

Gemeinde Greifenstein, Gemarkung Greifenstein

Begründung

Bebauungsplan

„Waldhof“

Entwurf

Planstand: 09.01.2023

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	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	18
3.1 Art der baulichen Nutzung	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
3.4 Fläche für Ver- und Entsorgung.....	23
3.5 Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	23
3.6 Grünflächen	23
3.7 Flächen für Wald.....	24
3.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
3.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
3.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
3.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	28
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	28
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	28
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	28
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	29
7.1 Überschwemmungsgebiet	29
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	29
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	32
7.4 Abwasserbeseitigung.....	32
7.5 Abflussregelung	34

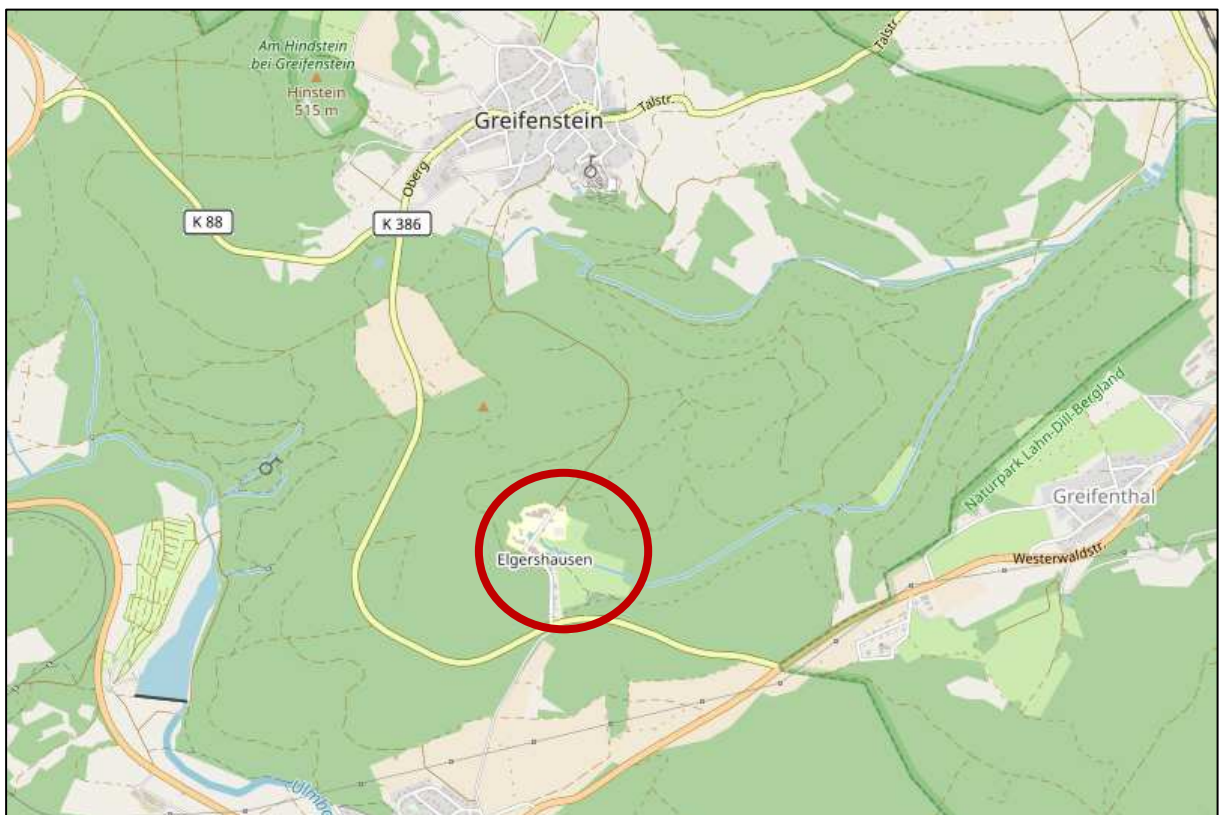
7.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	34
8.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	35
9.	Kampfmittel.....	36
10.	Immissionsschutz	36
11.	Denkmalschutz	37
12.	Bergbau	38
13.	Sonstige Infrastruktur.....	38
14.	Kennzeichnungen.....	38
15.	Bodenordnung.....	38
16.	Anlagen und Gutachten.....	38

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. Im Jahr 2021 erfolgte der Umzug der pneumologischen Klinik aus Greifenstein nach Gießen, 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 Gesundheit, Arbeiten, Wohnen 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





