

ABWASSERVERBAND MITTLERE DILL



Sitz der Geschäftsstelle:

In den Wassern 1
35764 Sinn-Edingen
Tel.: 06449 / 9225 – 11
Fax: 06449 / 9225 – 22
E-Mail: engel@av-md.de

Abwasserverband Mittlere Dill, in den Wassern 1, 35764 Sinn-Edingen

Auskunft erteilt: Herr Engel

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Aktenzeichen: En / Ku
(Bitte bei allen Rückfragen angeben)

Eingang: 29. April 2021

Tag: 26. April 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, Gemarkung Greifenstein Bebauungsplan „Waldhof“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Gebiet ist über ein privates Kanalnetz mit Pumpstation an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Abwasser wird daher in der Kläranlage Sinn-Edingen mit den hohen Anforderungen an die Reinigungsleistung bei größeren Kläranlagen entsorgt. Auch die Einhaltung der geplanten, zukünftig erheblichen strengeren Anforderungen, ist damit gesichert.

Es soll eine Fläche für eine eventuelle Pflanzenkläranlage festgesetzt werden. Die Reinigungsleistung einer solchen Anlage ist wesentlich geringer als die der Kläranlage Sinn-Edingen. Die Einhaltung der zukünftig höheren Anforderungen ist durch eine Pflanzenkläranlage nicht gesichert. Eine solche Anlage würde dem Verschlechterungsverbot des Wasserrechtes (§ 27 (1) WHG) widersprechen. Eine solche Fläche braucht deshalb nicht vorgesehen zu werden. Die Trasse der Druckleitung vom Abwasserpumpwerk zum Falkenhof sollte aber im Bebauungsplan eingetragen werden.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird örtlich eingeleitet. Zur Zulässigkeit dieser örtlichen Einleitungen muss die Wasserbehörde angehört werden.

Es handelte sich bisher um Außenbereichsgrundstücke. 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. Mit dem Bebauungsplan werden zwar weitere Entwicklungsmöglichkeiten auch unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere im Süden des Plangebietes, geschaffen. Dies erfolgt jedoch in einem städtebaulich moderaten Rahmen.

Hier müsste vom Abwasserverband noch geprüft werden, ob evtl. Abwasserbeiträge für das nachträgliche Hineinwachsen einzelner Flurstücke in die Beitragspflicht anfallen. Beitragspflichtig wäre der jeweilige Eigentümer. Diese komplexe Prüfung ist bis zum 14.05.2021 leider nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Engel
Geschäftsführer

Hessen-Forst Forstamt Weilburg • Kampweg 1 • 35781 Weilburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen	P 22 – Waldhof Greifenstein
Bearbeiterin	FOAR Jürgen Stroh
Durchwahl	05471/62934-22
E-Mail	Juergen.Stroh@forst.hessen.de
Fax	05471/62934-40
Ihr Zeichen	Rösing/Gerhard
Ihre Nachricht vom	
Datum	08.04.2021

Bauleitplanung/Flächennutzungsplanung „Waldhof“ der Gemeinde Greifenstein.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Rösing,

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist seitens des Forstamtes Weilburg ff. Aussage zu treffen.

Forstliche belange sind betroffen.

Die im Norden, Westen und Osten angrenzenden Waldflächen haben einen zu geringen Waldabstand.

Für die Verkehrssicherungspflicht der Fläche ist der Waldbesitzer, hier die Gemeinde Greifenstein verantwortlich. Es sollten mindestens 30m zu den angrenzenden Waldbeständen als Abstand eingehalten werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.


