

Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen

Begründung

Bebauungsplan „Vor dem Kalk“

Entwurf

Planstand: 15.06.2026

Projektnummer: 24-2955

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Lennart Lindner (M.Sc. Stadt & Regionalplanung)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

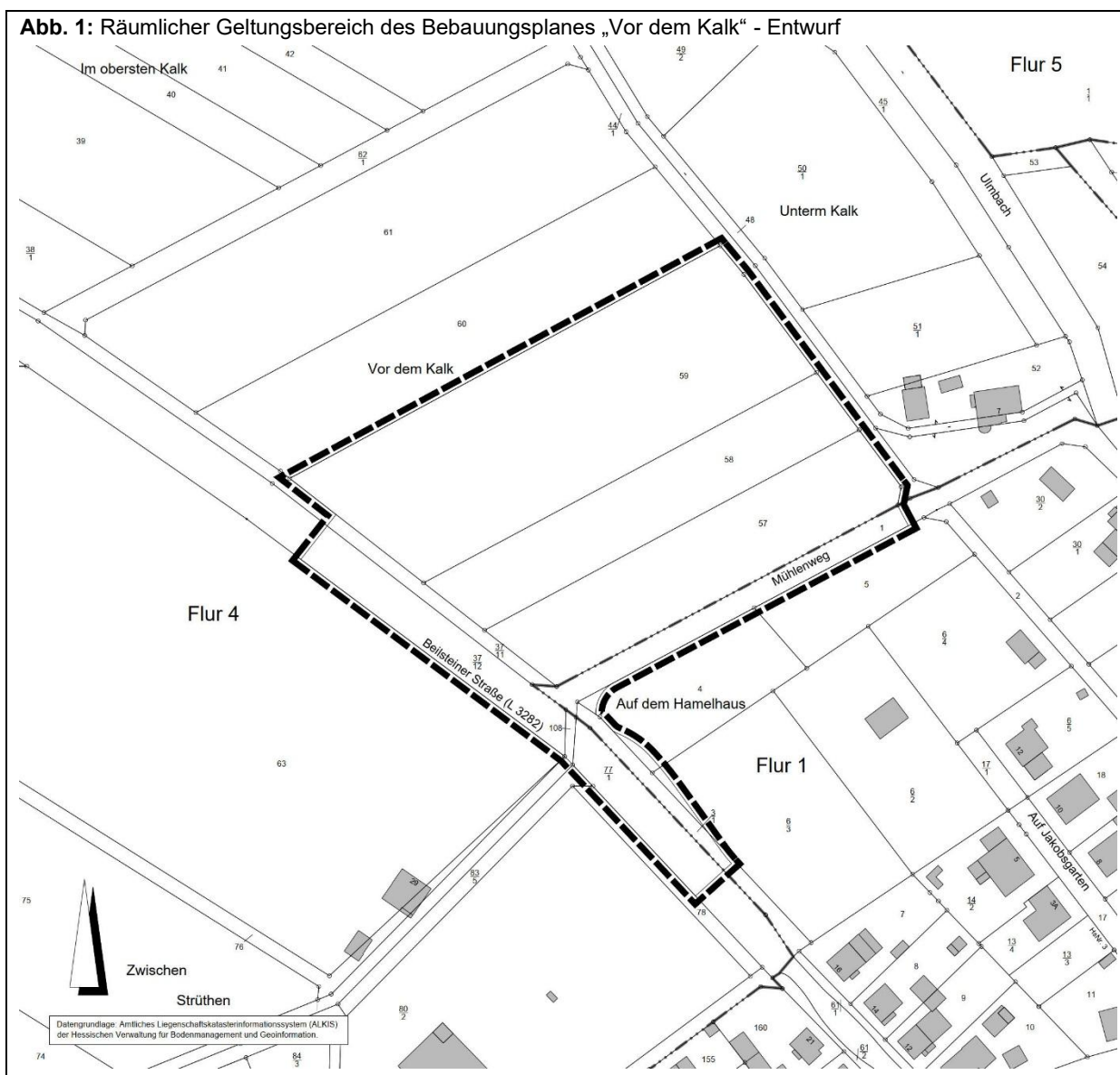
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	12
1.6 Innenentwicklung, Bodenschutz und Standortalternativenprüfung	12
1.7 Verfahrensart und -stand	16
2. Städtebauliche Konzeption	16
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	17
4. Inhalt und Festsetzungen	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	21
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.5.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E).....	21
4.5.2 Entwicklungsziel: Anlage von Blühflächen (B)	21
4.5.3 Entwicklungsziel: Versickerungsmulde (Vm)	22
4.5.4 Entwicklungsziel: Externer Ausgleich (Ökokontomaßnahme)	22
4.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie	22
4.7 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:	23
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	24
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	24
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	25
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	26
7. Klimaschutz	26
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	27
8.1 Hochwasserschutz.....	27
8.2 Wasserversorgung.....	27
8.3 Grundwasserschutz	28

8.4	Schutz oberirdischer Gewässer	31
8.5	Abwasserbeseitigung	31
8.6	Abflussregelung	32
8.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungspläne für die gewerbliche Wirtschaft	34
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	34
10.	Immissionsschutz	37
11.	Denkmalschutz	37
12.	Bodenordnung	38
13.	Flächenbilanz	38
14.	Anlagen und Gutachten	39