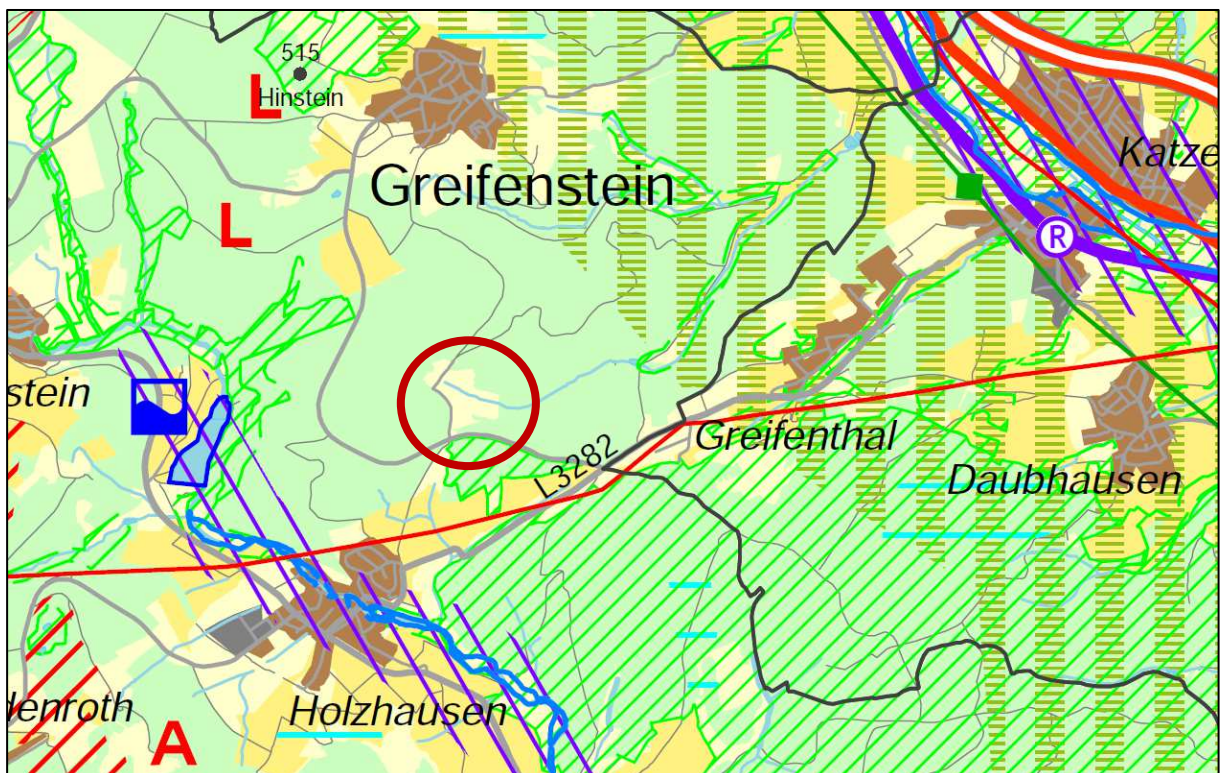
(Eigene Aufnahmen 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 12,74 ha, wovon auf das Sondergebiet rd. 2,41 ha, auf die privaten Grünflächen rd. 1,52 ha, auf die Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasser) rd. 0,15 ha, auf die Wasserflächen rd. 0,18 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 6,62 ha, auf die Flächen für Wald rd. 0,67 ha und auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 1,19 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/ Spielplatz“, „Nutzgarten“ und „Hausgarten“, 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.

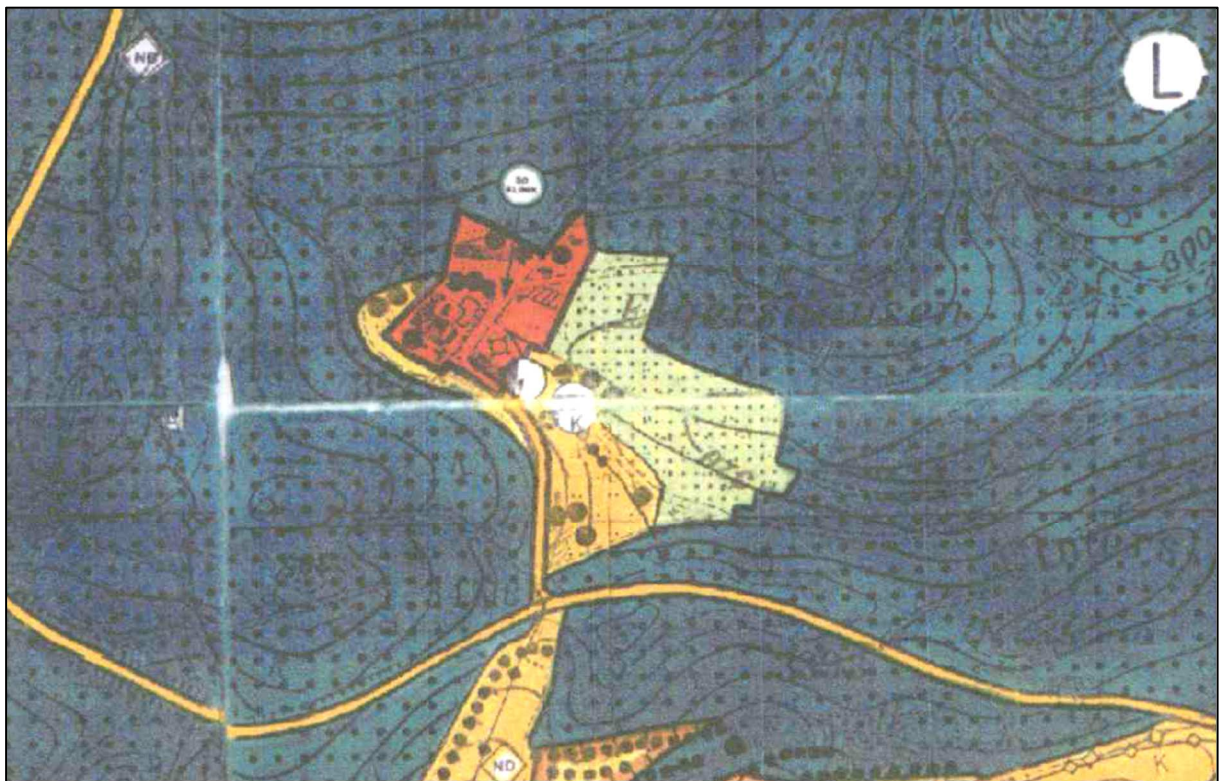
Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das eingangs dargelegten Nutzungskonzepts aus Wohnen, Arbeiten, Gesundheit und Bildung erfolgt in den bereits anthropogen vorgeprägten Bereichen. Die Ausweisung des Sondergebietes und auch die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt. Als bauliche Erweiterungsfläche dient lediglich der Bereich südlich angrenzend zum ehemaligen Klinikgebäude. Da diese im bereits erschlossenen Bereich des Waldhofgeländes liegt, wird insgesamt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine massive bauliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes planungsrechtlich vorbereitet. Darüber hinaus wird auch die Art der baulichen Nutzung konkretisiert und differenziert für die einzelnen Bereiche festgelegt. Dies gilt gleichermaßen für die Festlegung der zulässigen Wohneinheiten, die dem heutigen Bestand bzw. dem genehmigten Umfang entsprechend im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Hierdurch ist weiterhin