Jürgen Stroh, FOAR



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35654 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen	BV 12.3 Pe - 34 c 1/2
Bearbeiter/in	Dirk Peter
Telefon	(02771) 840 234
Fax	(02771) 840 450
E-Mail	dirk.peter@mobil.hessen.de
Datum	12. Mai 2021

K 386, Gemeinde Greifenstein, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Waldhof“

mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwürfe 03/2021]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 31.03.2021, Az.: Roeßing/ Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Waldlage zwischen der Kerngemeinde Greifenstein und dem Ortsteil Holzhausen, soll die Nachfolgenutzung der bisherigen Lungenfachklinik „Waldhof Elgershausen“ vorbereitet werden. Schwerpunkte sind Wohnen (Wohngebäude, Senioren-/ Behinderten-/ Pflegeeinrichtungen), Gewerbe (Kleingastronomie, Beherbergung, Dorfläden, Handwerks-/ Gewerbebetriebe), Gesundheit (gesundheitliche/ pflegerische/ soziale Dienstleistungen), Bildung (Büro-/ Tagungsräume, Seminarzentrum) und Landwirtschaft. Dabei sollen auch Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung und moderaten Erweiterung geschaffen werden.

Festgesetzt werden ein Sondergebiet *Siedlung Waldhof* auf rund 3,4 ha sowie Flächen für Verkehr, für eine Kläranlage, für Grünflächen, für Wasser, für einen Bestattungswald und für landschaftspflegerische Maßnahmen.

Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Äußere verkehrliche Erschließung

a) Kraftfahrzeugverkehr [§§ 1, 123 BauGB]

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge wird über die vorhandene Anbindung der Gemeindestraße *Grüner Weg* an die freie Strecke der K 386 erfolgen.

b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr [§ 1 BauGB, §§ 3, 4 ÖPNVG]

Die geeignete Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sollten gewährleistet und in der Begründung berücksichtigt werden. Die verstärkte Nutzung des ÖPNV kann negative Folgen des motorisierten Individualverkehrs abschwächen und ist im Sinne der aktuellen Klimapolitik.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 47 HStrG]

Die geänderte Nutzung des Plangebietes wird auch ein anderes Verkehrsaufkommen generieren. Aus den vorgelegten Unterlagen geht dieses nach Art, Menge und Verteilung nicht hervor. Die bestehende Einmündung ist außerdem nur minimal ausgestattet.

Unter Berücksichtigung des Verkehrs der Kreisstraße ist daher eine Verkehrsabschätzung* mit Verkehrsverteilung für den Knoten K 386/ *Grüner Weg* anzufertigen und ein Leistungsfähigkeitsnachweis** vorzulegen (mind. QSV D nach HBS, Prognosehorizont 2030).

- * a. Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006, FGSV Verlag, Köln – FGSV-Nr. 147)
b. Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC.
Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Gustavsburg 2018

** Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS, Ausgabe 2015, FGSV Verlag, Köln – FGSV-Nr. 299 (R 1)

Unter den Gesichtspunkten sowohl der Leistungsfähigkeit als auch der Verkehrssicherheit ist über die Notwendigkeit verkehrlicher und/ oder baulicher Einrichtungen, wie einen Linksabbiegestreifen auf der Kreisstraße zu befinden. Bei Bedarf sind diese Maßnahmen frühzeitig mit mir abzustimmen und einvernehmlich zu regeln (Knotenpunktgestaltung gemäß RAL*, Verwaltungsvereinbarung, Kostentragung).

* Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, FGSV 201, mit ARS 08/2013 vom 16.05.2013 BMVBS und Erlaß vom 27.06.2014 HMWEVL eingeführt für Bundesfern- und Landesstraßen und empfohlen für Straßen anderer Bauleistungsarten

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der K 386

Bei Bedarf sollen die Flächen für bauliche Maßnahmen auf der Kreisstraße, nach einem skizzierten Straßen-Vorentwurf, als Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Zugangs- und Zufahrtsverbot | § 19 HStrG, §§ 1,2 PlanZV

Das Zugangs- und Zufahrtsverbot zur K 386 ist im Bebauungsplan entlang der festgesetzten öffentlichen Parkfläche mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Anbauverbot

a) Bauverbotszone | § 23 (1) HStrG, §§ 1,2 PlanZV

Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbauleistungsantrags sowie zur Minimierung negativer Wechselwirkungen zwischen Straße und Anliegern, gilt entlang der freien Strecke der K 386 in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baunebenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Die Baugrenze ist auf die Bauverbotszone abgestimmt.