Karte genordet, ohne Maßstab

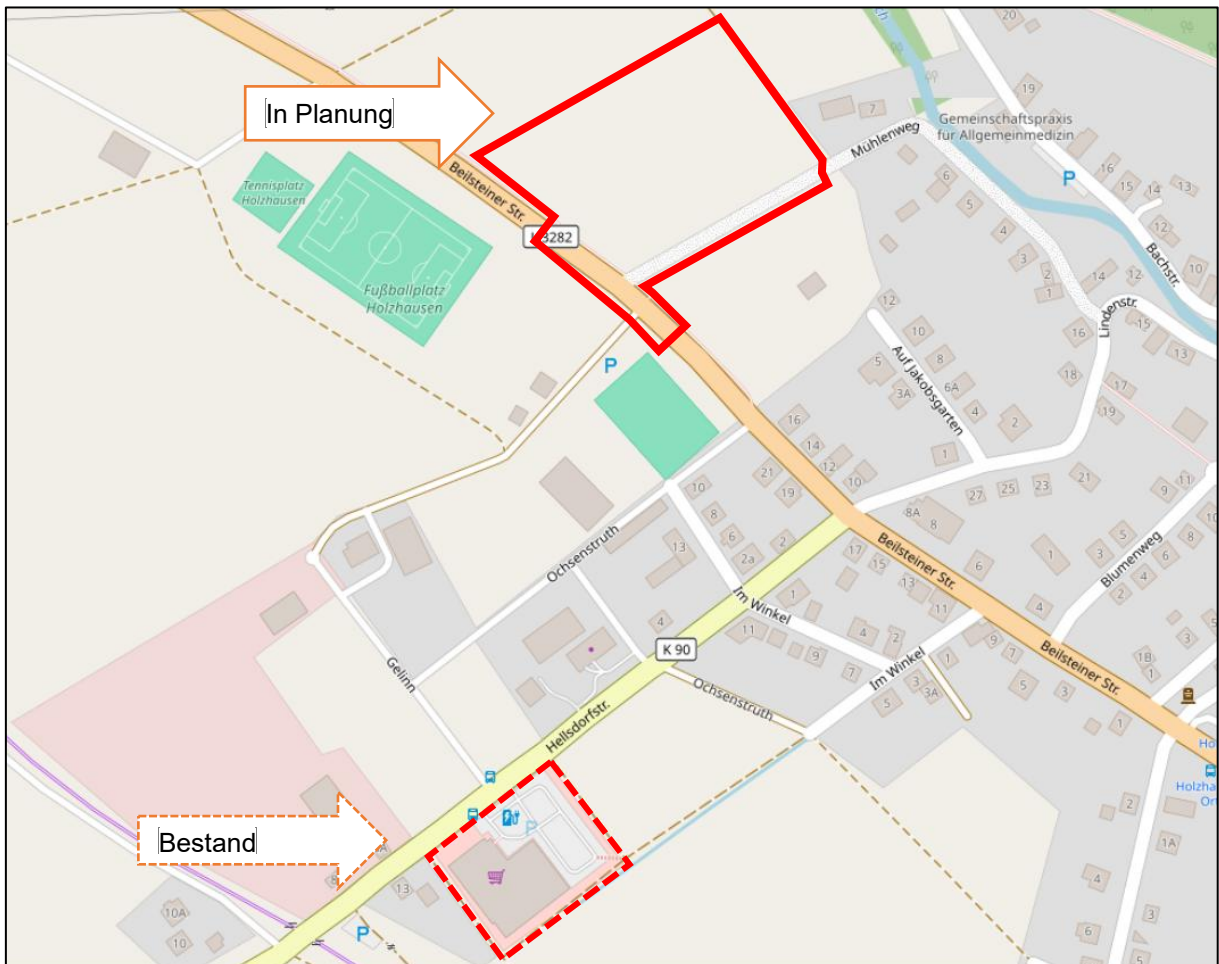
1. Vorbemerkungen

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 der Gesamtgemeinde durch einen Standortwechsel der örtlichen Einzelhandelsnutzung (innerörtliche Verlagerung der Rewe-Filiale von der *Hellsdorfstraße* zum *Mühlenweg*) 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 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt¹.

Abb. 2: Verortung des bestehenden und geplanten Nahversorgungsstandortes



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

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 übrigen Ortsteile der Gemeinde Greifenstein auch

¹ von der Genehmigung ausgenommene gemischte- sowie Wohnbauflächen, somit gelten die Bereiche weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft

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.

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 1tlw., 3/1tlw., 4tlw. und 6/3tlw., je Flur 1 der Gemarkung Holzhausen sowie die Flurstücke 37/11tlw., 37/12tlw., 57, 58, 59, 77/1tlw. und 108tlw., je Flur 4 in der Gemarkung Holzhausen. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 2,06 ha. Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde die *Beilsteiner Straße*, um notwendig werdende Straßenbaumaßnahmen (u.a. Linksabbiegerspur) ebenfalls planungsrechtlich vorzubereiten und absichern zu können. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme in der Gemarkung Greifenstein, Flur 2, Flurstück 44/2.

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

Angrenzende Nutzungen:

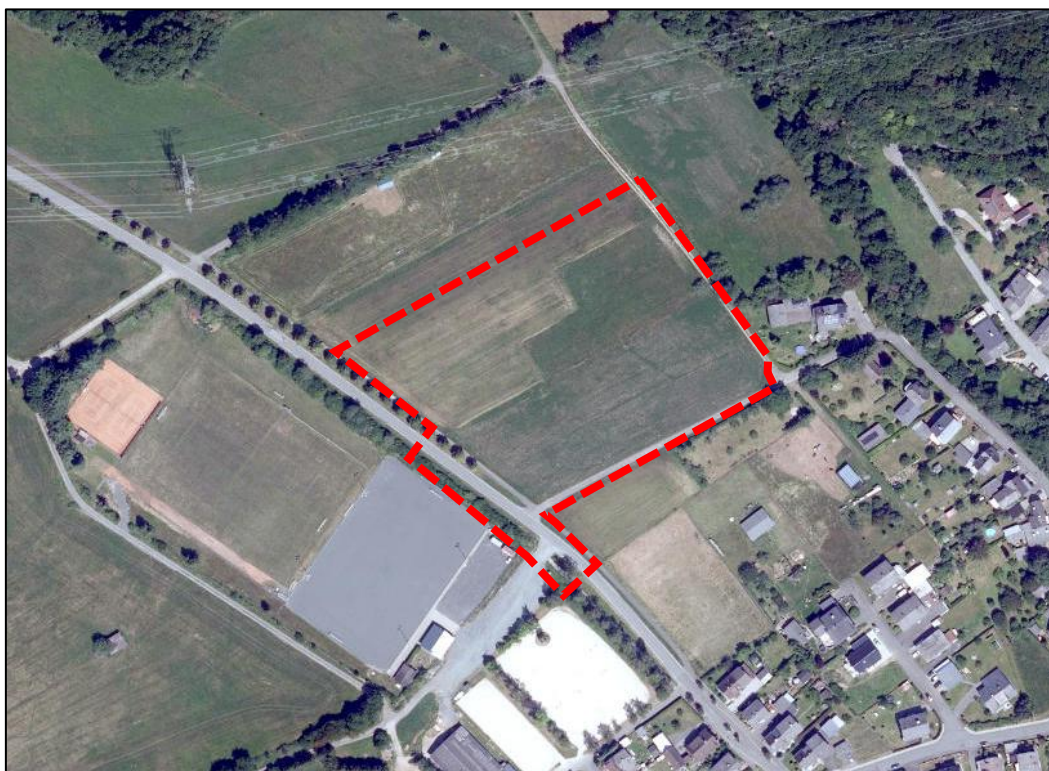
Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine Baumreihe, Hochspannungsleitung

