

Gemeinde Greifenstein, Gemarkung Greifenstein

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „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

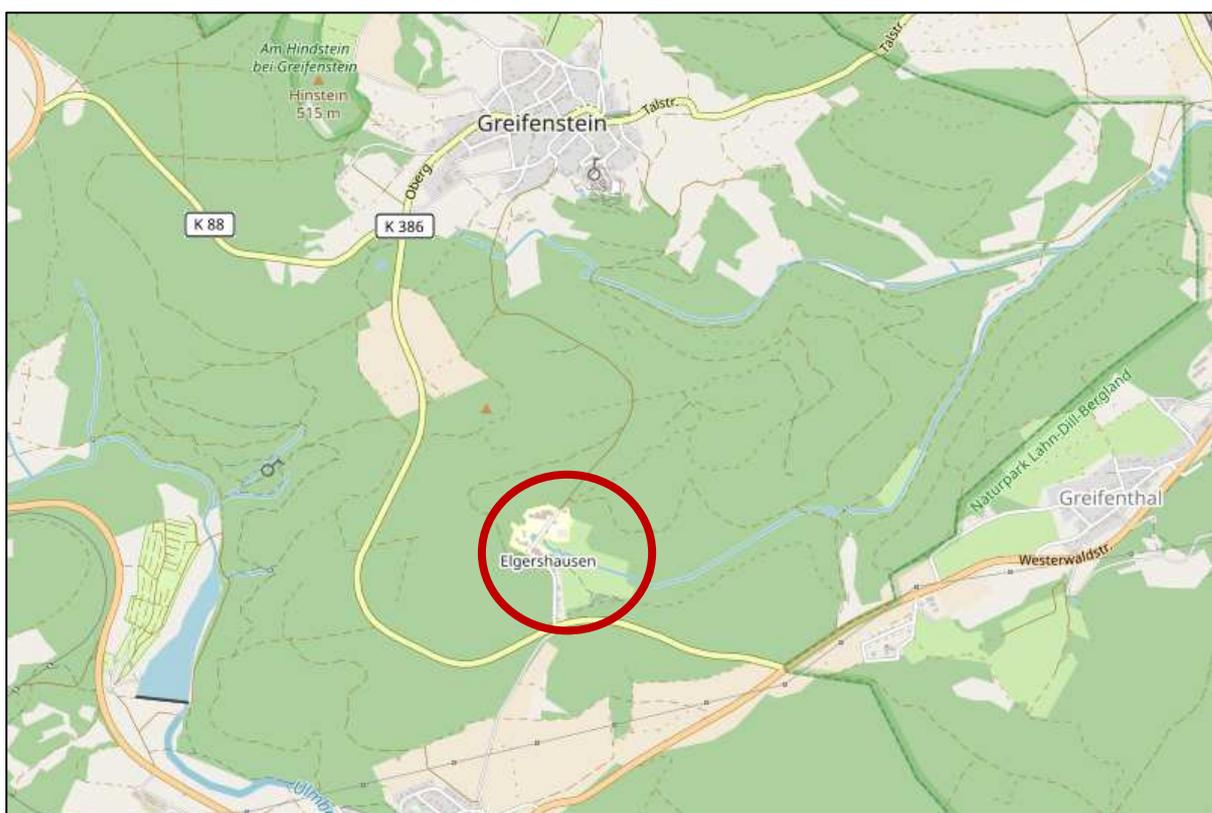
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	15
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	16
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
6.1 Überschwemmungsgebiet	17
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
6.4 Abwasserbeseitigung	20
6.5 Abflussregelung	22
6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	22
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
8. Kampfmittel.....	24
9. Immissionsschutz	24
10. Denkmalschutz	25
11. Sonstige Infrastruktur.....	26
12. Bergbau	26
13. Anlagen und Gutachten.....	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Das Gelände des Waldhofs weist eine lange Historie von etwa 650 Jahren auf. 1901 gründete Dr. Georg Liebe die Tuberkuloseheilstätte Waldhof-Elgershausen. Mit dem Rückgang der Tuberkulosefälle nach dem Krieg wandelte sich auch das Spektrum der versorgten Lungenerkrankungen - der "Waldhof" wurde zu einer Lungenfachklinik. Bis heute wird das gesamte Spektrum pneumologischer Erkrankungsbilder auf qualitativ höchstem Niveau und mit ganzheitlicher Ausrichtung behandelt. 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“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich 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.

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, sodass es der Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.