Im Bebauungsplan ist die öffentliche Parkfläche innerhalb der Bauverbotszone festgesetzt. Die Prüfung zumutbarer Alternativen, außerhalb der Bauverbotszone oder mit geringerer Inanspruchnahme derselben, wurde nicht vorgenommen.

Weil die Unterlagen keinen Nachweis für eine offenbar nicht beabsichtigte Härte enthalten, der mir ermöglichte, gemäß § 23 (8) HStrG in diesem Einzelfall eine Ausnahme zuzulassen, ist die Signatur der öffentlichen Parkfläche auf 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand zurückzunehmen. Dem Bebauungsplan in der jetzt vorliegenden Form stimme ich nicht zu.

b) Baubeschränkungszone | § 23 (2) HStrG, §§ 1,2 PlanZV

Der Bauverbotszone schließt sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone an.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.

Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind im Bebauungsplan, mit Bezug auf den einzutragenden Fahrbahnrand der K 386, nachrichtlich darzustellen.

Die Berücksichtigung meiner Hinweise zum Anbauverbot in der Planzeichnung/ -legende (Signatur, Text) und in der Begründung ist erforderlich.

Auflagen zur Verkehrssicherheit (§ 47 HStrG)

Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile im Verlauf der K 386 und im Bereich der bestehenden Einmündung nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.

An der Einmündung *Grüner Weg* in die K 386 sind mir die Anfahrtsicht (RAL, Bild 41) sowie die Befahrbarkeit der Eckausrundungen, gemäß den Schleppkurven* für die Fahrbeziehungen des Begegnungsfalls Lastzug/ Lastzug nachzuweisen (Lageplan 1:250). Sie sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Gegenfahrstreifen dürfen beim Ein-/Ausfahren nicht benutzt werden.

* Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV Verlag, Köln-FGSV 287, Korr. 12/2005 (Bl. 2, Tab. 1)

Die Zufahrt der öffentlichen Parkfläche zum *Grünen Weg* ist so anzulegen, dass Rückstaus auf die K 386 ausgeschlossen sind.

Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße *Grüner Weg* und von der öffentlichen Parkfläche darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K 386 gelangen. Die ungehinderte Entwässerung der K 386 ist weiterhin zu gewährleisten.

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der K 386 führen.

Private Hinweis Schilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke der K 386 und im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße unzulässig.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

Straßenplanungen

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Sonstige Informationen

Immissionsschutz (§§ 41-43 BImSchG)

Maßnahmen gegen Emissionen der K 386 gehen zu Lasten der Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dirk Peter

Dieses Schreiben wird nur in Dateiform versendet.

Eingang: 26. April 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer Planungsmittel
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar-Krofdorf

Der Kreisausschuss

Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 19.04.2021

Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Waldhof, Greifenstein-Greifenstein

Kontakt: Bernd Kütke

Telefon: 06441 407-1777

Telefax: 06441 407-1075

Raum-Nr.: D 4.082

E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de

Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr

Do. 13:30 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Greifenstein
Bebauungsplan "Waldhof" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung und angepassten Weiterentwicklung vorhandener Bausubstanz. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche wird lediglich geringfügig eingeschränkt, sodass aus Sicht der Belangwahrung Landwirtschaft der vorliegenden Planung zugestimmt werden kann.

Eventuelle erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Bernd Kütke

Gemeinde Greifenstein
Herborner Str. 38
Greifenstein
über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Datum: 18.05.2021
Aktenz.: 26/2021-BE-10-001
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Vorhaben: Bebauungsplan 'Waldhof'
 Änderung des Flächennutzungsplanes in Greifenstein,
 Gemarkung Greifenstein**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie einer Änderung des Flächennutzungsplans.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Beteiligung noch keine artenschutzrechtlichen Gutachten, sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorliegen. Erst nach Erstellung dieser Unterlagen und erneuter Beteiligung kann eine abschließende Stellungnahme unserer Behörde erfolgen.