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; 12/2024), bearbeitet

Abb. 4: Beilsteiner Straße (L 3282)



Abb. 5: Pferdekoppel am Mühlenweg



Abb. 6: Mühlenweg Blickrichtung Nordost



Abb. 7: Blickrichtung 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.

Weiterführend steht das Vorhaben dem Zentralitätsgebot (5.4-3) entgegen. Der Regionalplan weist für Greifenstein die Ortsteile Beilstein und Allendorf als zentrale Ortsteile aus. In beiden Orten ist jedoch kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Der alleinige Versorgungstandort in der Gemeinde Greifenstein ist historisch gewachsen und besteht mit dem jetzigen Rewe-Markt im Ortsteil Holzhausen. Der bestehende etablierte Standort ist jedoch räumlich beengt und nicht in der Lage, die aktuellen Ansprüche an eine Grundversorgung der Gemeinde sicherzustellen und bedarf daher einer Erweiterung.

Dem städtebaulichen Integrationsgebot Z-5.4-6 wird gegenwärtig widersprochen. Das Plangebiet befindet sich nicht unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Siedlungskörper bzw. der vorhandenen Bebauung im Bereich *Mühlenweg*. Der Standort verknüpft aber die Sportplatznutzung mit der nördlichen Siedlungsstruktur am *Mühlenweg* und ist bereits für den Fuß- und Radverkehr sowie über die *Beilsteiner Straße* und den *Mühlenweg* an die Ortschaft angeschlossen. Südlich des geplanten Marktstandortes könnten im unbebauten Bereich *Auf dem Hamelhaus* noch eingeschränkte Gewerbeflächen oder künftig gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

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 in 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.

Durch die erforderlichen Erweiterungen des Marktes, erfolgt eine Standortsicherung und Attraktivitätssteigerung des Standortes.

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 1.800 m² (davon 1.200m² Verkaufsfläche SB-Markt + 500m² Getränkemarkt und einer Bäckereifiliale mit einer VK von 100m²) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Die Gemeinde Greifenstein ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteilen Beilstein sowie Allendorf ausgewiesen, sodass sich das geplante Vorhaben nicht unmittelbar in die raumordnerische Gliederung einfügt. Holzhausen befindet sich allerdings inmitten der Gemeinde und somit im Zentrum von den umliegenden Ortschaften. Darüber hinaus befindet sich der **einzige Nahversorger** der Gemeinde im Ortsteil Holzhausen, wodurch dem Ortsteil, der zwischen Beilstein und Allendorf liegt, eine zentrale Aufgabe für die Gemeinde zugeschrieben werden muss. (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.

Im vorliegenden Fall befindet sich der Standort der geplanten Rewe-Erweiterung im Ortsteil Holzhausen. Der Standort hat sich historisch im Ortsteil Holzhausen entwickelt und ist in der Gemeinde etabliert. Durch die Lage von Holzhausen zwischen den zentralen Ortsteilen werden die raumordnerischen Anforderungen indirekt räumlich erfüllt. Die in Greifenstein vorhandene Kaufkraft ist ausreichend und die Kaufkraftbindung erreicht nach Realisierung des Vorhaben 42,5 %, was nach erfolgter Planung und Erweiterung immer noch einer Unterversorgung der Kommune entspricht.

Die genauere Analyse und Dokumentation der Kaufkraftbindung erfolgt im parallel durchgeführten Zielabweichungsverfahren.

Außerdem muss erwähnt werden, dass die Gemeinde Greifenstein zwar vor über 10 Jahren Bestrebungen getätigt hat, über den Bebauungsplan „Vor dem Hain / Jost Dietrichswies / Hainhecke“ einen weiteren Nahversorger im zentralen Ortsteil Beilstein anzusiedeln. Allerdings wurde das Verfahren nie ordnungsgemäß abgeschlossen und es konnte kein Unternehmen gefunden werden, welches diesen Standort entwickeln wollte. Hintergrund ist auch die sehr bewegte Topographie, welche den Zu- und Abfahrtverkehr und somit die logistischen Prozesse erheblich erschwert und den Standort aufgrund der Baukosten unrealistisch werden lässt.

5.4-4 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächen-größe, 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.