eine sinnvolle Nachfolgenutzung des Gebäudebestandes möglich, wobei der Lage und dem Schutz des Außenbereichs Rechnung getragen werden kann. Unter Beachtung der Historie des Waldhofgeländes und der hieraus entstandenen Bebauung kann die Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensgemeinschaft Waldhof“ mit einer Größenordnung von rd. 2,41 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. Die Festlegung des Sondergebietes, einhergehend mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt bestandsorientiert. Als bauliche Erweiterungsfläche dient lediglich der Bereich südlich angrenzend zum ehemaligen Klinikgelände. 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. Ferner liegt die Erweiterungsfläche im bereits erschlossenen Bereich des Waldhofgeländes. Insgesamt wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, was insbesondere die Ausweisung von Grünflächen betrifft, auf das notwendige Maß begrenzt, sodass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten sind. 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. Ferner wird den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. 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	06.04.2021 – 14.05.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 31.03.2021 Frist 14.05.2021
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“ (privat) 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. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung des privaten Parkplatzes unter Kenntnis des damaligen Hessischen Straßenbauamtes Dillenburg im Zuge der Herstellung der Umgehungsstraße erfolgte. Dies geht aus einem Schreiben vom 27.02.1967 zwischen dem Straßenbauamt Dillenburg und dem damaligen Landrat des Landkreises Wetzlar hervor. Der Parkplatz in einer Größenordnung von 50 Fahrzeugen war zunächst auf der linken Seite der K 386 geplant. Das Straßenbauamt Dillenburg teilte damals mit, dass es hierdurch der Querung der K 386 durch Besucher bedürfe, wodurch eine Gefahrensituation für den Durchgangsverkehr und die Besucher entstehe. Auch die Lage im Innenkurvenbereich stelle eine Gefahr für die Verkehrsteilnehmer dar. Daher wurde seitens des Straßenbauamts Dillenburg die heute Lage empfohlen. Ferner wurden insgesamt gegen die Anordnung eines Parkplatzes angrenzend zur K 386 keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Unabhängig der Tatsache der Kenntnissnahme zur Errichtung des Parkplatzes Ende der 60er Jahre angrenzend zur Kreisstraße stellt der auf Privatgelände befindliche Parkplatz auch weiterhin für Wanderer, Erholungssuchende und Besucher des Waldhofgeländes eine wichtige Parkmöglichkeit dar, die es auch im Zuge der vorgesehenen Nachfolgenutzung des Klinikgeländes zu erhalten gilt. Hierbei ist klarzustellen, dass der Parkplatz nicht zum Abstellen von Lastkraftwagen dient. Dies wird seitens des Eigentümers künftig sichergestellt und durch eine entsprechende Beschilderung signalisiert, sodass das Abstellen von Lastkraftwagen > 7,5 t zukünftig verhindert werden kann. 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.

Das Plangebiet ferner grenzt unmittelbar an die Kreisstraße 386 und ist formalrechtlich dem Bereich der freien Strecke zuzuordnen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) bezüglich der Bauverbotszone sowie dem Zufahrtsverbot zu berücksichtigen sind. Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Bauverbotszone schließt sich gem. § 23 Abs. 2 HStrG die Baubeschränkungszone an. Demnach gilt:

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

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 als Frequenzbringer wird der Hauptanteil des derzeitigen Verkehrsaufkommens entfallen, was Kapazitäten am maßgebend betroffenen Knotenpunkt auch für eine anderweitige Nutzungen eröffnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachfolgenutzung des Waldhofgeländes geschaffen. 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. Hierbei spielt die ruhige Lage des Plangebietes, eingebettet in Waldflächen, eine wesentliche Rolle, die auch weiterhin Bestand haben wird. Verkehrsintensive Nutzungen, einschließlich Schwerlastverkehr, sind insofern nicht vorgesehen. Darüber hinaus wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes die Ausweisung des Sondergebietes deutlich reduziert und auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert festgesetzt. Ferner wird auch die Art der baulichen Nutzung konkretisiert und differenziert für die einzelnen Bereiche festgelegt. Dies gilt gleichermaßen für die Festlegung der zulässigen Wohneinheiten, die dem heutigen Bestand bzw. dem genehmigten Umfang entsprechend im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Die aktualisierte Planung ermöglicht insofern eine maßvolle Orientierung und Erweiterung der Bestandsbebauung. Eine massive bauliche Erweiterung, die eine deutliche Verkehrszunahme erwarten ließe, erfolgt im Plangebiet nicht. Vor dem Hintergrund, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein bestehendes Areal überplant wird, welches bereits in seiner früheren Nutzung als pneumologische Klinik ein gewisses Verkehrsaufkommen ausgelöst hat, lässt die Planung ein ähnlich geartetes Verkehrsaufkommen erwarten.

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. Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung des damaligen Verkehrsaufkommens (zu Klinikzeiten) und des zu erwartenden planinduzierten Verkehrsaufkommens unter Anwendung des Programms Ver_Bau. Die Gegenüberstellung beschränkt sich hierbei auf den allgemeinen werktäglichen Verkehr. So wurde bspw. auf das Verkehrsaufkommen im Zuge von Veranstaltungen (bis 200 Sitzplätze) verzichtet, da diese Verkehrsmengen nur temporär auftreten und auch im Bestand bereits zulässig waren. Darüber hinaus erfolgt die Darlegung der Bruttogeschossflächen (BGF) anhand der Gebäudegrundrisse unter Berücksichtigung der vorhandenen Geschosse und eines realistischen Nutzungsszenario/Flächenbedarf.