Wasser- und Bodenschutz:

Überschwemmungsgebiet / Gewässer

Der Geltungsbereich liegt weder in einem amtlich festgesetzten noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

Im Geltungsbereich verläuft der *Grundbach*, ein Gewässer 3. Ordnung, welcher nach § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) i. V. m. § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen beidseitigen 10-m-breiten Gewässerrandstreifen aufweist. Dieser ist sowohl im B-Plan als auch im F-Plan dargelegt, allerdings nicht vollständig. Der *Grundbach* entspringt nördlich der Teichanlage im Waldgebiet und fließt nach Süden in die Teichanlage. Ein beidseitiger 10 m breiter Gewässerrandstreifen ist auch für den Gewässerabschnitt oberhalb der Teichanlage freizuhalten. Die

Errichtung oder Erweiterung von baulichen und sonstigen Anlagen sind im Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG verboten. Der B-Plan und der F-Plan sind entsprechend zu ändern und zu ergänzen.

Laut Planunterlagen sind im Gewässerrandstreifen südlich der Teichanlage die Entwicklungsmaßnahmen wie Ufergehölzsaum und Nassstaudenflur vorgesehen, welche der ökologischen Aufwertung des Gewässers dienen. Wir begrüßen diese Maßnahmen.

Wie auf den Luftbildern zu erkennen ist, ist ein kleiner Abschnitt vom *Grundbach* unterhalb der genannten Teichanlage verrohrt. Laut Gewässerstrukturkartierung ist der *Grundbach* im Geltungsbereich stark bis sehr stark verändert. Das wesentliche Ziel der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) besteht darin, einen guten ökologischen und einen guten chemischen Zustand für die oberirdischen Gewässer zu erreichen (§ 27 WHG). Um diesem Verbesserungsgebot nachzukommen, schlagen wir vor, den verrohrten Abschnitt des *Grundbachs* offenzulegen und mit den vorgenannten Entwicklungsmaßnahmen zu versehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine entsprechende Begründung vorzulegen.

Grundwasser

Sollte bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung / Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist zur Abwasserableitung und Verwertung von Niederschlagswasser jedoch Folgendes festzustellen:

Abwasserableitung

Nach der vorliegenden Planung wird die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betriebene Lungenfachklinik nach Gießen verlegt. Gemäß Ziffer 3.4 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht derzeit eine Abwasserpumpstation im Plangebiet, die auch künftig erhalten werden soll, des Weiteren soll die Option zur Errichtung einer dezentralen Pflanzenkläranlage geschaffen werden. Das anfallende Abwasser wird derzeit vermutlich zur Kläranlage Edingen gepumpt, für die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist somit weiterhin die Zuständigkeit der oberen Wasserbehörde gegeben.

Weitere Angaben zur Abwasserableitung insbesondere im Hinblick auf die künftige, durchaus geänderte Nutzung des Planungsbereiches und den daraus resultierenden Abwasseranfall sowie zur Regenwasserrückhaltung und -behandlung fehlen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise.

Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung für das Planungsgebiet ist eingehend mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und in den Unterlagen zur Bauleitplanung umfassend darzustellen.

Verwertung von Oberflächenwasser

Im Schriftteil und den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind bereits Hinweise hierzu enthalten, wir bitten jedoch, folgende Ergänzungen mit aufzunehmen:

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das derzeit gültige ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne von § 9 WHG dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung ist die ausreichende Bodendurchlässigkeit (k_f -Wert) und ein ausreichender Abstand zum höchstgelegenen Schicht- / Grundwasserleiter, entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickertraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit dem Abstimmungstermin am 07.04.2021 sind folgende wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange der Gewässerbenutzung und der Abwasserentsorgung zu berücksichtigen:

Derzeit ist das Planungsgebiet abwassertechnisch an die Kläranlage Edingen angeschlossen. Bezüglich der wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Belange ist somit die Zuständigkeit des RP-Gießen, Abt. Umwelt, gegeben. Insbesondere, wenn, wie geplant, eine dezentrale Abwasserreinigungsanlage (Pflanzenkläranlage) errichtet werden soll, ist anzunehmen, dass diese auf Grund der Ausbaugröße in die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde übergeht.

