

Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Vor dem Kalk“**

## **Vorentwurf**

Planstand: 06.05.2025

Projektnummer: 24-2955

Projektleitung: Lindner / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

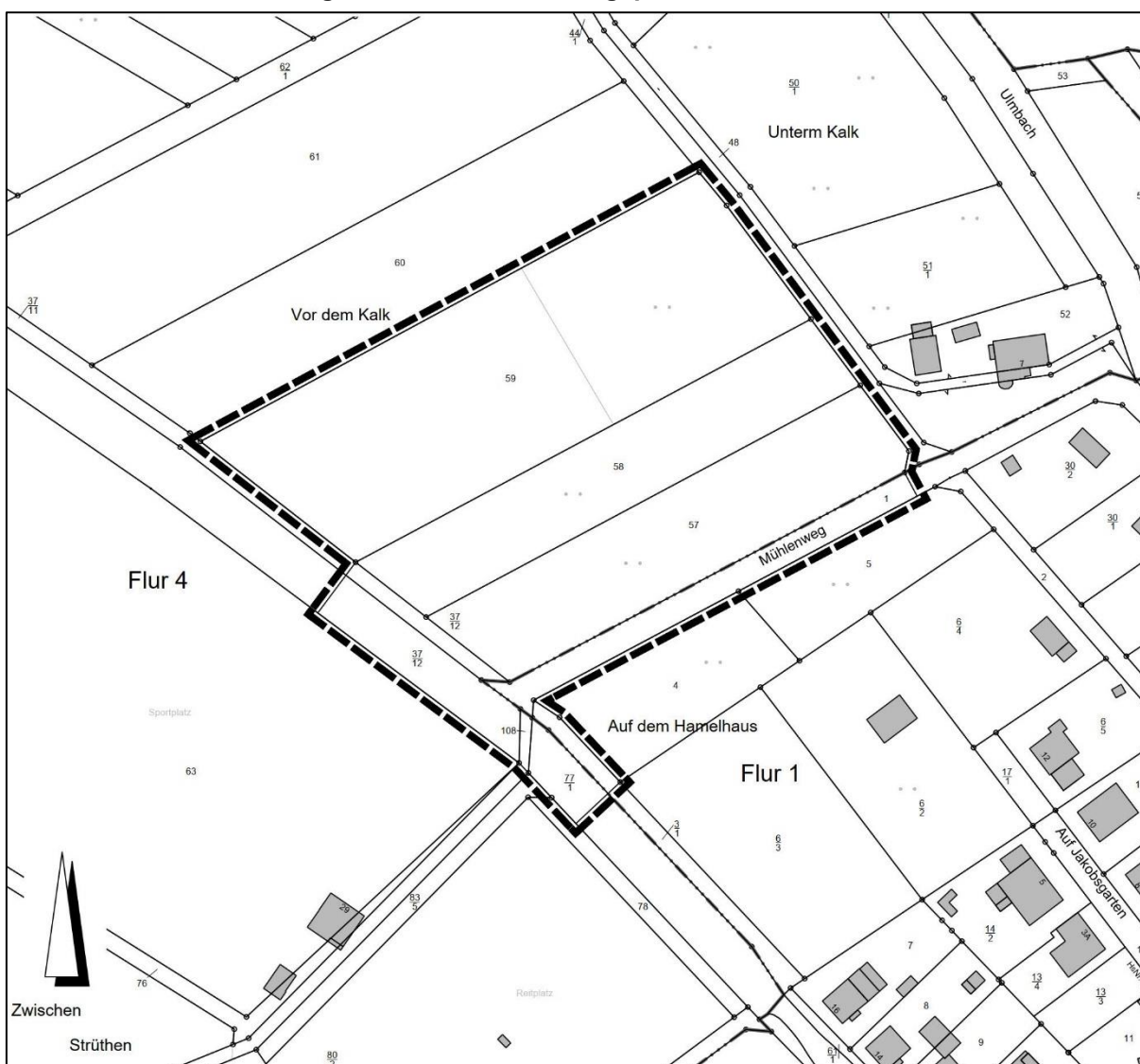
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|                                                                                                                                                    |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>1. Vorbemerkungen .....</b>                                                                                                                     | <b>4</b>                                  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....                                                                                                                | 4                                         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                               | 5                                         |
| 1.3 Regionalplanung .....                                                                                                                          | 6                                         |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....                                                                                                             | 9                                         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....                                                                                                              | 10                                        |
| 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....                                                                                                         | 10                                        |
| 1.7 Verfahrensart und -stand .....                                                                                                                 | 12                                        |
| <b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>                                                                                                          | <b>13</b>                                 |
| <b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>                                                                                            | <b>14</b>                                 |
| <b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>                                                                                                           | <b>14</b>                                 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                | 14                                        |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                                                 | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                                               | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| 4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)...                                                                                   | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| 4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft.....                                       | 15                                        |
| 4.5.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E).....                                                                                                  | 15                                        |
| 4.5.2 Entwicklungsziel: Anlage von Blühflächen (B) .....                                                                                           | 15                                        |
| 4.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder<br>Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| <b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>                                                                                      | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| <b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>                                                                                         | <b>15</b>                                 |
| 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....                                                                                                           | 15                                        |
| 6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....                                                                                                          | 16                                        |
| 6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....                                                                                                            | 16                                        |
| <b>7. Klimaschutz .....</b>                                                                                                                        | <b>16</b>                                 |
| <b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>                                                                                             | <b>17</b>                                 |
| 8.1 Hochwasserschutz.....                                                                                                                          | 17                                        |
| 8.2 Wasserversorgung.....                                                                                                                          | 17                                        |
| 8.3 Grundwasserschutz .....                                                                                                                        | 18                                        |
| 8.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....                                                                                                            | 20                                        |
| 8.5 Abwasserbeseitigung .....                                                                                                                      | 20                                        |