Verkehrsaufkommen Bestand (Eingangsdaten):

Wohneinheiten (Bestand/ genehmigt):	= 44 WE
Klinikgebäude	= 120 Betten
Gastronomie (Café Pustekuchen)	= 435 m² BGF
Büro-, Tagungs-, Seminarräume (Klinik)	= 1.404 m² BGF
Gewerbe (Werkstätten, Scheune, Lagerflächen, etc.)	= 1.000 m² BGF

Verkehrsaufkommen Planszenario (Eingangsdaten):

Sondergebiet Nr. 1:	1 Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten	= 2 WE
Sondergebiet Nr. 2:	2 Wohngebäude mit je max. 3 Wohneinheiten	= 6 WE
Sondergebiet Nr. 3:	rd. 4.400 m² BGF Mehrgenerationenwohnen mit 12 Wohneinheiten, einschließlich Gemeinschaftsräumen, Küche, etc.	= 12 WE
	Büro-, Tagungs-, Seminarräume	= 1.200 m² BGF
Sondergebiet Nr. 4:	rd. 700 m² BGF maximal 7 Wohneinheiten	= 7 WE
	Büro-, Tagungs-, Seminarräume	= 70 m² BGF
	1 Therapiepraxis	= 135 m² BGF
Sondergebiet Nr. 5	rd. 500 m² BGF maximal 2 Wohneinheiten	= 2 WE
	Gastronomie (Café Pustekuchen)	= 435 m² BGF
Sondergebiet Nr. 6	<i>Baufenster A</i> 1 Wohngebäude mit max. 6 Wohneinheiten	= 6 WE
	Gewerbe (Werkstätten für handwerkliche Tätigkeiten, etc.)	= 1.000 m² BGF
	<i>Baufenster B</i> 1 Wohngebäude mit max. 9 Wohneinheiten	= 9 WE
Sondergebiet Nr. 7	Klinik (Bestandsgebäude) rd. 2.040 m² BGF (Neubau):	= 120 Betten
	Praxen	= 700 m² BGF
	Senioren - Pflegeheim	= 20 Plätze

Berechnungsgrundlagen (gemäß Programm Ver Bau)

Wohnen (44 Wohneinheiten)

Einwohner:

- 2,5 – 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 3,0 - 3,5 Wege/ Einwohner
- 80 % heimgebundene Wege
- 60 % MIV-Anteil

- 1,5 Pkw-Besetzungsgrad

Besucher:

- 5 % der Einwohnerwege
- 80 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Ver- und Entsorgung:

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

Klinik (120 Betten)

Beschäftigte:

- 1,6 – 2,0 Beschäftigte/ Platz
- 3,0 – 4,5 Wege/ Beschäftigtem
- 60 % – 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucherverkehr:

- 0,7 – 1,0 Besucher/Platz
- 2,0 Wege/ Besucher/d
- 60 % - 80 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Gewerbe (1.000 m² BGF)

Beschäftigte:

- 40 – 80 BGF/ Beschäftigtem
- 3,3 Wege/ Beschäftigtem
- 30 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Kundenverkehr:

- 1,0 – 2,0 Wege/ Beschäftigtem/d
- 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Wirtschaftsverkehr:

- 0,1 Lkw-Fahrten/Beschäftigtem/d

Gastronomie (435 m² BGF)

Beschäftigte:

- 40 – 80 BGF/Beschäftigtem
- 2,5 – 3,0 Wege/ Beschäftigtem
- 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Kundenverkehr:

- 30 – 60 Wege/ Beschäftigtem/d
- 10 % - 20 % MIV-Anteil*
- 2,0 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

** Gastronomie gehört zur Kliniknutzung und wird ergänzend von Wanderern und Besuchern des Waldhofgeländes aufgesucht*

Wirtschaftsverkehr:

- 0,7 – 0,9 Lkw-Fahrten/Beschäftigtem/d

Büro, Seminar (1.270 m² BGF)

Beschäftigte:

- 30 – 40 BGF/Beschäftigtem
- 2,5 – 3,0 Wege/ Beschäftigtem
- 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Kundenverkehr:

- 0,5 – 1,0 Wege/ Beschäftigtem/d
- 70 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Wirtschaftsverkehr:

- 0,1 Lkw-Fahrten/Beschäftigten/d

Praxen (835 m² BGF)

Beschäftigte:

- 25 - 50 BGF/Beschäftigtem
- 2,5 – 3,0 Wege/ Beschäftigtem
- 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Kundenverkehr:

- 2,0 Wege/ Beschäftigtem
- 70 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Wirtschaftsverkehr:

- 0,1 Lkw-Fahrten/Beschäftigten/d

Pflegeheim (20 Plätze)

Beschäftigte:

- 0,4 – 0,6 Beschäftigte/ Platz
- 3,0 – 4,5 Wege/ Beschäftigtem

- 60 – 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucherverkehr:

- 1,0 Besucher/Platz
- 2,0 Wege/ Besucher/d
- 60 % - 90 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Wirtschaftsverkehr:

- 0,2 Lkw-Fahrten/Beschäftigtem/d

Gegenüberstellung Verkehrsaufkommen

Nr.	Nutzung	Bestand (Kfz-Fahrten/Tag)	Planung (Kfz-Fahrten/Tag)
1	Wohnen	121-167	121-167
2	Klinik	381-913	381-913
3	Gewerbe	22-62	22-62
4	Gastronomie	21 - 100	21-100
5	Büro, Seminar	79 - 138	71 -123
6	Praxen	-	249-915
7	Pflegeheim	-	31-65
Summe		624 – 1.380	896 - 2.345