Darüber hinaus muss die vorhandene Teichanlage wasserrechtlich überprüft werden. In den Teichakten der UWB ist dazu keine Erlaubnis enthalten. Da es sich vermutlich um eine Hauptschluss-Teichanlage handelt und bisher die wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Zuständigkeit bei der OWB lag, wurde die Erlaubnis vermutlich auch von der Oberen Wasserbehörde erteilt. Hier besteht ggf. die Möglichkeit einer Zuständigkeitsänderung.

Bodenschutz

Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls am Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten, diese beschränken sich jedoch auf allgemeine Angaben. Eine Erfassung der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und deren Bewertung hinsichtlich künftiger, zusätzlicher Beeinträchtigungen fehlt. Wir halten daher eine Ergänzung dieser Angaben unter Berücksichtigung und Beachtung der im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ für erforderlich.

Außerdem verweisen wir auf die bundesrechtlichen Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung von Bodenflächen sowie auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens. Geeignete Festsetzungen bitten wir in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Allerdings ist auf dem benachbarten Flurstück 4/2 der Flur 14 (Voglersheck 13) unter der ALTIS-Nummer 532.010.040-001.011 eine schädliche Bodenveränderung eingetragen. Es kam dort am 07.09.2005 zu einem Heizölschaden im Keller. Die Sanierung (Dekontamination) ist abgeschlossen.

Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Fazit:

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen können aus Sicht des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft zurzeit keine abschließenden Aussagen zum geplanten Projekt getroffen werden. Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Ergundliche Grüße



Abteilungsleiter

Kreisratsschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzelar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzelar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5365 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0050 0003 0516 01
BIC: FBANK333

Eingang: 27. Mai 2021

Zur Bearbeitung
Planungsbüro Fischer Partner mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

FD 23.2 Bautechnik

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Datum: 25.05.2021
Aktenz.: 23/2021-BLE-10-001
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-17 15
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.054
E-Mail: Patrick.Thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, OT-Greifenstein
B-Plan 'Waldhof'
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldhof“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Um spätere Auslegungsschwierigkeiten und Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir insbesondere nachfolgende Hinweise zu beachten.

1.
Die festgesetzten Baugrenzen haben mehrere Versprünge, welche nicht überall mittels Maßkette in ihrer Position zweifelsfrei definiert sind. Wir empfehlen die Lage der Baugrenze inkl. aller vorgesehenen Versprünge in ihrem Verlauf zweifelsfrei mittels Maßketten zu bestimmen.
2.
Der Begründung zufolge soll die Klinik teils erhalten bleiben. Wir empfehlen bei den textlichen Festsetzungen den Begriff „Klinikgebäude“ unter Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung mit aufzulisten.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionschutzrechtlichen Belange geprüft.

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Zu der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zurzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

In dem Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich früh-bis hochmittelalterliche Siedlungshinterlassenschaften. Die „Wüstung Dudenbach“ (Fundstelle Greifenstein 10) mit unbekannter Ausdehnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum „Waldhof“. Des Weiteren muss im Umfeld des Kulturdenkmals „Marienkapelle“ mit Grablegungen gerechnet werden.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht schließen wir uns daher der Stellungnahme von Frau Dr. Sosnowski, hessenArchäologie, vom 07.05.2021, an uns, vollumfänglich an. Das Schreiben fügen wir als Anlage bei.

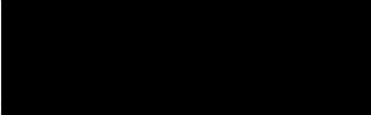
Für die derzeit unbebauten Flächen wird im Falle von Bodeneingriffen bereits eine bauvorgreifende Untersuchung erforderlich.