Das Plangebiet befindet sich an der Beilsteiner Straße im erweiterten Siedlungsbereich des Ortsteils Holzhausen. Eine fußläufige Verbindung zu den südlich gelegenen Wohngebieten ist derzeit über den Mühlenweg und dem bereits vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Beilsteiner Straße gegeben. Der Standort ist weiterhin fußläufig und mit dem Rad aus der Ortsmitte gut zu erreichen. Ebenso ist der ÖPNV-Anschluss 500 m entfernt. Da die Buslinie ohnehin am Plangebiet vorbeifährt, ist es denkbar, hier eine weitere Bushaltestelle einzuführen oder dorthin zu verlegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein weist das Plangebiet zwar als geplante Wohnbaufläche und gemischte Baufläche aus, jedoch wurden diese Flächen aus der Genehmigung

ausgenommen und sind rot umrandet (siehe Ausführungen zum FNP). Es ist außerdem zu erwähnen, dass durch die Höchstspannungsfreileitung nördlich des Geltungsbereiches eine Wohn- oder Mischgebietsentwicklung bzw. Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aufgrund von möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten von seitens der übergeordneten Planungsebenen (Vorgabe LEP 2000, 4.Änd. sowie Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020) und Vorgaben im Plangebiet nicht zulässig sind. Insofern kann diese Fläche nur für eine gewerbliche und Sondergebietsnutzung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (*gemischte Baufläche* und *Wohnbaufläche Planung*) liegen ebenfalls im 400m Abstand zur Höchstspannungsfreileitung und können daher aktuell nur gewerblich genutzt werden. Die geplante Änderung des LEP (Reduzierung des Abstandes auf 200m) wirkt sich auf die vorliegende Planung noch nicht direkt aus. Allerdings bei Eintreten der neuen Regelung können die Flächen des FNP's entwickelt werden. Folglich ist eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle zwar über den FNP eingeschränkt (eingeschränkte gewerbliche Nutzung ist möglich, später Wohn- und Mischbebauung) vorgesehen, wodurch sich der neue Rewe-Markt-Standort dann an die künftige Siedlungsfläche anschließen würde (Teilintegration). Die Möglichkeit der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle kann daher zunächst lediglich gewerblicher Nutzungen zugeführt werden, sodass dies mit der Rewe-Verlagerung vereinbar wäre.

5.4-7 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt werden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtungsverbot).

Die Verlagerung des Rewe-Marktes findet innerhalb des Ortsteils Holzhausen statt. Da es sich vorliegend nicht um eine Neuansiedlung handelt und die Marktteilung mit den relevanten Wettbewerbern im Einzugsgebiet insofern bereits eingespielt ist, kann davon ausgegangen werden, dass das beantragte Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf Anbieter in den benachbarten Städten und Gemeinden zur Folge haben wird, die zu einer Beeinträchtigung integrierter Geschäftszentren oder Versorgungskernen im Sinne von städtebaulich schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereichen führen können.

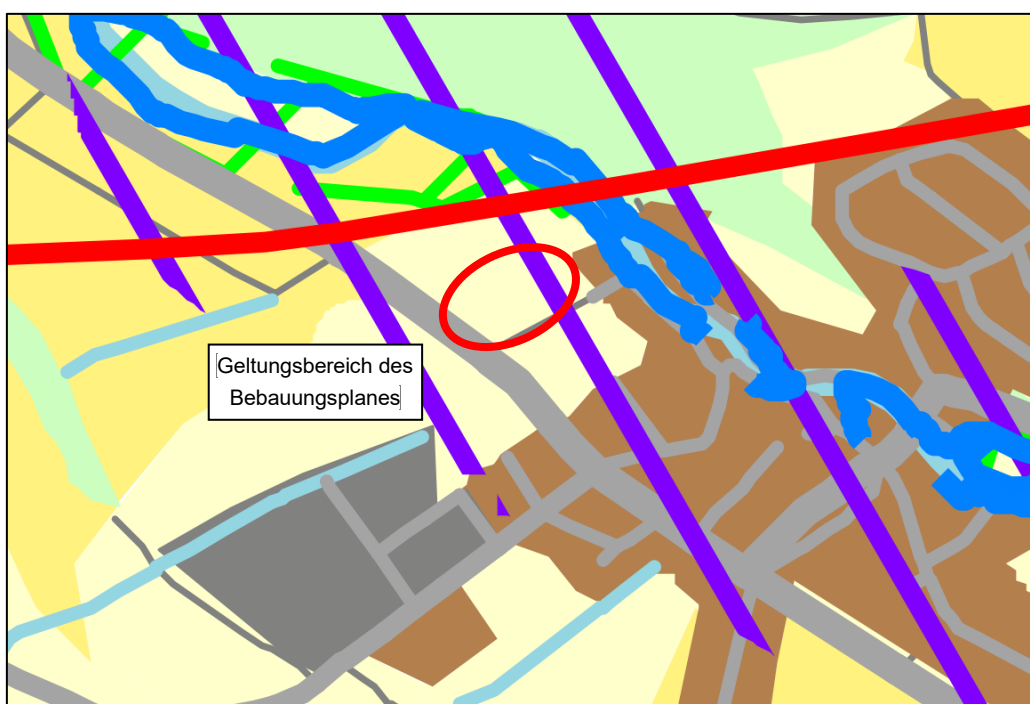
Bezüglich des Fehlens flächenseitiger Handelsausprägung und des Fehlens von tragfähigen innerörtlichen Einzelhandelsstrukturen sind keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Greifensteins vorhanden. Neben dem Einzelhandelsbestand in Holzhausen wurde das Vorhandensein von weiteren zentralen Versorgungsbereichen geprüft. Mit dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Greifenstein kein Nahversorgungszentrum vorhanden ist. Ein entsprechend auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgelegtes Angebot liegt in den bestehenden Ortsteilen der Gemeinde Greifenstein nicht vor. Der bestehende etablierte Standort in Holzhausen liegt zwischen den von der Raumordnung vorgegebenen zentralen Ortsteilen Beilstein und Allendorf (siehe auch Abb. 5). Der Vorhabenträger und die Gemeinde möchten den etablierten Standort, der sich zentral im Gemeindegebiet befindet, weiterhin beibehalten und durch die Planung stärken, um die Grundversorgung der Bevölkerung weiter aufrecht erhalten zu können. Es gibt aktuell und in den letzten Jahren keine Anfragen bei der Gemeinde von Projektentwicklern für mögliche Standorte in den Ortsteilen Beilstein und Allendorf.