Fazit

Das Plangebiet weist aufgrund der abgesetzten Lage im ländlichen Raum, den örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit dem historischen Charakter und dem geplanten Nutzungskonzept für eine Lebensgemeinschaft besondere Eigenschaften auf, sodass vorliegend von den niedrigeren Werten der ermittelten Bandbreite des geschätzten Verkehrsaufkommens auszugehen ist. Ferner ist in Bezug auf die Tagesganglinie des Verkehrsaufkommens von einer Morgenspitze auszugehen, wobei sich das weitere Verkehrsaufkommen voraussichtlich ohne erkennbare Nachmittagsspitze über den Tag verteilen wird. Unter der Annahme, dass sich das Verkehrsaufkommen zu bestehenden Klinikzeiten auf rd. 624 Kfz-Fahrten/Tag beläuft und künftig bei rd. 896 Kfz-Fahrten/Tag liegen wird, ist rechnerisch ein Anstieg von **rd. 272 Kfz-Fahrten/Tag** zu erwarten. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens lässt sich anhand der einzigen Erweiterungsfläche im Bebauungsplan südlich des bestehenden Klinikgebäudes begründen. Hier wird auf einer Grundfläche von rd. 680 m² bei drei zulässigen Vollgeschossen eine bauliche Erweiterung planungsrechtlich geschaffen.

Unter der weiteren Annahme, dass 15 % des Tagesverkehrsaufkommens auf die morgendliche Spitzenstunde entfallen, ist hier ein Anstieg von 41 Kfz-Fahrten/ Spitzenstunde zu erwarten, was nicht einmal 1 Kfz/Minute entspricht. Bei einer Verkehrsbelastung der Kreisstraße 386 mit rd. 952 Kfz/Tag (Verkehrsmengenkarte 2015) ist hieraus folgend nicht von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der klassifizierten Straße oder negativen Auswirkungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K 386/Grüner Weg auszugehen. Darüber hinaus wird in der vergleichenden Darstellung das

Verkehrsaufkommen der Klinik einheitlich in die Berechnungen eingestellt. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist nicht mit der Ansiedlung einer Klinik in vergleichbarer Größenordnung wie die Lungenfachklinik zu rechnen, sodass unter realistischen Gesichtspunkten von ausreichend Reserven in Bezug auf die verkehrsgerechte Abwicklung des planinduzierten Verkehrs auszugehen ist und die Planung ein ähnlich geartetes Verkehrsaufkommen erwarten lässt.

Aufgrund der eher als gering zu beurteilenden Verkehrsbelastung der K 386 und dem Wegfall des durch die Klinik induzierten Verkehrsaufkommens ist zusammenfassend insgesamt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem planinduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches verkehrsgerecht über den bestehenden Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

In Bezug auf die Beachtung fahrgeometrischer Aspekte wurde für den Einmündungsbereich ein Schleppkurvennachweis für den Begegnungsfall 3-achsiges Müllfahrzeug / Pkw erstellt, der als Anlage (Lagepläne 1 bis 5) der Begründung beigelegt wird. Festgehalten werden kann, dass die Befahrbarkeit gegeben ist. Mögliche Markierungen (Sperrflächen) zur Verbesserung der Orientierung / Führung der Verkehrsteilnehmer obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes. Die Darstellung der Anfahrtssichtfenster für die Geschwindigkeit 100 km/h sind ebenfalls als Anlage der Begründung beigelegt.

Knotenpunkt



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 „Lebensgemeinschaft 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, Pflege 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.

Am 24.06.2021 fand ein gemeinsames Gespräch mit dem Regierungspräsidium Gießen statt. Im Ergebnis wurde sich darauf verständigt, dass die Ausweisung des Sondergebietes deutlich reduziert und auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert festgesetzt wird. Als bauliche Erweiterungsfläche dient lediglich der Bereich südlich angrenzend zum ehemaligen Klinikgebäude. Darüber hinaus wird auch die Art der baulichen Nutzung konkretisiert und differenziert für die einzelnen Bereiche festgelegt. Dies gilt gleichermaßen für die Festlegung der zulässigen Wohneinheiten, die dem heutigen Bestand bzw. dem genehmigten Umfang entsprechend im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Durch die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassungen ist weiterhin eine sinnvolle Nachfolgenutzung des Gebäudebestandes möglich, wobei der Lage und dem Schutz des Außenbereichs Rechnung getragen werden kann.

Das sonstige Sondergebietes „Lebensgemeinschaft Waldhof“ (SO_{LW}) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für eine Lebensgemeinschaft mit ergänzenden gesundheitlichen, pflegerischen und sozialen Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten sowie Seminarbetrieb. Hierzu zählen Dienstleistungen, die in Krankenhäusern, Fachkliniken, Sanatorien, Rehazentren, Heil- und Pflegeanstalten, Arztpraxen von Heilberufen und sonstigen Einrichtungen des Gesundheitswesens erbracht werden. Zu nennen sind beispielsweise Physiotherapie, Psychotherapie, Ergotherapie, Heilgymnastik, Massagen, medizinische Bäder, aber auch ein ambulanter Pflegedienst. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässigen Nutzungen umfassen auch soziale Anlagen und Einrichtungen, was von der Definition her bspw. auch eine Behindertenwerkstatt, eine Tagesstätte für Menschen mit Behinderung oder ein Hospiz umfasst, welches im Einklang mit dem Gesamtkonzept „Lebensgemeinschaft Waldhof“ steht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW1} sind zulässig:

- Wohngebäude mit jeweils maximal 2 Wohnungen,
- Versorgungsanlagen,
- Räume für freie Berufe.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW2} sind zulässig:

- Wohngebäude mit jeweils maximal 3 Wohnungen,
- Versorgungsanlagen,
- Räume für freie Berufe.