Für die bereits bebauten Areale wird im Falle von Bodeneingriffen eine Baubeobachtung durch eine Grabungsfirma notwendig.

Wir bitten Sie die von der hessenArchäologie geforderten Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Baudenkmalpflege, ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben wird und bitten um entsprechende Beachtung.

Freundliche Grüße



Weber-Humrich

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer
35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiterin	Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl	(0611) 6906-141
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Datum	28.04.2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein,
Bebauungsplan „Waldhof“ sowie Änderung des FNP
Hier: Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich früh- bis hochmittelalterliche Siedlungshinterlassenschaften. Die Wüstung Dudenbach mit unbekannter Ausdehnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Waldhof (Fdst. Greifenstein 10). Zudem geht die Ansiedlung selbst auf eine frühmittelalterliche Siedlung zurück. Die Marienkapelle aus dem 15. Jhr., in deren Umfeld mit Grablegen gerechnet werden muss, kann als Zeugnis einer florierenden Ansiedlung des ausgehenden Hochmittelalters verstanden werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sieht in Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege keine Voruntersuchung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung die Bodeneingriffe begleiten.

Sollten Reste vorgeschichtlicher Siedlungen oder Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2

HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bauarbeiten die festgestellten Kulturdenkmäler dokumentiert und gesichert werden (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Wir bitten, die Hinweise in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- G 2422-2021
Ihr Zeichen:	Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom:	31.03.2021
Ihr Ansprechpartner:	Alexander Majunke
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	11.05.2021

Greifenstein,

Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, Gemarkung Greifenstein,

Bebauungsplan "Waldhof" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Eingang: 25. Mai 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PlanG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/70-2014/10
Dokument Nr.: 2021/597966

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Roeßing/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 31.03.2021

Datum: 19. Mai 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein
hier: Bebauungsplan „Waldhof“ in der Gemarkung Greifenstein

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 31.03.2021, hier eingegangen am 07.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Mit dem Vorhaben soll der Bereich der ehemaligen Klinik „Elgershausen“ als Sondergebiet „Siedlung Waldhof“ mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Gesundheit, Gewerbe und Bildung festgesetzt werden. Der geplante Geltungsbereich im Umfang von insg. rd. 12,8 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) aufgrund der abgesetzten Lage ohne Anschluss an bestehende Ortslagen als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* und kleinflächig als *Vorranggebiet (VGR) für Forstwirtschaft* festgelegt.

Die *VRG für Forstwirtschaft* müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben; raumbedeutsame Eingriffe in den Wald sind zu unterlassen (vgl. Ziel 6.4-1 RPM 2010). Laut Planentwurf erfolgt lediglich in einem sehr kleinflächigen Umfang ein Eingriff in die vorhandene Waldstruktur, der weit überwiegende Teil der

Flächen wird zum Erhalt festgesetzt. Aus raumordnerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die geringfügige Inanspruchnahme.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2, RPM 2010). Unter diesen Voraussetzungen ist gemäß Ziel 6.3-3 eine Inanspruchnahme für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen möglich, wenn der Bedarf nicht innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* gedeckt werden kann und zudem kein *VRG Siedlung Planung* im Ortsteil ausgewiesen ist (vgl. Ziel 5.2-4 RPM 2010).

Ein Teil der Flächen soll auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt bzw. als Grünfläche festgesetzt werden. Diese Bereiche sind mit den Belangen der Landwirtschaft zu vereinbaren.

Mit dem vorgelegten B-Plan soll allerdings eine dorfähnliche Siedlung mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur etabliert werden. Im B-Plan wird laut Planunterlagen dafür eine Fläche im Umfang von rd. 3,4 ha (ohne Verkehrsflächen) für das Sondergebiet festgesetzt. Zwar umfasst dies überwiegend den bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich des ehemaligen Klinikgeländes, jedoch sollen mit der Ausweisung des SO auch „moderate bauliche Erweiterungsmöglichkeiten“ geschaffen werden. In welchem Umfang sich diese baulichen Erweiterungen bewegen und wie viele (dauerhafte) Wohneinheiten hier künftig etabliert werden sollen, wird jedoch nicht dargelegt.