5.4-10 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Die Selbstvermarktungsklausel ist im vorliegenden Fall nicht betroffen, da der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan dahingehend neu aufgestellt bzw. geändert werden, dass ein Sondergebiet ausgewiesen bzw. Sonderbauflächen dargestellt werden können.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



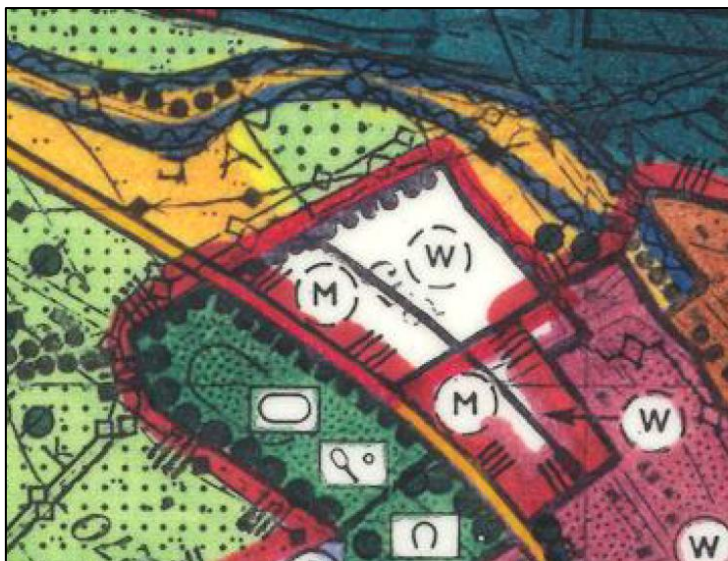
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein wird das nordöstliche Teilgebiet als *Wohnbaufläche Planung* und das südwestliche als *Gemischte Baufläche Planung* dargestellt².

Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung (Sonderbaufläche) somit entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

² 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.

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, Bodenschutz und Standortalternativenprüfung

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* ausgewiesen³.

In der gesamten Gemeinde Greifenstein existiert lediglich ein Nahversorger (Rewe-Markt im OT Holzhausen), der die Grundversorgung im Gemeindegebiet sichert. Dieser Standort ist historisch gewachsen

³ siehe Ausführungen Fußnote 2

und befindet sich nicht in den von der Raumordnung ausgewiesenen und für den Einzelhandel vorgesehenen zentralen Ortsteilen Beilstein und Allendorf, sondern im Ortsteil Holzhausen. Holzhausen befindet sich aber zentral gelegen in der Gemeinde und ist von den angrenzenden Ortschaften gut zu erreichen. Insgesamt versorgt sich die Bevölkerung der Gemeinde aber auch durch angrenzende Nahversorger in den benachbarten Gemeinden und Städten, wodurch die Grundversorgung lediglich verkehrsintensiv organisiert ist.

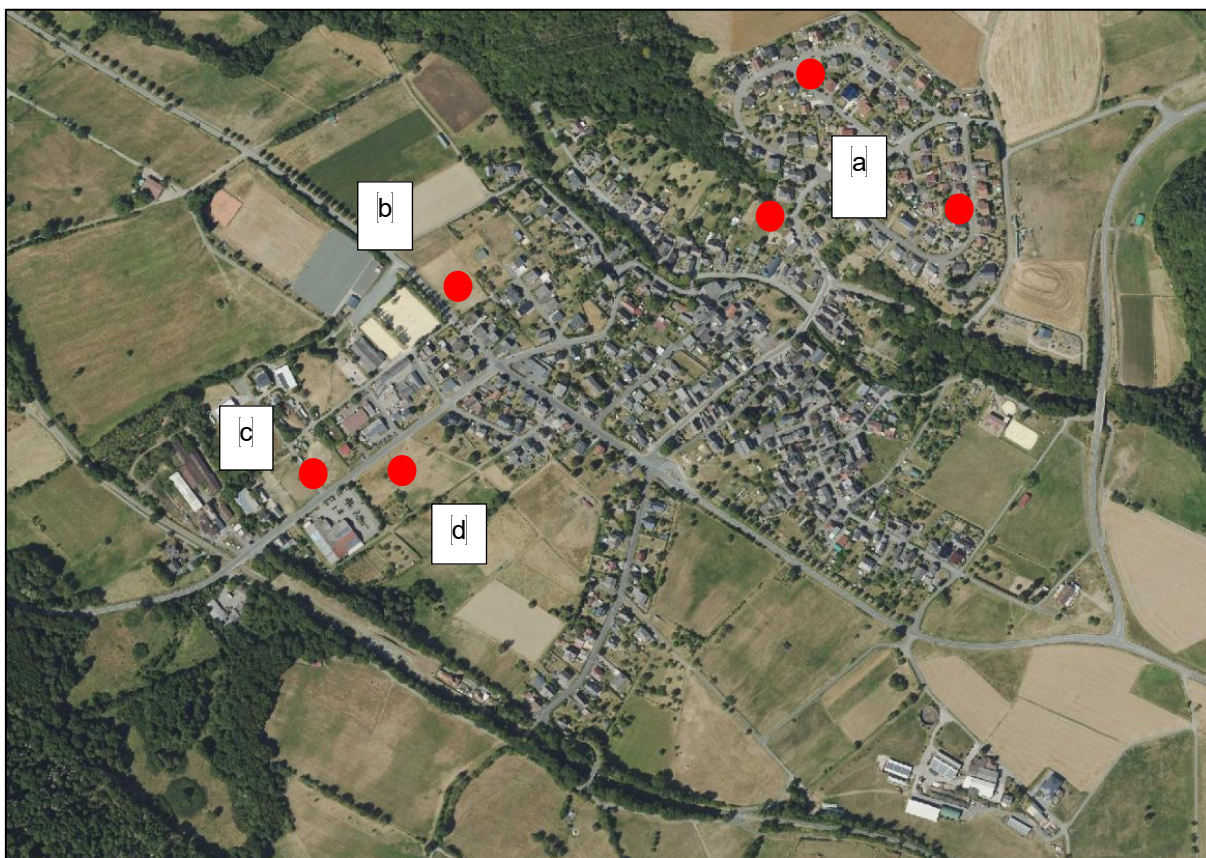
In der Gemeinde Greifenstein selbst gibt es keine geeigneten Brach- oder Konversionsflächen im Innenbereich zur Errichtung eines Nahversorgungsstandorts. In Beilstein befindet sich die Konversionsfläche des Alten Bahnhofs, welche in Vergangenheit als Alternative zur Debatte stand. Allerdings hat sich, 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 und 11). Innerhalb der Ortslage Holzhausen sind vereinzelt Baulücken erkennbar (rot markiert). Diese bieten jedoch individuell nicht genügend Fläche, um einen Großflächigen Einzelhandelsstandort realisieren zu können.

Nachfolgend wird die Alternativflächenbetrachtung aus dem Zielabweichungsverfahren (ZAV) aufgeführt.

Abb. 10: Baulücken und Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Ortsteiles Holzhausen



Quelle: www.umweltdaten.hessen.de/ Natureg-Viewer, Abruf 29.05.2026 und eigene Bearbeitung

a) Die 3 Baulücken im Nordosten der Ortslage liegen im Wohnbaugebiet und sind vom Umfang her zu klein.

b) Der Standort südlich des jetzt geplanten Standortes würde sich zwar städtebaulich anbieten, jedoch stehen die Grundstücke dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung. Zudem sind diese Flächen die einzigen Erweiterungsflächen für eine Ausweisung eines Mischgebietes im Ort Holzhausen. Die immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung wäre auch gegenüber dem präferierten Standort höher, da im Südwesten, im Süden und im Osten Wohnnutzungen unmittelbar angrenzen.

c) der Standort c ist im Umfang zu klein und wird mittig durch eine Erschließungsstraße durchschnitten, die die nördlich angrenzenden Nutzungen erschließt.

d) Auch die unmittelbar an den bestehenden Standort angrenzende Fläche ist vom Umfang her zu klein, steht dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung und die immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung wäre auch gegenüber dem präferierten Standort höher, da im Nordosten und im Osten Wohnnutzungen unmittelbar angrenzen.

Abb. 11: Flächen am Ortsrand entlang der Landesstraße



Quelle: www.umweltdaten.hessen.de/ Natureg-Viewer, Abruf 29.05.2026 und eigene Bearbeitung

1) Aktueller Standort

2) Der Standort südöstlich des bestehenden Standortes liegt in sog. zweiter Reihe, ist von der Hauptstraße (wie auch der bisherige Standort) nicht einsehbar, würde sich zwar städtebaulich indirekt anbieten, jedoch ist das Grundstück nicht erschlossen, die Grundstücke stehen dem Vorhabenträger auch nicht zur Verfügung. Zudem ist die Fläche im FNP der Gemeinde als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung wäre auch gegenüber dem präferierten Standort höher, da von drei Seiten aus Wohnnutzungen unmittelbar angrenzen.

3) Der Standort südlich der *Beilsteiner Straße* hat keinen unmittelbaren Siedlungszusammenhang und würde einen neuen Siedlungsansatz bedeuten, der allerdings dann als isolierter Standort zu werten wäre. Die Fläche ist auch nicht als Siedlungsfläche im FNP vorgesehen. Die Grundstücke stehen dem Vorhabenträger auch nicht zur Verfügung. Im Regionalplan wird diese Fläche als **VRG Landwirtschaft** dargestellt, was sich wohl mit dem östlich angrenzenden großen landwirtschaftlichen Hof begründet. Immissionsschutzrechtlich kann sich die Nutzung des Standortes auf die westlich und nördlich angrenzende Wohnnutzungen sowie auf den östlich angrenzenden Hof auswirken. Im Vergleich zum geplanten Standort 1 tangiert der Standort 3 daher mehr Belange, die im Vergleich mit Standort 1 gegen den Standort 3 sprechen. Auch die straßenbaurechtliche Vorgabe der Anbaufreiheit auf der freien Strecke müsste für diesen Standort geklärt werden.

4) Auch der Standort 4 ist mit den Vorgaben für Standort 3 vergleichbar. Die Größe der Fläche ist durch die Bauverbotszonen der Landesstraße L 3324 und L 3282 eingeschränkt. Hinzu kommen eine größere landwirtschaftliche Halle und festgesetzte Kompensationsflächen. Die Fläche ist nicht als Siedlungsfläche im FNP vorgesehen. Die Grundstücke stehen dem Vorhabenträger auch nicht zur Verfügung. Im Regionalplan wird diese Fläche als **VRG Landwirtschaft** dargestellt, was sich wohl mit dem südlich angrenzenden großen landwirtschaftlichen Hof begründet. Immissionsschutzrechtlich kann sich die Nutzung des Standortes auf die westlich angrenzende Wohnnutzungen sowie auf den östlich angrenzenden Hof auswirken.

Für den gewählten Standort 1 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. Zum anderen spricht für den Standort die bisherigen Darstellungen im FNP und die Darstellung eines **Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft** im RPM 2010. Auch die Siedlungsstruktur im Umfeld des Standortes (Gewerbe, Sportplatz und mit geringen Abstand Wohnnutzungen) sprechen für die Planung.

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 oder Flächen am Ortsrand 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 einzigsten Einkaufsmöglichkeit resultieren, wodurch die Lebensqualität im ländlichen Raum gesenkt und die Abhängigkeit von den Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarkommunen deutlich steigen würden, verbunden mit zusätzlichen Umwelteinwirkungen durch den Autoverkehr.