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





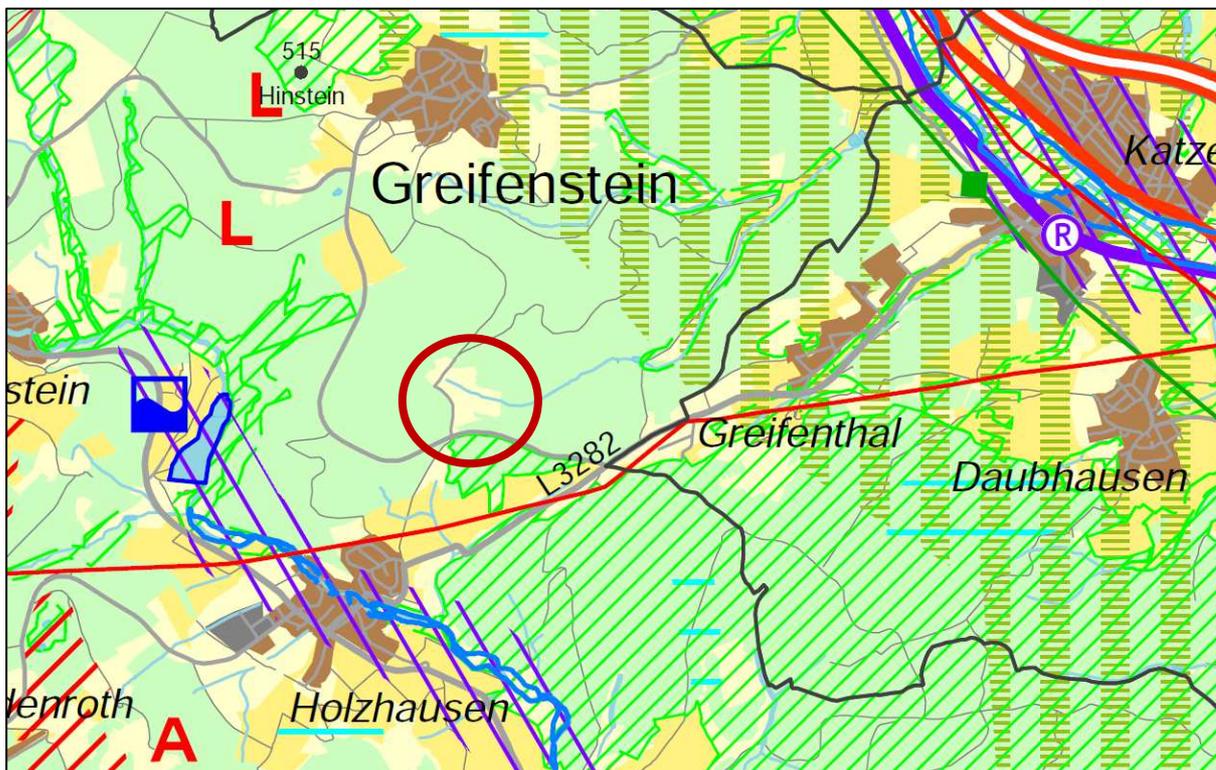
(Eigene Aufnahmen 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 12,74 ha, wovon auf die Sonderbauflächen rd. 3,11 ha, auf die privaten Grünflächen rd. 1,55 ha, auf die Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasser) rd. 0,15 ha, auf die Wasserflächen rd. 0,17 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 6,54 ha, auf die Flächen für Wald rd. 0,67 ha und auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,15 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



geordnet, 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 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

1.5 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.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung 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
Feststellungsbeschluss	____.____.____

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. Unmittelbar am Einmündungsbereich der K386/Grüner Weg befindet sich ein Parkplatz, der als solcher planungsrechtlich gesichert. 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 Querrung 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 Straßenbauamtes 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 Kenntnisnahme 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.

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 Bauleitplans 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 gartetes 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 m ² BGF
Büro-, Tagungs-, Seminarräume (Klinik)	= 1.404 m ² BGF
Gewerbe (Werkstätten, Scheune, Lagerflächen, etc.)	= 1.000 m ² 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 m ² BGF Mehrgenerationenwohnen mit 12 Wohneinheiten, einschließlich Gemeinschaftsräumen, Küche, etc.	= 12 WE
	Büro-, Tagungs-, Seminarräume	= 1.200 m ² BGF
Sondergebiet Nr. 4:	rd. 700 m ² BGF maximal 7 Wohneinheiten	= 7 WE
	Büro-, Tagungs-, Seminarräume	= 70 m ² BGF
	1 Therapiepraxis	= 135 m ² BGF
Sondergebiet Nr. 5	rd. 500 m ² BGF maximal 2 Wohneinheiten	= 2 WE
	Gastronomie (Café Pustekuchen)	= 435 m ² BGF
Sondergebiet Nr. 6	<i>Baufenster A</i> 1 Wohngebäude mit max. 6 Wohneinheiten	= 6 WE
	Gewerbe (Werkstätten für handwerkliche Tätigkeiten, etc.)	= 1.000 m ² BGF
	<i>Baufenster B</i> 1 Wohngebäude mit max. 9 Wohneinheiten	= 9 WE
Sondergebiet Nr. 7	Klinik (Bestandsgebäude)	= 120 Betten
	rd. 2.040 m ² BGF (Neubau): Praxen	= 700 m ² 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 % heimgelundene 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 des Verkehrsaufkommens 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 Bauleitplans mit einem planinduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches verkehrsgerecht über den bestehenden Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