Der Gebäudebestand wurde damals als Wohngebäude genehmigt und unterliegt derzeit entsprechend einer Wohnnutzung.

Ein wichtiger und zentraler Bereich der Lebensgemeinschaft Waldhof stellt das Heilig-Haus (Marienkapelle) im Bereich des Teilsondergebietes Nr. 3 dar. Hier befindet sich die Kapelle, ein großer Veranstaltungssaal, das ehemalige Seminarhaus, die Krankenhausküche sowie Wohnungen. Die Aspekte der ausgeführten Nutzungen werden aufgegriffen und durch funktionale ergänzende Nutzungen entsprechend fortgeführt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW3} zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen:

- Mehrgenerationenwohnen mit maximal 12 Wohnungen, einschließlich Gemeinschaftsräumen, Speisesaal, etc.,
- Büro-, Tagungs- und Seminarräume,
- Räume für Veranstaltungen mit maximal 200 Sitzplätzen,
- Großküche für die Versorgung des Sondergebietes „Lebensgemeinschaft Waldhof“,
- Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Versorgungsanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Innerhalb des Teilbaugebietes Nr. 4 befindet sich das „Sächsische Haus“ sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude der Klinik. Der Bereich soll weiterhin vorwiegend der Wohnnutzung dienen sowie ergänzend Räume für eine Büronutzung (auch im Sinne von Coworking-Space) sowie Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie) bieten. Da der historische Charakter des Waldhofes als Ort der Heilung und Gesundung weiter in die Zukunft tragen soll, sind auch hier entsprechende Nutzungen zulässig, die der Thematik Rechnung tragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW4} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

- maximal 7 Wohnungen,
- Büroräume,
- Räume für freie Berufe,
- Versorgungsanlagen,
- gesundheitliche, pflegerische und soziale Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten.

Innerhalb des Teilbaugebietes Nr. 5 befindet sich gegenwärtig das Café „Pustekuchen“, welches auch bei Wanderern Zuspruch findet sowie Wohnungen. Die Nutzung wird im Bebauungsplan aufgegriffen und das zulässige Nutzungsspektrum funktional ergänzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW5} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

- maximal 2 Wohnungen,
- Büroräume,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, einschließlich sozialpädagogische Zwecke sowie gesundheitliche Zwecke,
- Versorgungsanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im Bereich des Teilbaugebietes Nr. 6 befinden sich zwei genehmigte Wohngebäude mit einer Scheune sowie Garagen, alte Werkstätten sowie Lagerflächen. Der Bereich soll weiterhin dem Wohnen und Arbeiten der Lebensgemeinschaft dienen:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW6} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

Baufenster A:

- maximal 6 Wohnungen,
- Werkstätten für handwerkliche Tätigkeiten,
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für die im Gebiet handwerklich hergestellten Produkte,
- Versorgungsanlagen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Baufenster B:

- Wohngebäude mit maximal 9 Wohnungen,
- Versorgungsanlagen,
- Räume für freie Berufe.

Innerhalb des Teilbaugebietes 7 befindet sich das Gebäude der ehemaligen pneumologischen Klinik. Unter Beachtung der vorhandenen Räumlichkeiten steht hier auch weiterhin die Aspekte Heilung, Gesundheit, Pflege und Wohnen im Fokus. Eine sinnvolle funktionale Ergänzung stellt zudem die Thematik Seminarbetrieb sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke dar.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW7} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für seniorengerechtes Wohnen (betreutes Wohnen),
- Senioren- und Pflegeheim,
- Ambulanter Pflegedienst,
- gesundheitliche, pflegerische und soziale Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten,
- Klinikgebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen),
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tagungs- und Seminarzentrum, einschließlich Übernachtungsmöglichkeiten, Verkaufsraum mit Bistroküche, Speisesaal, etc.,
- sonstige Büroräume,
- Versorgungsanlagen,

- Ferienwohnungen.

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. Um der Lage im Außenbereich, abgesetzt von bebauten Ortslagen, Rechnung zu tragen, erfolgt im Bebauungsplan eine auf den vorhandenen Gebäudebestand und den versiegelten Bereichen eine kleinteilige und differenzierte Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.

Die zulässige Grundfläche wird für das Teilbaugebiet Nr. 1 und Nr. 2 mit einer **GRZ = 0,25 und GRZ = 0,35** festgesetzt und spiegelt den hier vorhandenen Bestand und Bebauungsdichte wider und trägt zudem dem Übergang zur freien Landschaft mit den Grünlandbereichen Rechnung. Der Bereich der Teilbaugebiete Nr. 3 und Nr. 7 umfasst den Bereich des ehemaligen Klinikgeländes sowie die Marienkapelle mit Anbau, der im Bestand bereits einer höheren Versiegelung unterliegt. Dies wird aufgegriffen und die zulässige **GRZ = 0,6** bestimmt. Darüber hinaus ist hier die einzige bauliche Erweiterungsfläche vorgesehen, sodass im Sinne einer baulichen Nachverdichtung die bestimmte städtebaulich vertretbar ist.

Für das Teilbaugebiet Nr. 4, 5 und 6 wird die zulässige Grundflächenzahl mit einer **GRZ = 0,4** festgesetzt, um hier in den Bereichen, die anthropogen vorgeprägt sind und bereits eine gestörte Bodenfunktion aufzeigen Rechnung zu tragen.