Grundsätzlich wird aus raumordnerischer Sicht die Nachnutzung bestehender Gebäude begrüßt, jedoch nur, wenn sich diese innerhalb eines *VRG Siedlung* bzw. eines *VBG für Landwirtschaft im Anschluss an die bebaute Ortslage* befinden. Denn gemäß Ziel 5.1-2 RPM 2010 sind splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen.

Dementsprechend umfassen gemäß Ziel 5.2-1 RPM 2010 die in der Regionalplan-karte als *VRG Siedlung Bestand und Planung* ausgewiesenen Flächen für Siedlungszwecke die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen und u. a. Sonderbauflächen. Die Begründung zu diesem Ziel führt aus, dass bebaute Bereiche, die vom besiedelten Bereich abgesetzt liegen, zwar Bestandsschutz genießen, aber nicht als *VRG Siedlung Bestand* ausgewiesen werden. Entsprechend ist das ehemalige Klinik-Gelände als *VBG für Landwirtschaft* festgelegt. Künftige Umnutzungen, z. B. zum dauerhaften Wohnen, und eine Verfestigung der Bebauung widersprechen den Zielen der Raumordnung und des Städtebaus und sind an diesen Standorten ausgeschlossen (vgl. Begründung zu Ziel 5.2-1 RPM 2010). Die Bereiche, die bereits heute dem Wohnen dienen und in ihren bestehenden Bebauungsgrenzen festgesetzt werden, genießen Bestandsschutz.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Planung ein Sondergebiet festgesetzt werden soll, dessen Zweckbestimmung („Siedlung Waldhof“) sehr weit gefasst ist und eine Vielzahl an Nutzungen zulässt. Diese werden in den textlichen Festsetzungen jedoch nicht konkretisiert. Damit verbunden sind deutlich über den Bestand hinausgehende bauliche Erweiterungen, auch in den Freiraum. Der geplante Geltungsbereich liegt abgesetzt und ohne Anschluss an bestehende Ortslagen.

Aus raumordnersicher Sicht könnte daher höchstens eine maßvolle bauliche Erweiterung innerhalb des Gebäudebestands (Nutzungsbereich 2) als mit den Vorgaben des RPM 2010 vereinbar angesehen werden. Insbesondere die Ausweitung der Baugrenzen in den Freiraum über den Bestand hinaus, gerade im Nutzungsbereich 1 sowie im Bereich des Parkplatzes (Nr. 4), ist jedoch kritisch zu beurteilen. Da insgesamt mit der Planung die Verfestigung einer dispersen Siedlungsstruktur erfolgen soll, welche den Zielen der Raumordnung entgegensteht, empfehle ich dringend, das Planvorhaben in einem gemeinsamen Gespräch mit der Oberen Landesplanungsbehörde zu erörtern.

In der vorliegenden Form ist das Vorhaben zunächst nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

In einem Teilbereich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Grundbach“. Ein Gewässerrandstreifen von 10m wurde vom Planer berücksichtigt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, insofern bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

Dem Bebauungsplan kann nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

- Die Erschließung des rd. 12,7 ha Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern oder zu verwerten.
- Das nicht versickerungsfähige und verwertete Niederschlagswasser ist über ein Regenüberlaufbecken in den Grundbach einzuleiten. Die für ein Regenüberlaufbecken erforderliche Fläche, sowie die Trasse zum Grundbach sind im Bebauungsplan auszuweisen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Lahn-Dill und bei der Gemeinde Greifenstein einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgende Einträge in der Altflächendatei gibt:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordi- naten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.010.040- 001.011	Elgershausen	Voglersheck 13:	Sonstige schädli- che Bodenveränderung		Sanierung (De- kontamination) abgeschlossen

Hinweis: Nähere Auskünfte zu sonstigen schädlichen Bodenveränderungen erteilen die dafür zuständigen Unteren Bodenschutzbehörden (UBB).