|            |                                                                                                                        |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.6        | Abflussregelung .....                                                                                                  | 21        |
| 8.7        | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft..... | 22        |
| <b>9.</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>                                       | <b>22</b> |
| <b>10.</b> | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                                                          | <b>23</b> |
| <b>11.</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>                                                                                             | <b>24</b> |
| <b>12.</b> | <b>Bodenordnung.....</b>                                                                                               | <b>24</b> |
| <b>13.</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>                                                                                              | <b>24</b> |
| <b>14.</b> | <b>Anlagen und Gutachten.....</b>                                                                                      | <b>25</b> |

**Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Kalk“**



## 1. Vorbemerkungen

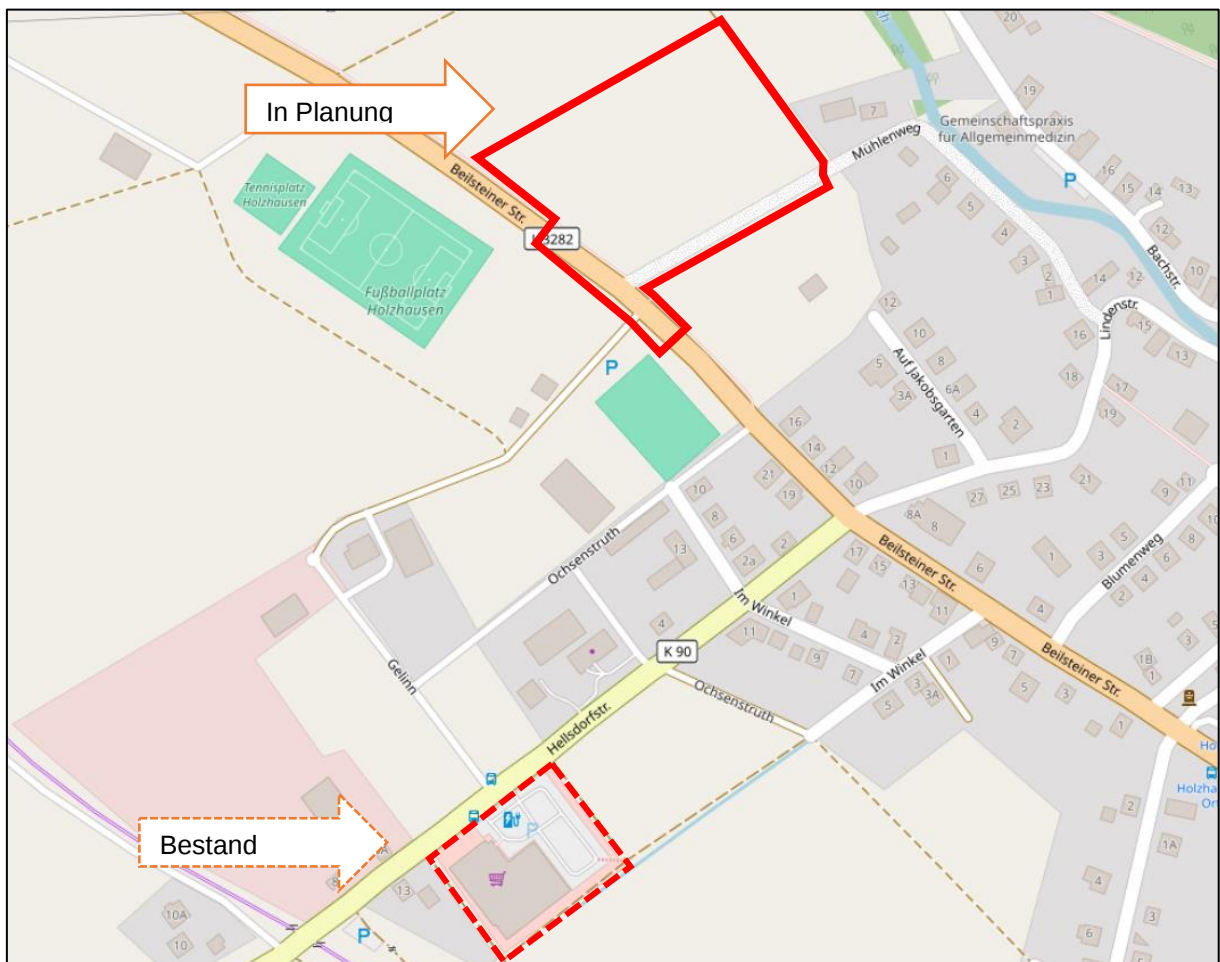
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Greifenstein hat am 12.09.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Kalk“ sowie die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich im Ortsteil Holzhausen beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der wohnnahen Grundversorgung durch einen Standortwechsel der örtlichen Einzelhandelsnutzung (innerörtliche Verlagerung der Rewe-Filiale) im Bereich nordwestlich des Mühlenweges sowie die Möglichkeit der untergeordneten Erweiterung der Verkaufsfläche aus Gründen der Modernisierung des Grundrisses und Aktualisierung eines zeitgemäßen Warenangebotes. Zur Ausweisung gelangt daher ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Bebauungsplan und eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf Ebene der FNP-Änderung (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO). Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln (Gemischte- sowie Wohnbauflächen), sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt.

Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und dem Neubau eines modernen und marktgerechten Verkaufsgebäudes kann somit die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in Holzhausen und der im näheren Umfeld befindlichen Ortsteile der Gemeinde Greifenstein auch künftig leistungsfähig erhalten und ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität im ländlichen Raum als Wohnstandort sowie auch zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze und somit der regionalen Wertschöpfung geleistet werden.

**Abb. 2: Verortung des bestehenden und geplanten Nahversorgungsstandortes**



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 11/2024), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der *Beilsteiner Straße* und nordwestlich des *Mühlenweges* am nordwestlichen Ortseingang von Holzhausen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 1 tlw. und 3/1 tlw., je Flur 1 der Gemarkung Holzhausen sowie Flurstücke 37/11 tlw., 37/12 tlw., 57, 58, 59, 77/1 tlw. und 108 tlw., je Flur 4 der Gemarkung Holzhausen. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 1,9 ha. Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde die Beilsteiner Straße, um notwendig werdende Straßenbaumaßnahmen ebenfalls planungsrechtlich absichern zu können.

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzfläche – hier: Acker (südlich), Grünland (nördlich)

Angrenzende Nutzungen:

Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine Baumreihe, Hochspannungsleitung

Osten: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Gehölzstrukturen, Siedlung (Wohnhäuser)

Süden: Landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Siedlungsfläche (Wohnhäuser, Gärten, etc.)

Westen: Gehölzstrukturen, *Beilsteiner Str.* (L3282) sowie der Sportplatz Holzhausen

**Abb. 3: Luftbild des Plangebietes mit städtebaulichem Kontext**



Quelle: Natureg Viewer ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 12/2024), bearbeitet

Abb. 4: Beilsteiner Straße (L 3282)



Abb. 5: Pferdekoppel am Mühlweg



Abb. 6: Mühlenweg Blickrichtung Nordost



Abb. 7: BR Südost Richtung Ortslage



Quelle: Eigene Aufnahmen, 10/2024

### 1.3 Regionalplanung

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (G 6.3-2) dargestellt und wird von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (G 6.1.3-1) überlagert.

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

Ferner sind in Ziel 6.3-3 die nachfolgenden Flächeninanspruchnahmen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft (unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie natur- und umweltschutzfachlicher Belange) 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

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Verlagerung eines Nahversorgungsstandortes innerhalb desselben Ortsteiles Holzhausen handelt und der Geltungsbereich geringer als 5 Hektar umfasst, wird folglich davon ausgegangen, dass die Ausweisung eines Sondergebietes mit der regionalplanerischen Vorgabe des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft vereinbar ist.

Das Plangebiet liegt wie zuvor erwähnt ebenfalls im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, in denen *„die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“* (6.1.3-1 (G)(K))

Neben der Ausweisung eines Sondergebietes werden entsprechende Flächen für Natur und Landschaft unmittelbar am Marktstandort vorgesehen, um dem Anspruch an die Klimafunktionsfähigkeit des Plangebietes gerecht zu werden. Eine zusätzliche Luftschadstoffemission wird durch das Planziel nicht vorbereitet.

Aufgrund der Ausweisung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze des Kapitels 5.4 für Einzelhandelsvorhaben:

#### 5.4-1(G)

*Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.*

- Bei Anbietern von Gütern des täglichen Bedarfs handelt es sich im Wesentlichen um Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriefachmärkte. Der geplante Neubau des Nahversorgers wird insbesondere durch die gestiegenen Ansprüche der Käuferschaft an die Marktgestaltung sowie die Auswahlmöglichkeit notwendig und dient somit der Förderung des Standortes und der wohnortnahen Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage, sodass dem raumordnerischen Grundsatz 5.4-1 durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden kann.

#### 5.4-2 (G)

*Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.*

- Der geplante Nahversorgungsstandort ist mit einem Verkaufsflächenumfang von 1.700 m<sup>2</sup> (davon 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche SB-Markt + 500 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.
- Aufgrund der Lage am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteils Holzhausen fügt sich das Vorhaben nicht direkt in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext ein. Die Gemeinde Greifenstein ist im Zentrale-Orte-System als Grundzentrum mit ihrem zentralen Ortsteil Beilstein ausgewiesen, sodass sich das geplante Vorhaben nicht unmittelbar in die raumordnerische Gliederung einfügt (siehe 5.4-3 (Z)).

#### 5.4-3 (Z)

*Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).*

- Da es sich bei dem geplanten Neubau um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt und die Gemeinde Greifenstein im Zentrale-Orte-System als Grundzentrum mit den zentralen Ortsteilen Beilstein und Allendorf ausgewiesen ist, steht die o.g. raumordnerische Zielvorgabe dem geplanten Vorhaben zunächst entgegen. Vor diesem Hintergrund formuliert die Zielvorgabe 5.4-3 den Hinweis, dass unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ausnahmsweise auch die zentralen Ortsteile der Grundzentren als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben infrage kommen. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind (vorliegend zutreffend, wenn auch nicht im zentralen Ortsteil). Entsprechend der Begründung zu diesem Ziel sind die jeweiligen Grundzentren verpflichtet, durch entsprechende Kalkulationen gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zu belegen, dass sie im Grundversorgungsbereich über die erforderliche Kaufkraft zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verfügen.
- In der Gemeinde Greifenstein ist gegenwärtig lediglich der Rewe-Markt in Holzhausen bestehend. Durch die Verlagerung an den neuen Standort und Modernisierung des Grundrisses kann gewährleistet werden, dass die Grundversorgung in Greifenstein mittel- und langfristig gesichert ist. In der Vergangenheit hat die Gemeinde Greifenstein Bemühungen gezeigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zentralen Ortsteil Beilstein die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgers zu schaffen. Obwohl der B-Plan Rechtskraft erlangt hat, konnte kein Träger für den Markt am Standort Beilstein lokalisiert werden, weshalb der Standort Beilstein nicht weiterverfolgt wurde.

#### 5.4-4 (Z)

*Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.*

- Bei den Gütern des täglichen Bedarfs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) darf lt. Regionalversammlung jede Kommune unabhängig ihrer zentralörtlichen Einstufung der vorhandenen Kaufkraft ein adäquates Angebot an Verkaufsfläche gegenüberstellen.
- Der Einzugsbereich des Rewe-Marktes umfasst die gesamten Ortsteile von Greifenstein. Die nächstgelegenen Marktstandorte befinden sich in den Nachbargemeinden und -kommunen.
- Der Nahversorgungsstandort in Greifenstein ist bei potenziellen Kunden aus den Nachbarkommunen aufgrund der Entfernung vergleichsweise eher unattraktiv, zumal die benachbarten Kommunen Driedorf, Sinn, Ehringshausen sowie die Städte Herborn und Leun selbst ein diverseres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten aufweisen. Ein Kaufkraftabfluss der Nachbarkommunen ist aufgrund der genannten Faktoren nicht zu erwarten.

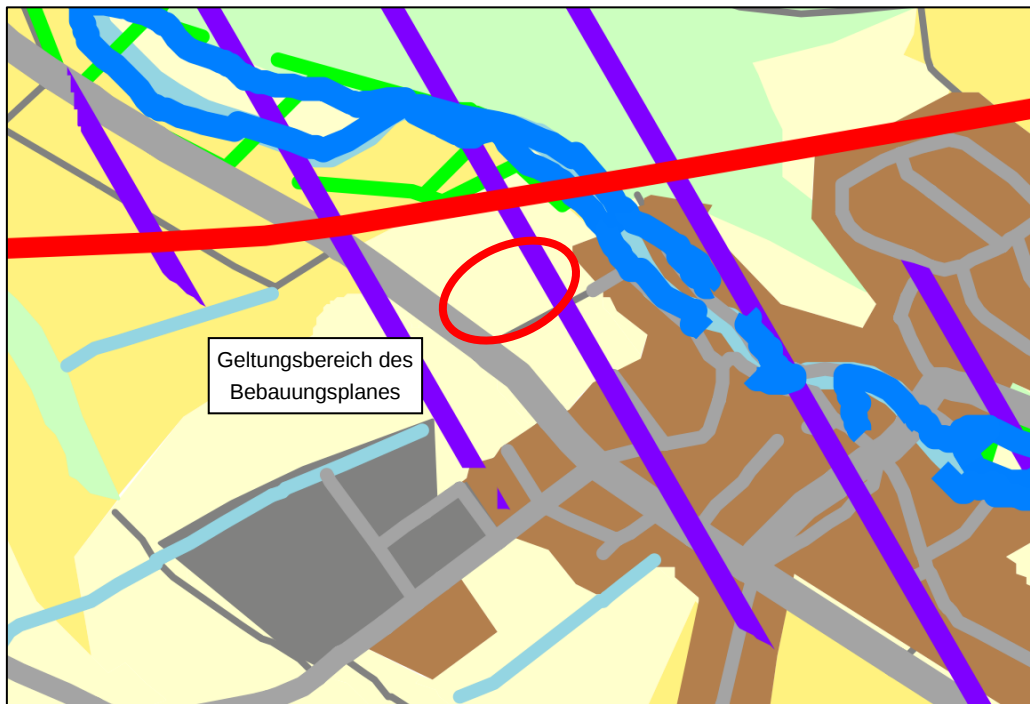
#### 5.4-6 (Z)

*Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).*

*Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.*

Die vorliegende Planung ist auf Basis dieser genannten Zielvorgaben vorerst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ein Zielabweichungsverfahren von den o.g. Zielen 5.4-4 (Kongruenzgebot), vom Ziel 5.4-3 (Zentralitätsgebot) sowie vom Ziel 5.4-6 (Städtebauliches Integrationsgebot) wird erforderlich und infolgedessen parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

**Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein wird das nordöstliche Teilgebiet als *Wohnbaufläche Planung* und das südwestliche als *Gemischte Baufläche Planung* dargestellt<sup>1</sup>.

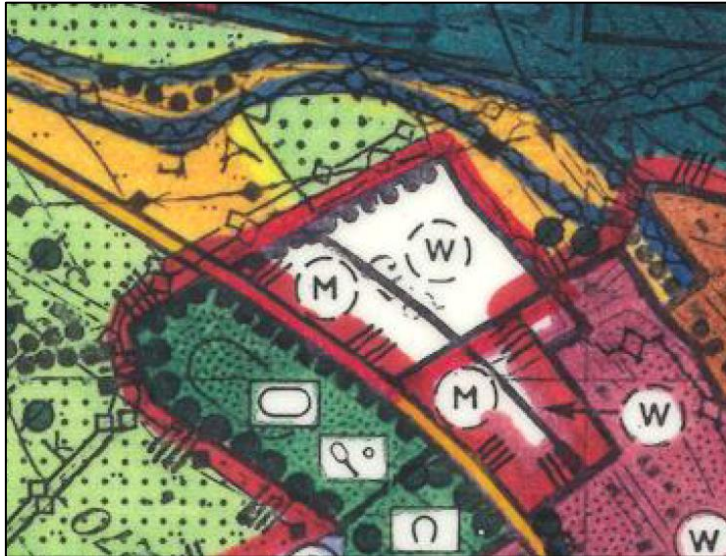
Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung (Sonderbaufläche) somit

---

<sup>1</sup> Die Kartendarstellung der Originalkarte ist nicht eindeutig, dem Planungsbüro liegt keine Legende vor. Die Darstellung wird aber so interpretiert, dass die nördlich geplanten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen rot umrandet und somit von der Genehmigung ausgenommen sind. Grund dafür könnte die fehlende Entlassung aus dem damaligen Landschaftsschutzgebiet sein, dessen Abgrenzung ebenfalls im FNP gekennzeichnet ist. Weitere Ausführungen hierzu zum Entwurf.

entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

**Abb. 9: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### **1.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegen keine weiteren Planungen und Pläne vor. Der Bereich ist aktuell planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

### **1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel für die Neuausrichtung und Umsiedlung des bereits ortsansässigen Rewe-Marktes geschaffen werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich aktuell im Außenbereich nach § 35 BauGB, ist aber im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein als *Misch- und Wohngebiet Planung* ausgewiesen<sup>2</sup>.

In der gesamten Gemeinde Greifenstein existiert lediglich ein Nahversorger (Rewe-Markt im OT Holzhausen), der die Grundversorgung im Gemeindegebiet regelt. Dieser Standort ist historisch gewachsen und befindet sich nicht in den von der Regionalplanung ausgewiesenen und für den Einzelhandel vorgesehenen zentralen Ortsteilen Beilstein und Allendorf, sondern im Ortsteil Holzhausen. Holzhausen befindet sich zentral gelegen in der Gemeinde und ist von den angrenzenden Ortschaften gut zu erreichen. Insgesamt versorgt sich die Bevölkerung der Gemeinde vor allem durch angrenzende Nahversorger in den benachbarten Gemeinden und Städten, wodurch die Grundversorgung lediglich verkehrsinintensiv organisiert ist.

In der Gemeinde Greifenstein selbst gibt es keine geeigneten Brach- oder Konversionsflächen im Innenbereich zur Errichtung eines Nahversorgungsstandorts. In Beilstein befindet sich die Konversionsfläche des Alten Bahnhofs, welche in Vergangenheit als Alternative zur Debatte stand. Allerdings hat sich, wie zuvor dargelegt, für diesen Standort kein Träger gefunden. Zudem ist der Standort aufgrund der Topografie im Ortsteil Beilstein für den großflächigen Einzelhandel ungeeignet.

Darüber hinaus gibt es keine weiteren Konversionsflächen im Gemeindegebiet, die für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes herangezogen werden können.

Für die Standortalternativenprüfung wird nachfolgend der gesamte Ortsteil Holzhausen betrachtet. (vgl. Abb. 10). Innerhalb der Ortslage Holzhausen sind vereinzelt Baulücken erkennbar (rot markiert). Diese bieten jedoch individuell nicht genügend Fläche, um einen Großflächigen Einzelhandelsstandort realisieren zu können.