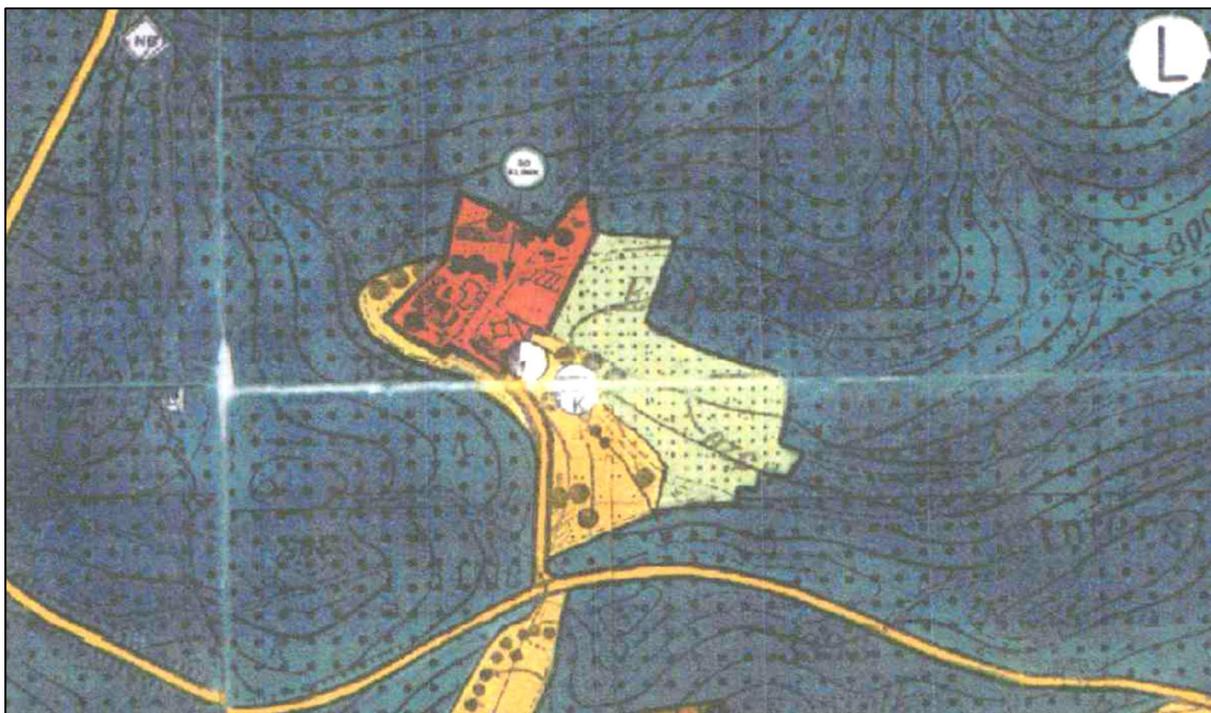
Knotenpunkt



3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

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 umfasst daher die Umwidmung der vorangehend dargelegten Flächendarstellungen in eine Sonderbaufläche

„Lebensgemeinschaft Waldhof“, Grünflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Wasserflächen, Flächen für Wald, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der im Bebauungsplan vorgenommenen Flächenausweisungen.



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

5. 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 BAuleitplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Ergänzend wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des Parkplatzes 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.

6. 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:

6.1 Überschwemmungsgebiet

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

6.2 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 Thematik wird durch Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen, 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 Bauungspläne 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

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.

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

Muldenversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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.

6.3 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. Im Bereich des Gewässerrandstreifens werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Ufergehölzsaum“ und „Nassstaudenflur“ vor, die der Sicherung und Aufwertung dienen. Negative Auswirkungen auf das Gewässer, einschließlich Gewässerrandstreifen sind insofern nicht zu erwarten.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Vgl. voranstehende Ausführungen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

6.4 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-)Zisterne 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

Eine gezielte Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise

auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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.

6.5 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.

6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

7. 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 Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.010.040-001.011	Elgershausen	Voglersheck 13:	Sonstige schädliche Bodenveränderung		Sanierung (De-kontamination) abgeschlossen

Hinweis: Nähere Auskünfte zu sonstigen schädlichen Bodenveränderungen erteilen die dafür zuständigen 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 Fremdzufluss, 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 (LANUV) zu beachten:

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

8. 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.

9. 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.

10. 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

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 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>

11. Sonstige Infrastruktur

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

Sonstige Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Waldhof“, Planungsbüro Fischer, Stand: 09.01.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan „Waldhof“, P LanÖ, Stand: 11/2021

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