Ausschnitt aus map app:



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten - Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt das **bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen.

Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird ggf. zu weiteren Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Bodenkompensation:

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine **schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs** erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m² ist dabei ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen. Bei Eingriffsflächen ≤ 10.000 m² ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Für das Verfahren der Bodenkompensation ist das Dez. 53.1 „Forsten und Naturschutz I“ zuständig.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Bei der Gesamtplanung und daraus ggf. resultierenden größeren Baumaßnahmen halte ich, um die komplexen Sachverhalte ausreichen zu würdigen, im Rahmen der Bauarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein sachverständiges Ing.-Büro erforderlich. Es empfiehlt sich diese bereits bei der Planung einzubinden. Diese stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

**Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe*

- a. *Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HmUKLV, Stand März 2017“*

<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

b. DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“
Eine BBB wird als bodenbezogener Ausgleich angerechnet.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Boden – damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer“
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen (inklusive Monitoring) zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Depo-
nien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitpla-
nerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt
„Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungs-
präsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur,
Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfal-
leinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.
B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. As-
bestzementplatten).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

Zu dem o. g. Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlichen Hinweise
oder Anregungen vorgetragen.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und die Fundnachweise außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz weder Hinweise noch Anregungen vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

In der beigegeführten Bauleitplanung ist Wald betroffen.

Die in der beigegeführten Grafik dunkelblau ausgefüllten Teilflächen im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes sind Wald i.S. des § 2 des Hessischen Waldgesetzes und als solche in der Bauleitplanung darzustellen, bzw. festzusetzen.

Im Süden des Plangebietes sind Teilflächen mit der Zweckbestimmung „Bestattungswald (privat)“ festgesetzt.

Für die eigentliche Bestattungswaldfläche ist keine Genehmigung auf Waldrodung und Waldumwandlung gem. § 12 HWaldG erforderlich.

Für evtl. Baumaßnahmen im Wald ist voraussichtlich eine Genehmigung auf Waldrodung und Umwandlung gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1 und/oder 2 HWaldG erforderlich. Genehmigungsbehörde für die dauerhafte und / oder vorübergehende Waldumwandlung ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation.



Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich zu dem Planungsvorhaben folgendes anmerken:

Nach Aufgabe des historisch gewachsenen Klinikstandortes „Elgershausen“ befürworte ich ausdrücklich die planungsrechtliche Absicherung des Gebäudebestandes, um eine geordnete Nachfolgenutzung rechtssicher und nachhaltig sicherstellen zu können.

Der Standort „Elgershausen“ nimmt durch die von der Ortslage weit abgerückte Lage eine städtebaulich anspruchsvolle und durchaus kritisch zu bewertende Position ein. Einerseits ist die sinnvolle Nachfolgenutzung der vielfältigen Gebäude mit ihren Nutzungseigenschaften zu unterstützen, andererseits ist mit einer maßvollen Nachverdichtung den Anforderungen zum Schutz des Außenbereichs Rechnung zu tragen.

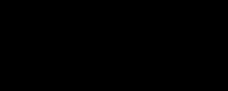
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weisen ein Sondergebiet Siedlung Waldhof mit einem sehr weit gefassten Zulässigkeitskatalog aus. Ich halte es für erforderlich, den einzelnen Baugebietsabschnitten eine zulässige Nutzung zuzuordnen, um den Bebauungsplan eindeutig und aus sich heraus bestimmt anwenden zu können.

Über den Bestand hinaus werden mit den Baugebietsabschnitten 1 und 4 große Erweiterungsflächen festgesetzt. Dies führt zu einer massiven baulichen Nachverdichtung, die aus städtebaulichen Gründen im Außenbereich gerade vermieden werden soll.

Dagegen bestehen unter Verweis auf § 1 Abs. 5 BauGB erhebliche Bedenken. Ich empfehle deshalb eine Zurücknahme der Baugrenzen im Bereich 1 sowie eine Reduzierung der überbaubaren Flächen in den Bereich 1 und 4.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit