



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Nur per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

Telefonnummer	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / IV-0801-25-BBP	[REDACTED]	0228 5504-1564	[REDACTED]	02.06.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: **Greifenstein: Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ sowie Änderung des  
Flachennutzungsplanes in diesem Bereich**

Bezug: Ihr Schreiben vom 08.05.2025 - Ihr Zeichen: Mail vom 08.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-  
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens  
der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Telefon + 49 (0) 228 5504-0  
Fax + 49 (0) 228 550489-5763  
[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

INFRASTRUKTUR

#### Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

## Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
(02.06.2025)

### Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

1

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Postfach 59 02 • 65189 Wiesbaden

BAIUDbw  
Referat Infra I 3 - TöB  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
K2_E-45-10-74 2625-25			baiudbwkompzbaumgmtwinato-pol@bundes- wehr.org	02.06.2025

Betreff: NATO-Produktenfernleitung **Westerburg - Gießen (stillgelegt)**;  
hier: Greifenstein: Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich  
Bezug: 1. BAIUDbw -Referat Infra I 3- vom 08.05.2025 - Az 45-60-00 / IV-0801-25-BBP  
2. Stellungnahme ÖRABw Düsseldorf vom 22.05.2025 – Az 87-79-04

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Sebastian,

- 2** im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich die stillgelegte Produktenfernleitung Westerburg – Gießen. Sie verläuft nordwestlich des ausgewiesenen Plangebiets in ca. 100 m Entfernung und ist damit von der Maßnahme nicht bzw. nicht unmittelbar betroffen.

Vorsorglich weise ich auf Folgendes hin:

- 3** In der Produktenfernleitung wurden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des Strafgesetzbuches StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse, ist die Produktenfernleitung durch einen 10,00 m breiten Schutzstreifen (5,00 m links und 5,00 m rechts der Rohrachse) zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland dinglich gesichert.

Für eine erste Übersicht und zur Beachtung bei den weiteren Planungen im Vorhabengebiet ist ein Lageplan mit dem Fernleitungsverlauf (Auszug aus der Bestandsdokumentation) beigefügt.

Da Abweichungen zwischen Plandarstellung und tatsächlicher Lage der stillgelegten Produktenfernleitung nicht auszuschließen sind, ist diese Eintragung nicht bindend für den tatsächlichen Verlauf der Leitungsstrasse und kann nur zur Übersicht für die weitere Bearbeitung des Planvorhabens genutzt werden.

Die Produktenfernleitung wurde gemäß beigefügter Stellungnahme der Öffentlich-rechtlichen Aufsicht der Bundeswehr (ÖrA Bw Düsseldorf) vom 22.05.2025 im Jahr 2004 stillgelegt und ist geleert, standgesichert sowie gereinigt.



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

KOMPETENZZENTRUM  
BAUMANAGEMENT  
WIESBADEN

REFERAT K2.E

Moltkering 9  
65189 Wiesbaden  
Postfach 59 02  
65189 Wiesbaden

Tel. [REDACTED]  
Fax +49 (0) 611 799-133799  
FspNBw 90-4224-3731

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

**Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Der Schutzstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches, so dass die Hinweise in der Begründung aufgenommen werden, darüber hinaus aber kein Handlungsbedarf besteht.



4

Dennoch muss, insbesondere in Talsenken, mit Reststoffgemischen gerechnet werden. Es empfiehlt sich daher, bei einem ggfs. notwendigen Ausbau eine Gasfreimesung durchzuführen und ein Kaltschnittverfahren einzusetzen.

Bei Bedarf kann für weitergehende Auskünfte direkt mit dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) -Niederlassung (NL) Süd-, Zeughausstraße 2-4, 64283 Darmstadt Kontakt aufgenommen werden (Telefon: +49/(0)6151 / 36875-905).

Für die im Grundbuch eingetragenen dinglich gesicherten Rechte ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Ostallee 3-5 in 54292 Trier zuständig.

Ich bitte zu beachten, dass Baumaßnahmen im Schutzstreifen ohne meine Genehmigung bzw. ohne vertragliche Regelung nicht gestattet sind.

Sollte es bei der weiteren konkreten Bebauungsplanung, insbesondere einer ver- und entsorgungstechnischen Anbindung/Erschließung von Bauprojekten, zu Leitungs-/Kabelverlegungen kommen, die die Produktenfernleitung und/oder den Schutzstreifen berühren und/oder kreuzen, ist zwingend eine erneute Beteiligung notwendig.

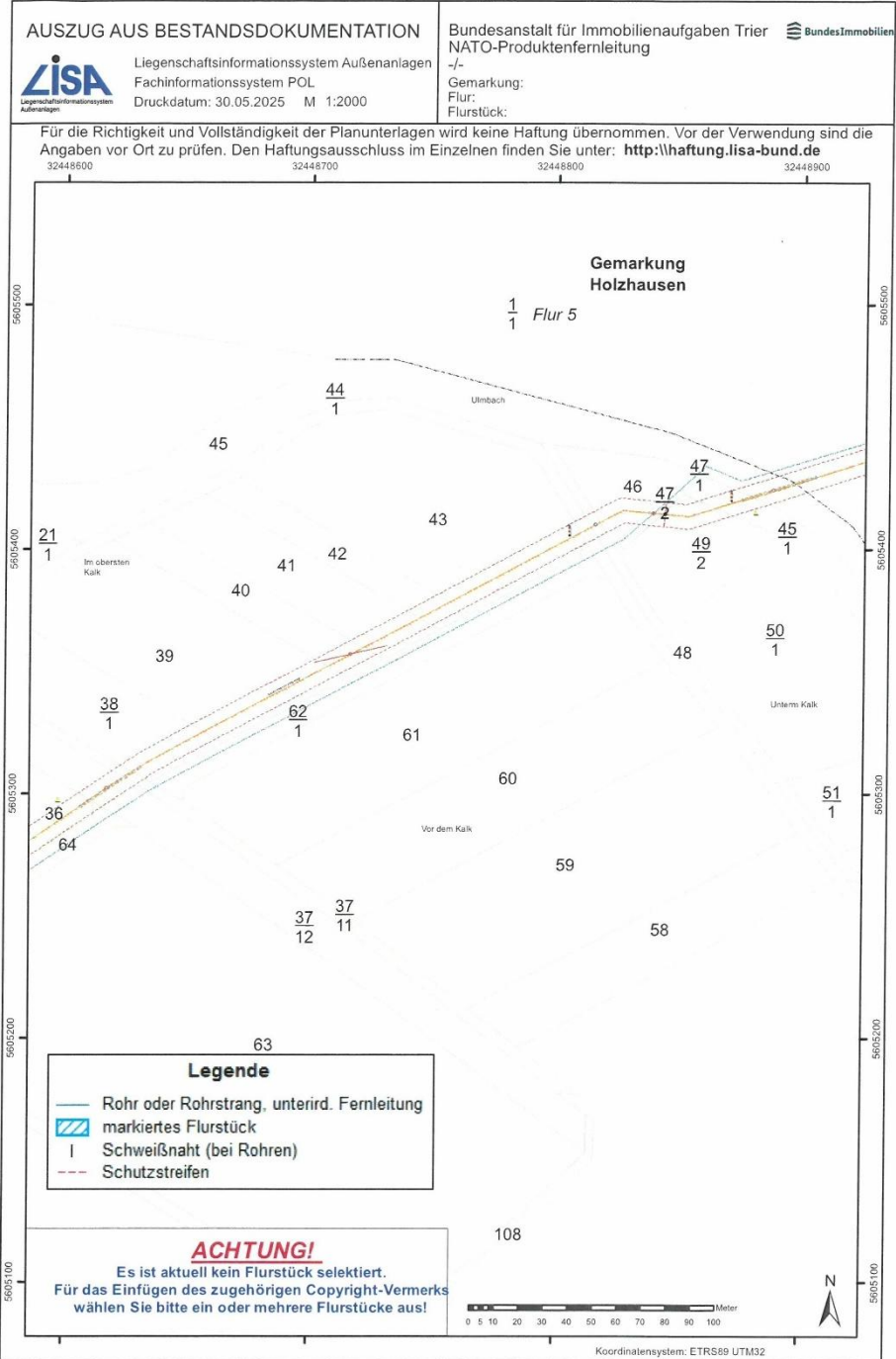
Die beigefügten Anlagen sind Bestandteil dieser Stellungnahme und zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
im Entwurf gezeichnet

Anlage(n): -2-

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Der Schutzstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches, so dass die Hinweise in der Begründung aufgenommen werden, darüber hinaus aber kein weiterer Handlungsbedarf besteht.



Anlage

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

BAIADBw  
Referat Infra I 3  
Fontainengraben 200

per Email

Nachrichtlich:  
BAIADBwKompZBauMgmtWINATO-POL@bundeswehr.org

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
87-79-04	[REDACTED]	[REDACTED]	OerABwDuesseldorf@bundeswehr.org	22.05.2025

Betreff: Wahrnehmung der Öffentlich-rechtlichen Aufsicht im Bauleitverfahren  
hier: Abgabe einer immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme im Prüfverfahren  
Bezug: 1. Bereichsanweisung C1-1830/3-6001 „Träger öffentlicher Belange der Bundeswehr“  
2. E-Mail BAIADBw Infra I 3 TOeB, Frau Sebastian vom 08.05.2025

Planungsbüro Fischer, Bebauungsplan „Vor dem Kalk“, Greifenstein,  
250603\_IV-0801-25-BBP

### Stellungnahme

5

In dem betroffenen Gebiet verläuft die im Jahr 2004 stillgelegte NATO-Produktenfernleitung „Westerburg-Gießen“ mit ihrem 10m breitem Schutzstreifen.

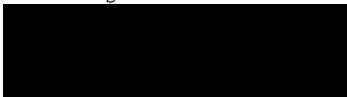
Eine stillgelegte Fernleitung genießt keinen Schutz mehr (die Genehmigung bei einer stillgelegten Pipeline wird aufgehoben, somit ist sie nur noch ein Rohr in der Erde). Jedoch bestehen meistens noch eingetragene Grunddienstbarkeiten.

Nach hiesigem Stand ist die Fernleitung standgesichert, gereinigt und entgast.

Das Vorhabengebiet befindet sich ca. 100m südöstlich.

Es bestehen daher von meiner Seite aus keine Einwände gegen die Maßnahme.

Im Auftrag



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN  
DER BUNDESWEHR

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE  
AUFSICHT FÜR  
ARBEITSSICHERHEIT  
UND TECHNISCHEM  
UMWELTSCHUTZ  
DER BUNDESWEHR  
UND BEI DEN GAST-  
STREITKRÄFTEN

DÜSSELDORF

Wilhelm-Raabe-Str. 46  
40470 Düsseldorf  
Postfach 30 10 54  
40410 Düsseldorf

Fax +49 (0) 211 959-4895  
FspNBw 90-3221-2062

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

### zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die stillgelegte Fernleitung im Bereich der Parzelle 62/1 liegt ca. 70 Meter nördlich des Geltungsbereiches, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.



Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Frau Tanja Nusch  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg-Krofdorf

Bearbeitung:   
Telefon:   
Telefax:   
E-Mail:   
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de  
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de  
Datum: 21.05.2025  
EVH-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)  
55128-551pt/888-8236#001

Betreff: BEBAUUNGSPLANVERFAHREN: Greifenstein: Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Bezug: Ihr Schreiben (E-Mail) vom 08.05.2025  
Anlagen: 0

Sehr geehrte Frau Nusch,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 08.05.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

1  
↓

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom Vorhaben „Vor dem Kalk“ im Ortsteil Holzhausen der Gemeinde Greifenstein nicht berührt.

Hausanschrift:  
Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken  
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0  
Fax-Nr. +49 (681) 38977-9671  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07

Eisenbahnbundesamt (21.05.2025)

**Beschlussempfehlung**

**zu 1.: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.**



Insofern bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[Redacted signature block]

**Beteiligung Planungsbüro Fischer**

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Freitag, 13. Juni 2025 12:50  
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer  
Betreff: Bauleitplanungsverfahren Vor dem Kalk / REWE Holzhausen

Sehr geehrter Herr Lindner,

- 1 ich bitte um Rücksprache / Anpassung der Gehölzauswahl für den B-Plan. Es sollten standortgerechte Pflanzen zur Auswahl gestellt werden (kein mediterraner Buchsbaum) und Gehölze, die Schwierigkeiten (wie Eichenprozessionsspinner oder Eschentriebsterben) mit sich bringen sollten vermieden werden.
- 2 Eine möglichst ökologische Außengestaltung (versicherungsfähiges Pflaster, Entwässerung in Beete etc.) sollte vorgegeben werden.
- 3 Auch eine Eingrünung des Geländes am Rande Ortschaft zur Erhaltung des Landschaftsbildes muss gewährleistet sein.  
Ich konnte Sie leider telefonisch nicht erreichen.

Mit der Bitte um Rücksprache verbleibe ich

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Fachbereichsleiterin  
Bauen, Umwelt und  
Gemeindeentwicklung

Gemeinde Greifenstein  
Herborner Straße 38  
35753 Greifenstein

Fax (0 27 79) 91 24 – 40  
[www.greifenstein.de](http://www.greifenstein.de)



Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.

Gemeinde Greifenstein, Umwelt (13.06.2025)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Die Hinweise zur Artenliste in den textlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen und die Artenauswahl entsprechend den vorgebrachten Anregungen und Hinweise überarbeitet.**

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind überwiegend schon im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen berücksichtigt (siehe z.B. 1.4.1, 1.4.2, 2.3.3 des Vorentwurfes).**

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt beachtet. Im Norden und Westen des Sondergebietes wird parallel in der Ausgleichsfläche eine Eingrünung mit Sträuchern vorgenommen.**

Die Pflanzung von Bäumen ist nicht erforderlich, da im Bereich der Landesstraße (Beilsteiner Straße) bereits eine Baumallee existiert, die den Geltungsbereich bzw. das künftige Bauvorhaben deutlich eingrünnt. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes werden daher die Sträucher eingetragen, um auch dann den Parkplatzbereich einer besseren Eingrünung zukommen zu lassen.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Moritzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12,3 Wa - 34 c

Bearbeiter/in  
Telefon  
Fax  
E-Mail

Datum 28. Mai 2025

**L 3282, Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen**  
**Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 05/2025]**

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

**Ihr Schreiben vom 08.05.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll am westlichen Ortsrand von Holzhausen ein Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen werden, um einem im Ort ansässigen Lebensmittelmarkt einen Neubau zu ermöglichen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.
- 2 **Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme**  
**Erschließung**  
Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Gemeindestraße *Mühlenweg* an die Freie Strecke der L 3282 vorgesehen. Für den *Mühlenweg* sowie die Anbindung an die Landesstraße ist ein bedarfsgerechter Ausbau beabsichtigt.  
Die Anbindung an die Landesstraße ist vor der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans noch einvernehmlich mit mir abzustimmen.
- 3 **Anbauverbot**  
Entlang der freien Strecke der L 3282 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und in den Festsetzungen berücksichtigt.
- 4 **Verkehrssicherheit**  
Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3282 führen.

Hessen Mobil, Dillenburg (28.05.2025)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Die Zusammenfassung über die Ziele der Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Schaffung von Bauplanungsrecht über die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße erfolgt durch die konkrete Darstellung der Linksabbiegerspur im Bereich der Landesstraße 3282. Die weiteren Details der Anbindung an die Landesstraße werden dann mit Hessen Mobil konkret an der Detailplanung der Erschließungsplanung abgestimmt.

**zu 3.: Die Hinweise zu den straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen werden zur Kenntnis genommen.**

Den Hinweisen wurde bereits entsprochen.

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch entsprechende Anpflanzungen im Parkplatzbereich berücksichtigt.**

Durch die Anpflanzungen werden mögliche Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der L3282 deutlich minimiert.

5

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.**  
Die personenbezogenen Daten wurden entsprechend des vorangebrachten Widerspruchs kaschiert bzw. ausgeblendet.



Claudia Wagner  
Recht | Fair Play  
Handel | Dienstleistungen

IHK Lahn-Dill | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

E-Mail

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Lennart Lindner  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Telefon

Wetzlar

12.06.2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen  
Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrter Herr Lindner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

1

wir erkennen das berechtigte Interesse der Gemeinde Greifenstein, der ortsansässigen Bevölkerung eine zeitgemäße und leistungsfähige Nahversorgung zu bieten. Die geplante Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes um ca. 500 Meter dient diesem Ziel und ermöglicht zugleich eine notwendige bauliche und funktionale Modernisierung.

2

Da sich der neue Standort in unmittelbarer Nähe zum bisherigen befindet und keine wesentlichen Unterschiede in der infrastrukturellen Anbindung bestehen, sehen wir in der Verlagerung keine relevanten nachteiligen Auswirkungen.

3

Die Modernisierung des Marktes stellt vielmehr eine Aufwertung der Nahversorgung dar und trägt zur Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raums bei.

Aus diesen Gründen bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Stellvertretende Bereichsleiterin

IHK Lahn-Dill (12.06.2025)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Die Ausführungen über die Ziele der Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.**

**zu 3.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.**

Eingang: 20. Juni 2025

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

Der Kreisausschuss  
Bauaufsicht

Fachdienst 23.2 Bautechnik

Datum: 06.06.2025  
Aktenz.: 2025-BLE-10-1072  
Kontakt:   
Telefon:   
Telefax:   
E-Mail:   
Raum-Nr.: D 3.054  
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar  
Servicezeiten:  
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr  
Do. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg  
Deutschland

Grundstück: Greifenstein, Holzhausen  
Lagedaten: Gemarkung Holzhausen

Vorhaben: Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, OT-Holzhausen  
B-Plan "Vor dem Kalk"

Antragsteller: Gemeindevorstand der Gemeinde Greifenstein  
Herborner Straße 38, 35753 Greifenstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde:**

1 Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Kalk“ aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Jedoch merken wir folgende Hinweise an:

- 2 1.) Wir empfehlen das Baufenster eindeutig zu vermaßen, um Unklarheiten bei zukünftigen Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Derzeit ist die Vermaßung der Baugrenze in Richtung Norden unterbrochen. Somit ist nicht erkennbar welcher Abstand zwischen Baugrenze und überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen ist.
- 3 2.) Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.3.3 sind widersprüchlich formuliert. In der Zeichenerklärung ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird jedoch beschrieben, dass die Grundstücksfreiflächen hier als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen zu 100 % gärtnerisch anzulegen sind. Um Unklarheiten bei zukünftigen Genehmigungsverfahren zu vermeiden empfehlen wir dies eindeutig zu formulieren.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar



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

Digitaler Briefkasten  
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?  
Kontaktieren Sie uns über [www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten](http://www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten)

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DL

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Bauaufsicht (06.06.2025)

**Beschlussempfehlungen**

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

**zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**  
Siehe Ausführungen zu 2. und 3.

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Vermaßung entsprechend in der Plankarte nachgetragen.**

**zu 3.: Die Hinweise zur textlichen Festsetzung 2.3.3 werden berücksichtigt und die Festsetzungen redaktionell überarbeitet bzw. entsprechende Erläuterungen zu dieser Festsetzung in der Begründung ergänzt.**

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen.

- 1 Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

**Untere Denkmalschutzbehörde:**

- 1 Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Bauleitplanung keine Bedenken, Änderungswünsche, oder Anregungen.
- 2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Kunstdenkmäler und keine Bodendenkmäler vorhanden.
- 3 Der Hinweis auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz in der textlichen Festsetzung unter 3.2 ist korrekt.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar



**Digitaler Briefkasten**  
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?  
Kontaktieren Sie uns über [www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten](http://www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten)

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

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DIL

**Untere Immissionsschutzbehörde**

**zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Untere Denkmalschutzbehörde**

**zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2: Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

**zu 3: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst,  
Zivil- und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und  
-bekämpfung

**Datum:** 28.05.2025  
**Aktenz.:** 22.1-VB-1-0227  
**Kontakt:**  
**Telefon:** [REDACTED]  
**Raum-Nr.:**  
**E-Mail:**  
**Standort:** Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. - Fr. 07:30 -12:30 Uhr  
Do. 13:30 -18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen  
Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem  
Bereich  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:
- 2** Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- 3** Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar

Digitaler Briefkasten  
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?  
Kontaktieren Sie uns über [www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten](http://www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten)



Sparkasse Wetzlar  
IBAN: DE04 5153 0035 0000 0000 59  
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE435165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DIL

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Gefahrenabwehr (28.05.2025)

### Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2 und zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



4 Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet (SO)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

5 In der Gemeinde Greifenstein steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar

Digitaler Briefkasten  
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?  
Kontaktieren Sie uns über [www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten](http://www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten)



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

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE435165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DIL

**zu 4.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger bzw. für das Bauantragsverfahren in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende die Erschließungsplanung, das Baugenehmigungsverfahren bzw. auf die Bauausführung.

**zu 5.: Der Hinweis wird auf der Plankarte unter den Hinweisen mit aufgeführt und zusätzlich in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

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

Der Kreisausschuss  
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

**Datum:** 12.06.2025  
**Aktenz.:** 26/2025-BE-10-003  
**Kontakt:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]  
**E-Mail:** [REDACTED]  
**Raum-Nr.:** 03.131  
**Standort:** Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr  
Do. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Vorhaben:** **Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ in Greifenstein,  
Gemarkung Holzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Natur- und Landschaftsschutz**

Zum aktuellen Verfahrensschritt liegen noch nicht alle notwendigen natur- und artenschutzfachlichen Gutachten vor. Diese sollen im Zuge der weiteren Planung erstellt und vorgelegt werden.

- 1 In der Begründung des Bebauungsplans wird in Kapitel 1.6 eine kurze Alternativenbetrachtung durchgeführt. Hier wäre es wünschenswert, auf die einzelnen Alternativen detaillierter einzugehen und darzulegen, aus welchen Gründen diese für die Realisierung des Vorhabens nicht geeignet sind. Insbesondere bei der bisherigen Fläche des Rewemarktes, mit der danebenliegenden Freifläche, sollte dargelegt werden, welche Gründe gegen eine Umsetzung an dieser Stelle sprechen.
- 2 Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen „Extensivgrünland“ und „Anlage von Blühflächen“ sind noch detaillierter auszugestalten. Insbesondere in Hinblick auf die Erreichung einer artenreichen Wiese, welche einen hohen ökologischen Wert aufweist.
- 3 Wir möchten noch darauf hinweisen, dass die Baumreihe entlang der „Beilsteiner Straße“ ein nach § 25 Abs. 1 HeNatG geschütztes Biotop darstellt. Diese Bäume dürfen daher im Zuge der Planung nicht entfernt werden. Um diesen Sachverhalt auch bei künftigen Planungen entsprechend zu würdigen, sind die Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen und ein entsprechender Passus in die textlichen Festsetzungen zu ergänzen.
- 4 Im Zuge der zweiten Beteiligung wird unsererseits noch eine abschließende Stellungnahme unter Einbeziehung der dann vorliegenden artenschutzfachlichen Gutachten abgegeben.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar



Digitale Briefkasten  
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?  
Kontaktieren Sie uns über [www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten](http://www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten)

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

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DIL

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Umwelt, Natur und Wasser (12.06.2025)

**Beschlussempfehlungen****Natur- und Landschaftsschutz**

**zu 1.: Der Hinweis auf die Alternativenbetrachtung wird zur Kenntnis genommen und zum Entwurf weitere Ausführungen zu den einzelnen Alternativstandorten in der Begründung mit aufgenommen-**

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen im Umweltbericht zu den Ausgleichsmaßnahmen Extensivgrünland und Anlage von Blühflächen weiter konkretisiert.**

**zu 3.: Die Hinweise zur geschützten Baumreihe werden zur Kenntnis genommen.** Die Planung sieht eine Minimierung des Eingriffes vor, in dem nur die ersten 3 südöstlichen Bäume vom Eingriff betroffen sind. Die übrigen Bäume, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden zum Erhalt festgesetzt. Für die Beeinträchtigung des geschützten Biotopes wird zum einen eine biotopschutzrechtliche Befreiung beantragt und gleichzeitig Flächen für entsprechende Ausgleichspflanzungen mit in die Planung aufgenommen.

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Wasser- und Bodenschutz**
**Oberflächengewässer**

- 1 Der Geltungsbereich liegt in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet. Gewässer und deren Uferbereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

**Grundwasser**

- 2 Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

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

1. Erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen sind ausreichend zu beschreiben sowie darzustellen und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

**Abwasser / Niederschlagswasser**

- 3 In der Begründung zu dem Bebauungsplan unter Punkt 8.5 Abwasserbeseitigung sind die Ausführung zu dem geplanten Trennsystem zu konkretisieren. Hier fehlt eine Aussage über den letztendlichen Verbleib bzw. die Ableitung des Regenwassers (*Ulm bach*, Graben oder bereits vorhandener Regenwasserkanal).

**Schutzgebiete**

- 4 Das Vorhabengebiet liegt weder in einem festgesetzten noch in einem geplanten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet.

**Hinweis:**

- 5 1. Unter dem Punkt 2.2 Wasser im Umweltbericht bei den eingriffsminimierenden Maßnahmen müsste der erste Satz gestrichen werden, da keine Wasserschutzgebiete betroffen sind.

**Vorsorgender Bodenschutz**

- 6 Im Bauleitplanverfahren liegt die fachliche Zuständigkeit des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Oberen Bodenschutzbehörde im Regierungspräsidium Gießen. Grundsätzlich sind Bodenschutzbelange in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

**Schädliche Bodenveränderungen:**

- 7 Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Eine aktuelle Datenlieferung der Gemeinde Greifenstein erfolgte bisher noch nicht. Wir empfehlen daher für ggf. aktuellere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

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

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
39576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten  
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?  
Kontaktieren Sie uns über [www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten](http://www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten)

Sparkasse Wetzlar  
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 89  
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DIL

**Wasser- und Bodenschutz**

**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Begründung wird um weitere Aussagen zur Abwasserbeseitigung ergänzt.

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

**zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in dem Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.**

**zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Obere Bodenschutzbehörde ist beim Verfahren beteiligt worden und auch Teil der vorliegenden Auswertung der Stellungnahmen. Die grundsätzliche Berücksichtigung der Bodenschutzbelange ist in §1 und § 1a BauGB formuliert und muss im Zuge der Planung und in der abschließenden Abwägung mit eingestellt werden.

**zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

**zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

**Fazit****9**

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann aus Sicht des Naturschutzes und hinsichtlich des Abwassers / Niederschlagswassers zurzeit keine abschließende Aussage zum geplanten Bebauungsplan getroffen werden.

Des Weiteren bitten wir die Hinweise im nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen / zu berücksichtigen.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

**zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Verwiesen wird auf die Punkte 1-8. Die Fachbehörden werden im Rahmen der Entwurfsoffenlage erneut an dem Planverfahren beteiligt.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten  
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?  
Kontaktieren Sie uns über [www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten](http://www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten)

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

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83  
BIC: HELADEF1DIL

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiterin

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 08.05.2025

Datum 12.06.2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen  
Bebauungsplan „Vor dem Kalk“  
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)  
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**1** gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologie (12.06.2025)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**G 3742-2025**  
Ihr Zeichen: Frau Tanja Nusch  
Ihre Nachricht vom: 08.05.2025  
Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 02.06.2025

**Greifenstein,  
Ortsteil Holzhausen  
"Vor dem Kalk"**  
**Bauleitplanung; Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- 1 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
- 2 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez: [Redacted]

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen  
(02.06.2025)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

**zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51• 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-2025-178285

Bearbeiter/-in:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 08.05.2025

Datum: 13. Juni 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein**  
**hier: Bebauungsplan „Vor dem Kalk“ im Ortsteil Holzhausen**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 08.05.2025, hier eingegangen am 08.05.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**  
**Bearbeiterin:** [REDACTED]

Anlass der Bauleitplanung ist die geplante Verlagerung und Vergrößerung des bereits in Holzhausen ansässigen großflächigen Lebensmittelmarkts. Dazu soll ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, das die zulässigen Verkaufsflächen auf max. 1.200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, max. 500 m<sup>2</sup> für Getränke und max. 100 m<sup>2</sup> für eine Bäckerei festsetzt. Die geplante FNP-Änderung in diesem Bereich sieht die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel vor.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Bauleitplanung sind die Vorgaben des gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010) sowie des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen, 4. Änderung. Zu dem

Hausanschrift:  
35394 Gießen • Colemanstraße 5  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: [poststelle@rpgi.hessen.de](mailto:poststelle@rpgi.hessen.de)  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr  
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



Regierungspräsidium Gießen (13.06.2025)

**Beschlussempfehlungen**

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

1

- 2 -

- 2 Vorhaben liegt der Gemeinde bereits eine regionalplanerische Erstein-schätzung vor (E-Mail vom 14.11.2023).  
Gemäß Ziel 5.4-3 des RPM 2010 kommen Flächen für großflächige Einzel-handelsprojekte nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Zur örtli-chen Grundversorgung ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortstei-len von Grundzentren zulässig (**Zentralitätsgebot**). Entsprechend Ziel 6-1 des LEP, 4. Änderung, sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu ei-ner Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> und nur in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Das Vorhaben weist zwar eine Gesamtverkaufsflä-che von weniger als 2.000 m<sup>2</sup> auf und dient der örtlichen Grundversorgung, allerdings ist Holzhausen nicht der zentrale Ortsteil der Gemeinde Greifen-stein. Insofern widerspricht die Planung den genannten Zielen der Raum-ordnung.
- 3 Entsprechend Ziel 5.4-5 des RPM 2010 sind Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den *Vorranggebieten Siedlung* zulässig (**siedlungsstruk-turales Integrationsgebot**). Zudem müssen großflächige Einzelhandels-vorhaben eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (**städtebauliches Integrationsgebot**, Ziel 5.4-6 des RPM 2010). Auch der LEP, 4. Änderung, enthält mit Plansatz 6-3 ein ähnlich lautendes Ziel, nachdem Sondergebiete für großflächigen Ein-zelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan festgelegten *Vorranggebieten Siedlung* an städtebaulich integrierten Stand-orten festgesetzt werden dürfen. Ausnahmen sind nur möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich inte-grierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Der ge-plante Geltungsbereich für den Lebensmittelmarkt im Nordwesten von Holzhausen befindet sich abgesetzt von der Ortslage innerhalb eines *Vor-behaltsgebiets (VBG) für die Landwirtschaft* und eines *VBG für besondere Klima-funktionen*. Insofern widerspricht die Planung auch den genannten Integrationsgeboten des RPM 2010 und des LEP, 4. Änderung.  
Aufgrund der erläuterten Zielverstöße ist die Beantragung einer Zielabwei-chung für das Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Ein solcher Antrag liegt bisher nicht vor. Ob die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 1 Hessisches Lan-desplanungsgesetz i. V. m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz erfüllt sind (raumordnerische Vertretbarkeit, Nichtberührtsein der Grundzüge der Pla-nung) und einem Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung regelmäßig stattgegeben werden soll, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Im Rahmen eines Abweichungsantrags wäre insbeson-dere nachvollziehbar darzulegen, warum das Vorhaben nicht an einem der zentralen Ortsteile und nicht in siedlungsstrukturell bzw. städtebaulich inte-grierter Lage umgesetzt werden kann. Zudem wäre am Altstandort Einzel-handel auszuschließen.
- 4 Hinweis: Aktuell wird der Regionalplan neu aufgestellt. Die Beteiligung zum 2. Entwurf erfolgt ab Ende Mai 2025, von einer Rechtskraft kann derzeit im 4. Quartal 2026 ausgegangen werden. Ohne dezidiert auf die relevanten Zielvorgaben des neuen Regionalplans einzugehen, kann im Ergebnis fest-gehalten werden, dass die Planung auch den Vorgaben des neuen Regio-nalplans widerspricht

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Aufgrund dieser Tatsache hat die Gemeinde Greifenstein parallel zum Bauleitplanver-fahren ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet.

**zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend im Rah-men des Zielabweichungsantrages berücksichtigt.**

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Darstellung und Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelhessen Fortschreibung 2025 werden im Zuge des Zielabweichungsverfahrens mitbehandelt.

### Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: [REDACTED]

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

2 Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

3 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

4 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

5 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.  
Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

### Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: [REDACTED]

1 Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.  
Angrenzend an das Plangebiet verlaufen Gräben. Die Baugrenzen der geplanten baulichen Anlage (REWE-Filiale) werden aber nicht tangiert.

2 Auf das Thema „Starkregen“ wird in den Planunterlagen eingegangen (Starkregen-Index erhöht, Vulnerabilität nicht erhöht) und auf Seite 26 der Begründung befindet sich die Fließpfadkarte.

3 Es bestehen somit aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

### Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: [REDACTED]

1 Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

### Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

**zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die zuständige Untere Wasserbehörde ist am Verfahren beteiligt und die Stellungnahme wurde in die Auswertung eingestellt.

### Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten**

Bearbeiterin: [REDACTED]

1 Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Begründung**

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

2 Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.  
**Hinweise**

- 3
1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
  2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
  3. Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Bearbeiterin: [REDACTED]

1 Zurzeit können aus Dezernat 41.4 keine Stellungnahmen abgegeben werden.

2 Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-

**zu 3.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

**zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten, Dez. 41.4

**zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Vorsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die Hinweise zum Bodenschutz und zu eingriffsmindernden Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.**

Im Zuge der Umweltprüfung wird unter anderem auch auf mögliche Eingriffe in den Boden eingegangen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Verwiesen wird hier auf die Ausführung im Umweltbericht.

Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

### **Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

Bearbeiter: [REDACTED]

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall\\_baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

#### Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial einge-

### Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

**zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

**zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

1

2

3

bracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

#### Immissionsschutz II

Bearbeiter: [REDACTED]

- 1 Gegen den Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

#### Bergaufsicht

Bearbeiterin: [REDACTED]

- 1 Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

- 2 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (zwei angezeigt, eins erloschen), in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

#### Landwirtschaft

Bearbeiter: [REDACTED]

- 1 Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft erhebliche Bedenken.  
Die Struktur der Landwirtschaft in Holzhausen zeichnet sich, neben den für die Region typischen Nebenerwerbsbetrieben, durch im Haupterwerb geführte Milchviehhaltung aus. Dies bedeutet eine für diesen Raum eher untypische hohe Funktionen in der Produktion und Wertschöpfung, also eine hohe ökonomische Funktion. Eine zukünftige Landbewirtschaftung ist zudem grundsätzlich gesichert.  
Bei den in Rede stehenden Flächen im Plangebiet handelt es sich um solche Flächen, welche ein hohes Ertragspotential aufweisen und die mit einer Ackerzahl von 50-55 deutlich über dem Schnitt der Gemarkung liegen. Weiterhin stellt die Agrarplanung Mittelhessen die Flächen als 1a Fläche dar. Der Regionalplan weist die Fläche darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus.  
Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft setzt sich der Antrag nur unzureichend mit der örtlichen Agrarstruktur auseinander. Außerdem, und dies scheint bei zusätzlicher Landinanspruchnahme geboten, trifft die Planunterlage keinerlei Aussagen zur Nachnutzung des aktuellen Standortes. Im Sinne des quantitativen Bodenschutzes ist eine solche Aussage jedoch unabdingbar.  
Dementsprechend sollte aus hiesiger Sicht und unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte dem o.g. Bauleitplanverfahren ein Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplanes vorgeschaltet werden.

#### Immissionsschutz II, Dez. 43.2

**zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

#### Bergaufsicht, Dez. 44.1

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen der Plankarte und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen der Plankarte und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Adressat für die vorgebrachten Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung, das Bauantragsverfahren und die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Landwirtschaft, Dez. 51.1

**zu 1.: Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens und in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Thematik der Betroffenheit der Agrarstruktur weiter untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung mit aufgeführt. Grundsätzlich wird die Gemeinde Greifenstein an dem Standort des Rewemarktes festhalten, da er zum einen der Grundversorgung des Ortsteiles und der Gemeinde dient und zum anderen derzeit keine Alternativflächen für den Standort zur Verfügung stehen. Auch hierzu werden entsprechende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

- 7 -

**Obere Naturschutzbehörde**

Bearbeiterin: [REDACTED]

- 1 Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete direkt berührt.

Naturschutzgebiet  
Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet  
Nicht betroffen

- 2 Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

**Obere Forstbehörde**

Bearbeiter: [REDACTED]

- 1 Forstliche Belange sind bei dem derzeitigen Planungsstand des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die E- und A-Planung fehlt derzeit noch.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
[REDACTED]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist in die vorliegende Auswertung eingestellt worden.

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1F

**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

## **Beteiligung Planungsbüro Fischer**

**Von:** BIL Leitungsauskunft <no-reply@bil-leitungsauskunft.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 15. Mai 2025 10:42  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** BIL Anfragestatus - Greifenstein Bebauungsplan &quot;Vor dem K...  
(20250515-0087)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Anfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.

**Teilnehmer:** TenneT TSO GmbH - Bereich Mitte  
**Telefonnummer:**  
**E-Mail:** Bauleitplanung-Mitte@tennet.eu

**Status:** Beantwortet

**Kommentar:** Aufgrund Ihrer eingereichten Unterlagen gehen wir davon aus das Sie von unserer Freileitung nicht betroffen sind. Sollte sich Ihr Arbeitsbereich bzw. Baubereich in den Norden ausweiten, bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.

**Betroffenheit:** **BETROFFEN**

**Dokumente:** 1 Dokument(e) verfügbar

### **Details zur Anfrage**

**Vorhaben:** Greifenstein Bebauungsplan "Vor dem Kalk"  
**Typ:** behördliche Planung  
**Klassifizierung:** Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren  
**Beginn der Maßnahme:** 15.05.2025  
**Auftraggeber:** Planungsbüro Fischer

[Link zu Ihrer Anfrage](#) im BIL Portal

### **Wie geht es weiter?**

Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL-Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL-Portal einsehen.

### **Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.**

Häufige Fragen haben wir für Sie in unseren FAQs beantwortet:  
<https://bil-leitungsauskunft.de/faq>

### **WICHTIG**

Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen!  
Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.

Tennet TSO GmbH (15.05.2025)

## **Beschlussempfehlung**

### **zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

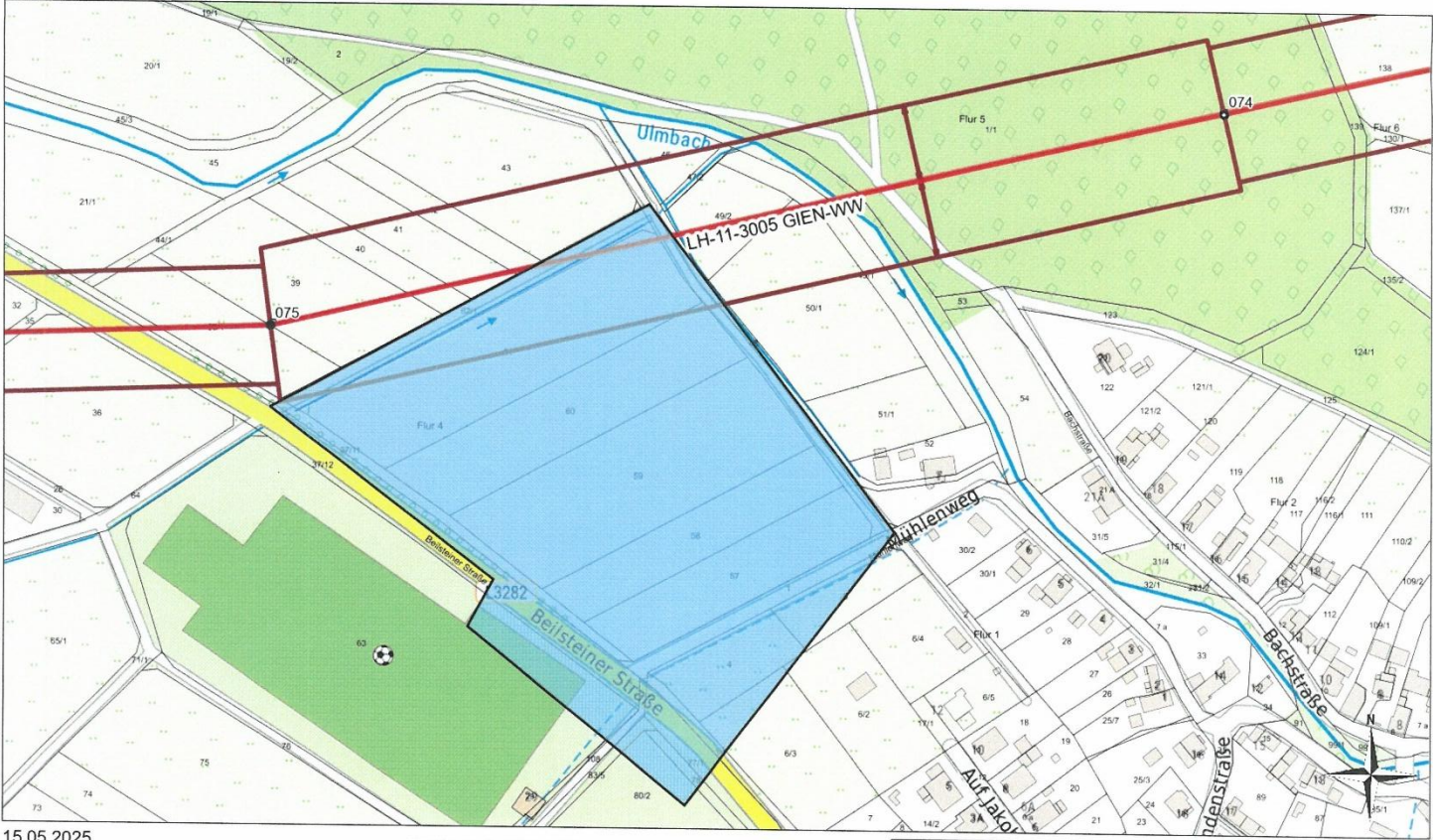
Der Geltungsbereich wird zum Entwurf nicht nach Norden hin erweitert, so dass weiterhin die im Norden verlaufende Freileitung durch die vorliegende Planung nicht tangiert wird.

1

Anlage



# Anlage TenneT



15.05.2025



Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG:25832)

Maßstab: 1:2500

Die Auszüge aus der Hintergrundkarte stellen keinen amtlichen Auszug dar. Die Erstellung der amtlichen Auszüge ist der geodatenführenden Behörde vorbehalten.  
 Der Auszug aus der Hintergrundkarte ist zur Maßentnahme nicht geeignet und kann nicht aktuelle Informationen enthalten. Für die Richtigkeit der eingetragenen Objekte der TenneT TSO GmbH besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Lage vor Ort. Copyright: TenneT TSO GmbH

## Legende

### Leitungsnetz

TenneT D

Onshore

Leitungspunkte

Stützpunkte

Abspannmast



Vermerk: BIS-Prozess

Tragmast



Vermerk: BIS-Prozess

Leitungen

Freileitungen

380-kV Leitungen-Freileitung



Vermerk: BIS-Prozess

technische Schutzbereiche

Parabolische Schutzstreifen



Vermerk: Schutzstreifen-Prozess

### Basisinformationen

Administrative Grenzen

Staatsgrenzen

Staatsgrenzen



Vermerk: BKG

Bundesweit

Bundesgrenze



Vermerk: BKG

Bundesländer



Vermerk: BKG

Liegenschaftskarte

ALKIS DE

ALKIS DE

flurstueck



hausumringe



hausnummer

strassenname

Vermerk: ALKIS Deutschland - Hexagon

Flur



Flurgrenze

Vermerk: ALKIS Deutschland - Hexagon

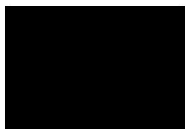
Von: [Redacted]  
Gesendet: Freitag, 13. Juni 2025 15:00  
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer  
Betreff: Bebauungsplan "Vor dem Kalk", Projekt-Nr.: 24-2955

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne in [Redacted] und habe als naheliegender Anwohner Einsicht in den Bebauungsplan genommen. Hierzu habe ich folgende Anmerkungen:

- 1 - Auf Seite 24 in der Begründung wird ausgeführt, das Abwasser vom Rewe-Markt an die vorhandenen Leitungen in der Beilsteiner Straße anzuschließen. Hier habe ich **Bedenken**, da derzeit eine Leitung DN250 liegt, und wir seit Jahren bei starken Gewitterregen Abwasser im Keller haben. Durch den geplanten Anschluß wird der vorhandene Kanal noch stärker belastet und es ist fraglich, ob der Querschnitt ausreichend ist. Alternativ wäre eine Ableitung des Abwassers über den Mühlenweg zu überprüfen.
- 2 - Ebenfalls auf Seite 24: ...die Entwässerung erfolgt im Trennsystem ist falsch, sie erfolgt im Mischsystem.

Mit freundlichen Grüßen



Bürger 1 (13.06.2025)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.**

Derzeit wird aktuell die Entwässerungsplanung des Gebietes erarbeitet und die entsprechenden Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf die Ausführung unter zu 1.**

Geplant ist abschließend eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Aus diesem Grund ist auch in der Bebauungsplankarte im nordöstlichen Bereich ein entsprechendes Regerückhaltebecken ausgewiesen, aus dem dann das unverschmutzte Niederschlagswasser in den östlich angrenzenden Ulmbach gedrosselt eingeleitet werden soll. Hierzu werden weitere Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.