Für den gewählten Standort spricht außerdem die Flächenverfügbarkeit. Hier wurde in Vorgesprächen die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer vorgemerkt, sodass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan auch realisiert werden kann und somit Vollzugsfähigkeit besitzt.

Sollte der Alternativstandort nicht realisiert und somit die vorliegende Planung nicht weiterverfolgt werden, wird dies dazu führen, dass der Bestandsmarkt seinen Nutzungszyklus vollendet und aufgrund ausbleibender Modernisierung nicht weiter betrieben wird. Dies wird im Bereich der südlichen Ortslage zu einem Leerstand führen und maßgeblich die Grundversorgung innerhalb der Gemeinde Greifenstein negativ beeinflussen. In diesem Falle wäre die Grundversorgung nicht gesichert, sodass die Anwohner gezwungen wären, für jede Einkaufsfahrt auf die Nachbarkommunen zurückgreifen zu müssen.

Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass keine entsprechenden Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Holzhausen zu erkennen sind. Für das Vorhaben wurde ein angemessener Standort gewählt, welcher auch aufgrund der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers zeitnah realisiert werden kann. Sollte die Alternative, die Planung nicht weiterzuführen, verfolgt werden, würde dies in einem Verlust der einzigen Einkaufsmöglichkeit resultieren, wodurch die Wohnumfeldqualität im ländlichen Raum gesenkt und die Abhängigkeit von den Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarkommunen deutlich steigen würden.

---

<sup>2</sup> Siehe Ausführungen Fußnote 1

Abb. 10: Baulücken und Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Ortsteiles Holzhausen



1.7      **Verfahrensart und -stand**

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

|                                                                                                                    |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>                                                             | 12.09.2024<br>Bekanntmachung: 08.05.2025                          |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>                                        | 12.05.2025 – 13.06.2025<br>Bekanntmachung: 08.05.2025             |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b> | Anschreiben: 08.05.2025<br>Frist 13.06.2025                       |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>                                                    | ____.____.____ – ____.____.____<br>Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange gemäß                                        | Anschreiben: ____.____.____<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB      |

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>                          |                |
| Feststellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 6 BauGB</b> | ____.____.____ |

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

## 2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ § 11 Abs. 3 BauNVO (Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt).

Durch die Formulierung des Planziels ist geplant, den aus dem Nutzungszyklus fallenden bestehenden Marktstandort im Ortsteil Holzhausen an einem neuen Standort zu verorten und den Grundriss aufgrund neuer Raumanforderungen und Marktlayouts zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten. Das Vorhaben wird aus versorgungstechnischen Gründen (Sicherung der einzigen Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet) als sinnvoll und zur Erhaltung der Grundversorgung im Grundzentrum Greifenstein als notwendig erachtet.

Die Erschließung des Nahversorgungsstandortes erfolgt über den *Mühlenweg*, welche in die überörtliche Landstraße L3282 („*Beilsteiner Straße*“) übergeht. Dabei ist der *Mühlenweg* lediglich im Mündungsbereich asphaltiert, sodass im Zuge der Erschließungsplanung Straßenausbaumaßnahmen notwendig werden. Um zukünftig den Verkehrsfluss von der Beilsteiner Straße hin zum geplanten Marktstandort sicher gewährleisten zu können, ist es sinnvoll, eine Linksabbiegerspur im Straßenraum vorzusehen.

Um den planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff zu minimieren, werden zudem Maßnahmen festgesetzt, die die Grundstücksfreiflächen mit einer ausreichenden Eingrünung versehen und im unmittelbaren Marktumfeld ökologische Aufwertungen erzielen. Diese werden nachfolgend in der vorliegenden Begründung erläutert. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an den Raumansprüchen des Marktes hinsichtlich des modernisierten Grundrisses und wird in der Höhe begrenzt. Neben dem erforderlichen Vollgeschoss für den Markt wird eine maximale Oberkante des Gebäudes (OK<sub>Geb.</sub>) von 11,0 m gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund der Lage und angrenzenden Nutzungen angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine der Ortsrandlage angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer Verbesserung sowie langfristige Sicherung der gemeindlichen Nahversorgung zu begrüßen ist.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Holzhausen, östlich der *Beilsteiner Straße* (Landesstraße L3282). Abgehend von der *Beilsteiner Str.* verläuft östlich der *Mühlenweg*, welcher als Erschließung des Gebietes dient und dafür im weiteren Verfahren ausgebaut werden soll. Über die Beilsteiner Straße, welche am Ortsausgang in die L3282 übergeht, ist der zukünftige Rewe-Markt auch an die benachbarten Ortschaften angebunden. Um zukünftig den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit am Ortseingang gewährleisten zu können, ist die Errichtung einer Linksabbiegerspur im Straßenraum der Beilsteiner Straße in den Mühlenweg essenziell. Diese Straßenausbaumaßnahme ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauplanungsrechtlich vorbereitet und im weiteren Verfahren mit der Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil abzustimmen.

Auch für den Fuß- und Fahrradverkehr ist das Gebiet gut erreichbar, denn zwischen der *Beilsteiner Straße* und dem Plangebiet ist ein Fuß- und Fahrradweg im Bestand vorhanden.

Darüber hinaus befindet sich südlich in rd. 500 m Entfernung die Bushaltestelle *Greifenstein-Holzhausen Ort* sowie südwestlich die Haltestelle *Greifenstein-Holzhausen REWE*. Somit kann das Plangebiet auch durch den ÖPNV als gut angebunden betrachtet werden.

### **4. Inhalt und Festsetzungen**

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

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Darstellung gelangt eine Sonderbaufläche (§ 1 (1)4 BauNVO) auf FNP-Ebene und ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im Bebauungsplan, jeweils

Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1200 m<sup>2</sup>,
- Ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup>,
- Eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup>.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel) erfolgt in diesem Bereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche und Fläche des zukünftigen Marktes werden durch Baugrenzen eingegrenzt.

Durch die eindeutige Zweckbestimmung kann gewährleistet werden, dass im Plangebiet zukünftig keine sonstigen Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf die Lage am Ortsrand und Ortsteileingang Holzhausens resultieren können.

## **4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.2.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E)**

Maßnahme: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahdnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 Großvieheinheit (GVE)/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

### **4.2.2 Entwicklungsziel: Anlage von Blühflächen (B)**

Maßnahme: Auf der Fläche ist eine Einsaat einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft vorzunehmen.

Pflegehinweis: Jährliche Mahd mit Abräumen des Mähgutes zwischen 15. Oktober und 31. März.

Die Flächen für Natur und Landschaft werden derartig festgesetzt, um das unmittelbare Umfeld des Marktes ökologisch aufzuwerten und den Eingriff möglichst am Ort des Eingriffes kompensieren zu können.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger

öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung 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). Die Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, sodass auf die dortigen Ausführungen entsprechend verwiesen wird.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nähere Informationen über die Eingriffs- und Ausgleichsplanung werden zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) in den Umweltbericht integriert.

## **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage eingearbeitet und das Gutachten dann als Anlage mit ausgelegt.

## **6. Klimaschutz**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung

tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- Die Steuerung und Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen, etc.,
- die Anpflanzmaßnahmen von Bäumen und sonstiger Grünstrukturen,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- und der Ausschluss flächiger Schottergärten.

Insgesamt kann hierdurch der Grünanteil im Plangebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **7.1 Hochwasserschutz**

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

### **7.2 Wasserversorgung**

#### **Bedarfsermittlung**

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m<sup>2</sup>, ein Getränkemarkt von max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Bäckereifiliale. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der abschließende Wasserbedarf nur schätzungsweise ermittelt werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

#### **Wassersparnachweis**

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die jeweiligen Eigentümer zu beachten.

### **Deckungsnachweis**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird parallel zum Bauleitplanverfahren durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Gemeinde Greifenstein davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen im Mühlweg unter Berücksichtigung entsprechender Ausbaumaßnahmen gedeckt werden können. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen und Gebäudeanschlüsse neu zu verlegen.

### **Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

## **7.3 Grundwasserschutz**

### **Schutz des Grundwassers**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

### **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> 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.

#### *Flächenversickerung*

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

#### *Muldenversickerung*

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

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *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.

### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

### **Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

#### **7.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

##### **Gewässerrandstreifen**

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

##### **Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

##### **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine Gewässer und Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

##### **Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

#### **7.5 Abwasserbeseitigung**

##### **Gesicherte Erschließung**

Die Erschließung wird parallel zum Bauleitplanverfahren von einem Ingenieurbüro bearbeitet. Für die Bauleitplanung maßgebliche Erkenntnisse und Anforderungen werden zum Entwurf mit berücksichtigt.

##### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Die im Bereich der Beilsteiner Straße vorhandenen Abwasserleitungen sollen genutzt werden.

Es wird voraussichtlich ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes errichtet.

##### **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren überprüft die Gemeinde Greifenstein die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen.

##### **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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

##### **Versickerung des Niederschlagswassers**

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

### Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

### Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## 7.6 Abflussregelung

### Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

### Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

### Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen, da es sich vorliegend nicht um eine Bestandsüberplanung handelt.

### Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

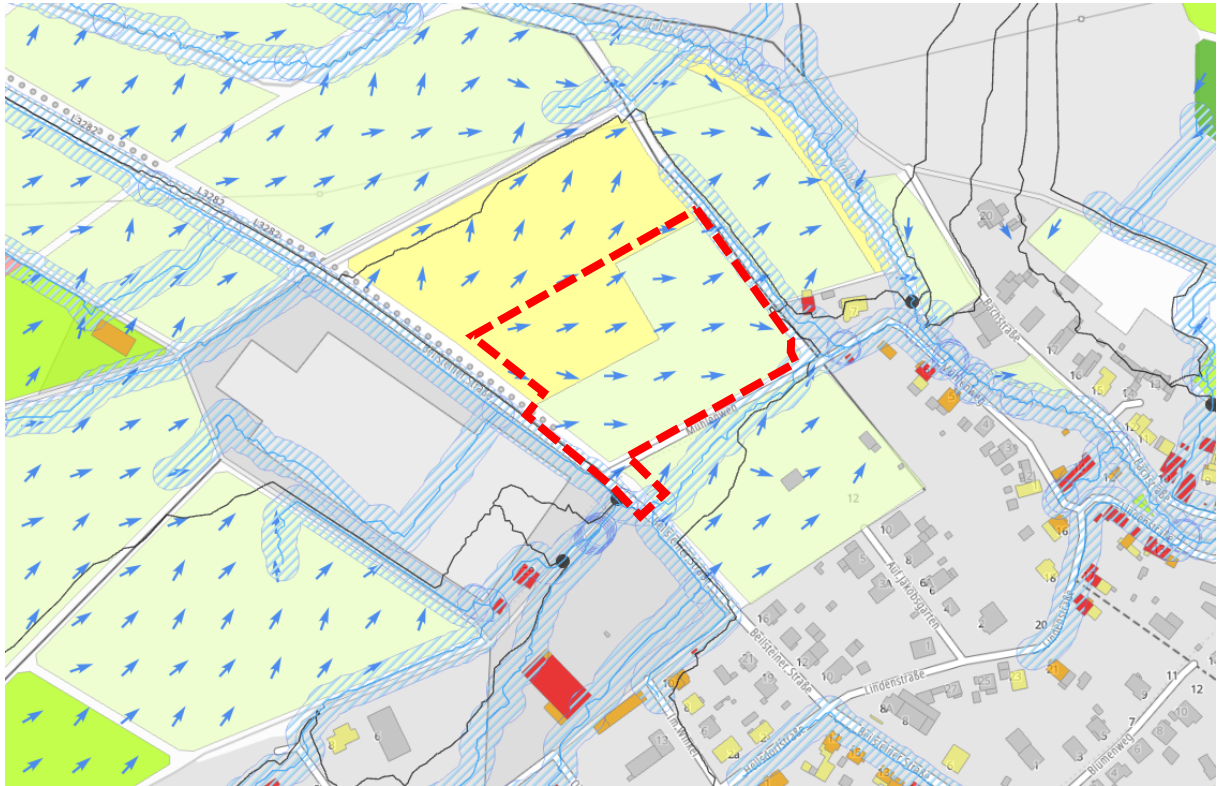
**Abb. 11: Starkregenhinweiskarte Hessen, HLNUG (Abruf 01.05.25)**



Der Topografie entsprechend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes hin dargestellt (vgl. Abb. 11). Der Niederschlagswasserabfluss folgt somit in Richtung des *Umbaches* und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Um behutsam mit dem

Niederschlagswasser vor dem Hintergrund des planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff umgehen zu können, wird im nordöstlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

**Abb. 12: Fließpfadkarte für das Plangebiet, HLNUG (Abruf 01.05.25)**



#### **7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

### **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### *Altlasten*

Zum jetzigen Planungsstand liegen der Gemeinde Greifenstein keine Informationen über eine Vorbelastung des Plangebietes durch Altlasten vor.

#### *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 für Neubaumaßnahmen empfohlen.

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

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

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

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

## **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.

Aufgrund der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und der Lage am Ortsrand, an der süd-westlichen Seite angrenzend zum Sportplatz, südöstlich die Nutzungen als Pferdekoppeln sowie östlich die Wohnbebauung am Mühlenweg liegen, sind zunächst keine unmittelbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann. Das Baufenster wurde so platziert, dass das künftige Gebäude den Parkplatzlärm abschirmt. Auch die Anlieferungsgebiete können so platziert werden, dass die östlich angrenzenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

## **10. Denkmalschutz**

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 Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **11. Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB wird nach jetzigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **12. Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

|                                                                           |                             |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>                                 | <b>19.049 m<sup>2</sup></b> |
| Fläche des Sonstigen Sondergebietes                                       | 8.366 m <sup>2</sup>        |
| Verkehrsflächen                                                           | 2.840 m <sup>2</sup>        |
| (davon Straßenverkehrsflächen                                             | 2.480 m <sup>2</sup> )      |
| (davon Verkehrsfläche<br>Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“                | 360 m <sup>2</sup> )        |
| Flächen für Ver- und Entsorgung<br>Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ | 200 m <sup>2</sup>          |
| Flächen für Natur und Landschaft                                          | 7.642 m <sup>2</sup>        |
| (davon Zweckbestimmung „Extensivgrünland“                                 | 6.397 m <sup>2</sup>        |

|                                     |
|-------------------------------------|
| (davon Zweckbestimmung „Blühfläche“ |
|-------------------------------------|

|                      |
|----------------------|
| 1.245 m <sup>2</sup> |
|----------------------|

### **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Dr. Fokuhl, Stand: 05/2025

Planstand: 06.05.2025

Projektnummer: 24-2955

Projektleitung: M. Sc. L. Lindner

Dipl.-Geogr. M. Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

