quadratische Chor, mit dem Schiff durch einen spitztrögigen Triumphbogen verbunden, an.²

Die Marien-Kapelle ist im Bebauungsplan als denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal gekennzeichnet. Auf die sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben wird hingewiesen. Dies gilt auch bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben nach § 64 Hessischer Bauordnung (HBO).

Die Marien-Kapelle wird in das im Bebauungsplan zur Ausweisung gelangende Sondergebiet „Siedlung Waldhof“ einbezogen, wobei die überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert mittels Baugrenzen festgesetzt sind. Lediglich für den rückwärtigen Gebäudekörper werden geringfügige Anbaumöglichkeiten gewährt. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bestandsorientiert vorgenommen. Insgesamt sind durch den Bebauungsplan keine negativen Beeinträchtigungen in Folge der vorgenommenen Festsetzungen und des geplanten Nutzungskonzeptes zu erwarten, zumal die bestehenden Sichtachsen auf das Kulturdenkmal auch weiterhin erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung des baulich vorgeprägten Umfelds, sind negative Auswirkungen auf die visuelle Wahrnehmung der Marien-Kapelle nicht zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot bleibt auch unter Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei Neubauten im Umfeld des geschützten Kulturdenkmals aus städtebaulicher Sicht gewährt.

² Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>

Im Übrigen gilt, dass wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Waldhof“, Planungsbüro Fischer, Stand: 03.03.2021

Planstand: 03.03.2021

Projektnummer: 20-2364

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de