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. Für das Teilsondergebiet Nr. 6 bedarf es einer weitergehenden zulässigen Überschreitung. Unter Beachtung des Gebäudebestandes ist die zulässige GRZ mit 0,4 restriktiv festgesetzt. Der Bereich unterliegt hierbei jedoch bereits einer stark vorgeprägten Nutzung (u.a. als Parkplatz) und weist einen entsprechenden Versiegelungsgrad auf. Da die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich gestört ist und sich hier ein zentraler und sozialer Treffpunkt für die Bewohner des Waldhofgeländes im Sinne eines Dorfplatzes anbietet, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer **GRZ = 0,7** überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die maximale Geschossflächenzahl wird für die einzelnen Teilbaugebiete differenziert festgelegt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Hieraus folgend ergibt sich für das Teilbaugebiet Nr. 1 und 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** bzw. **0,7**, für die Teilbaugebiete Nr. 3 und 7 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,8**, für die Teilbaugebiete Nr. 4 und 5 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** und für das Teilbaugebiet Nr. 6 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2**.

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, 2, 4 und 5 die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von **Z = II**. Hierdurch wird dem vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen und ferner 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 die Teilbaugebiete Nr. 3, 6 und 7 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **Z = III** festgelegt, was sich ebenfalls an den vorhandenen Gebäudebestand orientiert und zudem bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten bietet.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet „Lebensgemeinschaft Waldhof“ nicht festgesetzt. 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 (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt bestandsorientiert und deckt den vorhandenen Gebäudebestand ab. Die restriktive Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Gebäudebestand trägt der Lage im Außenbereich, abgesetzt von bebauten Ortslagen Rechnung. Vor dem Hintergrund der restriktiven Festlegung bedarf es jedoch auch moderater baulicher Erweiterungen wie z.B. Anbauten, für Balkone, Terrassen etc. Dies gilt auch für den Bereich des Teilsondergebiets Nr. 5. Für das SO_{LW5} gilt, dass eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen Richtung Süden auf einer Länge von 15,0 m und einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig ist. Damit dies im vertraglichen Maße erfolgt, wird die Art allerdings auf Balkone, Loggien und Terrassen beschränkt.

Als bauliche Erweiterungsfläche dient lediglich der Bereich südlich angrenzend zum bisherigen Klinikgebäude, der allerdings im bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Bereich liegt. Hierdurch wird zur Verfolgung der eingangs dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen zur Schaffung moderater Nachverdichtungsmöglichkeiten beigetragen.

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 sowie Beckenanlagen, die auch weiterhin erhalten bleibt. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser (Abwasserpumpstation/Kläranlage) fest. Klarzustellen gilt, dass die Abwasserbeseitigung des Plangebietes auch weiterhin über das private Kanalnetz mit Pumpstation und Zuleitung zur Kläranlage Sinn-Edingen erfolgen soll.

Darüber hinaus ist für die Versorgung des Gebietes ein Blockheizkraftwerk geplant. In der Planzeichnung durch Symbol Kraft-Wärme-Kopplung gekennzeichneten Bereichs ist ein Blockheizkraftwerk mit einer Grundfläche von maximal 250 m² zulässig.

3.5 Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen einer nachhaltigen Energieversorgung und einer sparsamen Freiflächeninanspruchnahme besteht die planerische Absicht im Bereich der öffentlichen Parkfläche ergänzend die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen vorzusehen. Neben der Vorsehung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge besteht die planerische Absicht, die lokale Stromerzeugung teilweise für die Deckung des Energiebedarfs im Bereich des Waldhofgeländes vorzunehmen. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Bebauungsplan überlagernd zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fläche für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlage) gemäß § 9 Abs. 12 BauGB festgesetzt. Die Rechtsprechung sieht die Zulässigkeit der Überlagerung von eigenständigen Flächenausweisungen lediglich für atypische Fälle (Überlagerung von unterschiedlichen Nutzungen) vor. Auch wenn es sich bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Fläche für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um eigenständige Flächenausweisungen handelt, ergibt sich die Zulässigkeit der überlagernden Festsetzung aus der Vereinbarkeit beider Nutzungen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie so zu errichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen ausgehen. Ferner wird die Verwendung von reflexionsarmen Modulen empfohlen.

3.6 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. 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, Folientunnel, Wege, Einfriedungen, etc. Die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Hausgärten**“ umfasst die Bereiche, die bereits heute eine entsprechende Nutzung aufweisen. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck zugeordneten baulichen Anlagen wie bspw. eine Gartenhütte oder Laube.

3.7 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. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen zu anderweitigen Zwecken ist nicht vorgesehen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass es für evtl. Baumaßnahmen im Wald voraussichtlich einer Genehmigung auf Waldrodung und Umwandlung gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1 und/oder 2 HWaldG bedarf. Genehmigungsbehörde für eine dauerhafte und/oder vorübergehende Waldumwandlung ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises.

Im Bereich des Waldbestandes 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) sowie Einfriedungen 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.

3.8 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 bei Neuanlage 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.

3.9 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. Aus den artenschutzrechtlichen Erhebungen sind geschützte Tagfalter festgestellt worden. Zur Berücksichtigung wurden die im Vorentwurf hier noch teilweise festgesetzten Grünflächen „Agro-Forst“ zurückgenommen. In den Betroffenen Bereichen gelangt nun eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „**Extensivgrünland für geschützte Tagfalterarten**“ zur Ausweisung. Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland extensiv zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Die erste Mahd muss zwischen dem 15.05. und 15.06. und die zweite Mahd hat ab dem 01.09. zu erfolgen. Bei geringem Aufwuchs kann die zweite Mahd entfallen. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die Beweidungszeitpunkte sind entsprechend den genannten Mahdzeitpunkten zu wählen. Saumstrukturen und besonders nährstoffarme Feuchtwiesenbereiche sind ausschließlich einmal jährlich ab dem 15.09. zu mähen

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 und alle 2-3 Jahre zu mähen (Empfehlung: abschnittsweise Mahd zwischen 15.09. und 28.02., Abtransport des Mahdguts, keine Düngung. 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. Oberhalb der künstlich angelegten Teichanlage verläuft ebenfalls der Grundbach. Die Bereiche des gesetzlichen Gewässerrandstreifens werden hier ebenfalls als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „**Naturnahe Uferbereiche**“ festgelegt. Standortgerechte, heimische Laubgehölze sind zu erhalten. Vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen. Nach Entfernung der Nadelgehölze ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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 in Verbindung mit der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange 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.

3.10 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 bei Neuanlage 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 Neuerrichtung von Garagen und Carports diese mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3.11 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 $\geq 10^\circ$. 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 „Lebensgemeinschaft 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 (so weit es sich nicht um Stützmauern handelt).

Befestigung der Pkw-Stellplätze

Zur Eingriffsminimierung in den Wasserhaushalt wird festgelegt, dass bei Neuanlage 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 die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, dauerhaft zu begrünen.

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 durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen. Für weitere Informationen wird auf Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

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.

Wie vorangehend aufgeführt ist im Bereich des Parkplatzes ergänzend die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Neben der Vorsehung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge besteht die planerische Absicht, die lokale Stromerzeugung teilweise für die Deckung des Energiebedarfs im Bereich des Waldhofgeländes vorzunehmen. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Bebauungsplan überlagernd zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fläche für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlage) gemäß § 9 Abs. 12 BauGB festgesetzt.

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 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.

Sollte bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke 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.

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.

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.

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.

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.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen sichergestellt werden muss, 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung ist die ausreichende Bodendurchlässigkeit (k₋-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 Sickerraumes, 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.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Angesprochen ist hier die konkrete Objektplanung.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Angesprochen ist hier die konkrete Objektplanung.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Angesprochen ist hier die konkrete Objektplanung.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Bezüglich einer Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.

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“, „Naturnahe Uferbereiche“ 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

Für das Plangebiet besteht ein privates Kanalnetz mit Abwasserpumpstation, über welches das im Plangebiet anfallende Abwasser der Kläranlage Sinn-Edingen zugeführt wird. Die Abwasserbeseitigung ist somit gesichert. Die Sondergebietsausweisungen und damit einhergehend die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan bestandsorientiert festgesetzt. Als einzige bauliche Erweiterungsfläche ist untergeordnet der Bereich südlich des Klinikgebäudes vorgesehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im bereits bebauten und erschlossenen Bereich des Waldhofgeländes ist daher gegenüber dem Bestand nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Abwassermengen aus dem Plangebiet zu rechnen. Daher kann von der Aufnahme der Festlegung von zentralen Flächen für die Regenrückhaltung und/oder Regenwasserbehandlung im Bebauungsplan abgesehen werden. Im Vollzug des Bebauungsplanes kann bezogen auf konkrete Bauvorhaben den wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden. Zu nennen ist hier bspw. die Errichtung von (Retentions-

)Zisternen innerhalb des Sondergebietes. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auch weiterhin Rechnung getragen werden kann. Die Details obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

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

Für das Plangebiet besteht ein privates Kanalnetz mit Abwasserpumpstation, über welches das im Plangebiet anfallende Abwasser der Kläranlage Sinn-Edingen zugeführt wird. 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.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Zuge der konkreten Objektplanung sind geeignete Behandlungsmaßnahmen des Regenwassers zu prüfen und erforderlichenfalls festzulegen.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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.

Angrenzend zum Plangebiet ist folgender Eintrag aus der Altflächendatei bekannt.

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 zustän-
digen Unteren Bodenschutzbehörden (UBB).*

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

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.

Im Rahmen von Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

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

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

9. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. 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 spitzbogigen 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 „Lebensgemeinschaft 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 Beeinträchtungsverbot bleibt auch unter Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei Neubauten im Umfeld des geschützten Kulturdenkmals aus städtebaulicher Sicht gewahrt.

Das Landesamt für Denkmalpflege – Hessen Archäologie sowie die Untere Denkmalschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung früh- bis hochmittelalterliche Siedlungshinterlassenschaften befinden. Die Wüstung Dudenbach mit unbekannter Ausdehnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Waldhof. Zudem geht die Ansiedlung selbst auf eine frühmittelalterliche Siedlung zurück. Die Marienkapelle aus dem 15. Jhr., in deren Umfeld mit Grabanlagen gerechnet werden muss, kann als Zeugnis einer florierenden Ansiedlung des ausgehenden Hochmittelalters verstanden werden. Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung die Bodeneingriffe begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Siedlungen und 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. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

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.

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

12. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und Fundnachweise außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

13. Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserpumpstation sowie eine Druckleitung vom Abwasserpumpwerk zum Falkenhof.

Weitere Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

14. Kennzeichnungen

Nach § 9 Abs. 5 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Angrenzend zum Plangebiet sind Waldflächen vorhanden, von denen ein Gefährdungspotential wie z.B. Wind- oder Schneebruch ausgeht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sinnvolle Nachfolgenutzung des bestehenden Gebäudebestandes im Sinne einer Bestandsüberplanung geschaffen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksgrenzen erfolgt hierbei bestandsorientiert. Ein Heranrücken an die angrenzenden Waldflächen gegenüber dem bereits bebauten und genehmigten Gebäudebestand wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Zur Berücksichtigung der Thematik erfolgt im Bebauungsplan die Kennzeichnung des Waldgefährdungsbereichs (30 m zu bestehenden Waldflächen).

15. Bodenordnung

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

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Waldhof“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 09.01.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan „Waldhof“, PPlanÖ, Stand: 11/2021
- Schleppkurvennachweis – Lagepläne 1 bis 5, ZH-Ingenieure, Stand: 01/2023
- Lageplan Sichtfenster – 100 km/h, ZH-Ingenieure, Stand: 01/2023

Planstand: 09.01.2023

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