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 § 2 Abs. 1 BauGB	12.09.2024 Bekanntmachung: 08.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.05.2025 – 13.06.2025 Bekanntmachung: 08.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 08.05.2025 Frist 13.06.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.06.2026 – 31.07.2026 Bekanntmachung: 25.06.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 18.06.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung, FNP-Änderung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es liegen keine Gründe vor, den Auslegungszeitraum zu verlängern, so dass die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, berücksichtigt wird. Das Plankonzept und der Geltungsbereich haben sich nicht maßgeblich verändert.

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 vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ § 11 Abs. 3 BauNVO (Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt und Bäckereifiliale).

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. Dies wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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_{Geb.}) 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 Straße* verläuft östlich der *Mühlenweg*, welcher als Erschließung des Gebietes herangezogen wird und dafür auszubauen ist. 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 der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil abzustimmen. Der Geltungsbereich wurde daher gegenüber dem Vorentwurf entsprechend erweitert, um die Einrichtung einer Linksabbiegerspur ermöglichen zu können.

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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

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

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.

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 Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1200 m²,
- Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 m²,
- Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m².

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel) erfolgt in diesem Bereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbige

gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche und Fläche des zukünftigen Marktes werden durch Baugrenzen eingegrenzt ($84 \times 41 \text{m}^2 = 3.444 \text{m}^2$), so dass nur das o.g. Raumprogramm mit zusätzlichen Lagerräumen, Sozialräumen, Technikräume und Sanitäranlagen etc. auf der Fläche entwickelt werden kann.

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 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ eine GRZ = 0,8 fest. Somit liegt die Festsetzung in Höhe des Orientierungswertes des § 17 BauNVO. Damit darüber hinaus in der Grundstücksgestaltung Handlungsspielräume vorliegen, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von anzulegenden Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (incl. LKW-Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden (Kappungsgrenze). Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, die bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist (TF 1.2.2).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel darf eine **GFZ** von **0,8** nicht überschreiten.

So kann sichergestellt werden, dass dem künftigen Bauherrn genügend Flexibilität bei der Ausnutzung und Errichtung geboten wird. Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier $Z = I$.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im

Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von **Z = 1** bestimmt. Dadurch kann eine für das Vorhaben typische Geschossigkeit im Plangebiet erzielt werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung in Form einer maximalen Oberkante des Gebäudes im Bereich des Sondergebietes, sodass sich das Vorhaben im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert wird.

Für das Sondergebiet erfolgt die Aufnahme einer maximalen Oberkante des Gebäudes in Höhe von **OK_{Geb.} = 11,0 m** gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte. Als unterer Bezugspunkt wird Erdgeschoss Rohfußboden (EG RFB) festgesetzt (TF 1.2.1).

Durch die Festsetzung kann sichergestellt werden, dass der Markt hinsichtlich seiner Dimensionierung an die modernen Ansprüche hinsichtlich der Gestaltung des Marktlayouts angepasst werden kann.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, diese ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Somit werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen. Diese Festsetzungen von Baugrenzen dient regelmäßig dazu, im Plangebiet gewisse Freiflächen zu erhalten sowie eine gewisse Homogenität in der Stellung der Baukörper herbeizuführen. Dabei werden Bauvorhaben mit neuen Gebäuden auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, innerhalb derer die Baukörper weitgehend frei platziert werden können. Allerdings sind Stellplätze, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den mit roten Strichen gekennzeichneten Bereichen für Stellplätze zulässig (TF 1.3.1).

Durch die genannten Festsetzungen kann eine gewisse Varianz in der Gestaltung des Grundstückes sowie der Nutzung der Baugrenze erzielt werden. Außerdem wird durch die gewählte Ausrichtung des Baufensters die Absicht verfolgt, den Frischluftzufluss aus Richtung Nordwest hin zur Ortslage Holzhausen zukünftig zu gewährleisten und keine bauliche Barrierewirkung vorzubereiten.

Zur Thematik der GRZ, der gestalterischen Festsetzung 2.4.1 und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die nachfolgende Fußnote verwiesen⁴.

⁴ Bei dem 8.366m² großen Baugrundstück und einer GRZ (I) von 0,8 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 können 7.529m² für die Überbauung des Grundstückes genutzt werden, verbleiben 837m² als nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu 100% als Garten, Grünanlage, Pflanzbeet, etc. zu nutzen sind. Von diesen 837m² müssen auf 30% der Fläche (251m²) Bäume und Gehölze gepflanzt werden.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser. Hierzu zählt die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen der Gehwege, Stellplätze etc., soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen (TF 1.4.1). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Durch die Wahrung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und Bodenfunktion minimiert. Im Bereich der Stellplatzzufahrten und der Anlieferungsbereiche ist allerdings aus Gründen der Betriebssicherheit und des Umweltschutzes eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig (TF 1.4.1).

Zudem wird in der textlichen Festsetzung 1.4.4 benannt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Dies begründet sich ebenfalls in der Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion. Insgesamt wird durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit und Verdunstung ein Beitrag zum Lokalklima geleistet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden (TF 1.4.5).

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen (TF 1.4.5).

Diese Maßnahmen begründet sich in der Umweltvorsorge durch Eingriffsminimierung bezüglich der Landschaft und dem Schutz der lokalen Fauna. Aufgrund der Ortsrandlage gilt es hier, besonders bewusst und behutsam auf die Beeinträchtigungen der Fauna zu reagieren.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.5.1 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 (TF 1.5.1).

4.5.2 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 (TF 1.5.2).

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.

4.5.3 Entwicklungsziel: Versickerungsmulde (Vm)

Maßnahme: Nach Oberbodenabtrag zur Anlage einer Versickerungsmulde ist die Fläche durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung als Grünland wechselfeuchter Standorte anzulegen (TF 1.5.3).

Pflegehinweis: Die Fläche ist anschließend als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist jeweils ab August eine extensive Beweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

4.5.4 Entwicklungsziel: Externer Ausgleich (Ökokontomaßnahme)

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich 92.726 Biotopwertpunkte aus der Ökokontomaßnahme mit dem Aktenzeichen 2018–NK–10-002 (Gemarkung Greifenstein, Flur 2, Flurstück 44/2) zugeordnet (TF 1.5.4). Die Maßnahme sieht die Entbuschung und Pflege eines Magergrünlands vor und kommt dabei auch den Schutzgütern Boden und Landschaft zugute. Die benötigten 92.726 BWP entsprechen punkte- und flächenmäßig einem Anteil von rd. 25 % der bereits anerkannten und durchgeführten Gesamtmaßnahme, die insgesamt 386.500 Punkte erbracht hat. Ziel der Maßnahme ist die Entbuschung von Magergrünland nordwestlich der Ortslage von Greifenstein.

Nach Durchführung aller beschriebener Ausgleichsmaßnahmen und Abbuchung der Ökopunkte kann der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft als ausgeglichen betrachtet werden.

4.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie

Für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB) gilt: Im Sondergebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude zu errichten (TF 1.6.1).

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen. Außerdem soll hierdurch ein Beitrag zur besonderen Klimafunktion des Plangebietes (analog zur Lage im Vorbehaltsgebiet) geleistet werden.

4.7 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Eingrünung des künftigen Ortsrandes und zur Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten wurden folgenden Anpflanzungsfestsetzungen für die Grundstücke mit aufgenommen:

Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke gemäß Plankarte: Je 3m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen (TF 1.7.1). Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Arten siehe Artenliste 4.1.

Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind keine baulichen Anlagen (z.B. Wege, Stützmauern, Einfriedungen, etc.) zulässig (TF 1.7.2).

Je Symbol Baumanpflanzung sind Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen (TF 1.7.3). Der Standort kann gegenüber den Vorgaben der Plankarte um bis zu 5m versetzt werden.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit klimaresistenten, standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen vorzunehmen (TF 1.7.4). Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten. Verwiesen wird auch auf die aktuelle GALK Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“. Je nach Lage der Anpflanzungen ist auf eine ausreichende Wasserzuführung zu achten. Zudem sind die Pflanzstandorte vor Überfahrungen und Bodenverdichtungen zu schützen

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Werbeanlagen sowie der Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen aufgenommen. Diese werden nachfolgend vorgestellt und begründet.

Gebäudegestaltung

Im Plangebiet sind Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig (TF 2.1.1). Dabei sind zur Dacheindeckung lediglich nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig (TF 2.1.2). Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig (TF 2.2.1).

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Gesamthöhe von 15 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten (TF 2.2.2). Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,

- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Darüber hinaus ist Fremdwerbung im Bereich des Sondergebietes unzulässig (TF 2.2.3).

Die Gestaltungsvorschrift verfolgt das Ziel, die repräsentative Lage am nordwestlichen Ortseingang städtebaulich möglichst verträglich zu gestalten. Außerdem handelt es sich um spezielle Festsetzungen zur Steuerung der Werbung für den künftigen Rewe-Markt, sodass es zielführend ist, Fremdwerbung im Bereich des Sondergebietes unzulässig zu erklären.

Gestaltung von Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen in Bezug auf die offene Landschaft am Ortsrand werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, um einen offenen Charakter beizubehalten und eine Durchgrünung weiterhin, trotz Eingriff und der damit verbundenen Versiegelung, zu ermöglichen.

Daher sind im Sondergebiet Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Stabgitterzaun, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig (TF 2.3.1). Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Diese Festsetzung dient der Durchlässigkeit des Plangebietes in Bezug auf Wanderungsbewegungen von Kleinsäu- gern (z.B. Igel, Füchsen etc.).

Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig (TF 2.3.2).

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (TF 2.4.1). Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste 4.1). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die entsprechenden Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden (TF 2.4.2).

Die Relevanz dieser Festsetzungen bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes, der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie einer deutlichen Erhöhung der Freiflächenqualität des Umfeldes.

Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführten Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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 wurde 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.

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

6.2 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.

Zunächst ist festzustellen, dass sich der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermeiden lässt (siehe u.a. Kapitel Alternativflächendiskussion). Da sich der Eingriff grundsätzlich nicht vermeiden lässt, gilt es den Eingriff vor Ort zu minimieren. Dies erfolgt u.a. durch die textlichen Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.5, 1.7.1 bis 1.7.4 und 2.3ff bis 2.4ff. Das verbleibende Eingriffsdefizit wird zunächst auf den zum Sondergebiet angrenzenden Ausgleichsflächen mit den Entwicklungszielen Extensivgrünland, Anlage von Blühflächen und Versickerungsmulde kompensiert. Der erforderliche Ausgleich erfolgt hier durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Da trotz der o.g. Maßnahmen immer noch ein Defizit besteht, wurde in der vorliegenden Planung eine Ökokontomaßnahme der Gemeinde zugeordnet, die sich auf einer externen Fläche befindet. Das ermittelte und noch verbleibende Defizit, das nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen ermittelt wurde, beträgt 92.726 Biotopwertpunkte. Im Bebauungsplan werden daher als Ausgleich 92.726 Biotopwertpunkte aus der Ökokontomaßnahme mit dem Aktenzeichen 2018–NK–10-002 (Gemarkung Greifenstein, Flur 2, Flurstück 44/2) zugeordnet (TF 1.5.4). Die Maßnahme sieht die Entbuschung und Pflege eines Magergrünlands vor und kommt dabei auch den Schutzgütern Boden und Landschaft zugute. Die benötigten 92.726 BWP entsprechen punkte- und flächenmäßig einem Anteil von rd. 25 % der bereits anerkannten und durchgeführten Gesamtmaßnahme, die insgesamt 386.500 Punkte erbracht hat. Ziel der Maßnahme ist die Entbuschung von Magergrünland nordwestlich der Ortslage von Greifenstein (vgl. **Abb. 12**).



Abb. 12: Lage der Ökokontomaßnahme zum Ausgleich für die vorliegende Planung (Quelle: natureg.hessen.de, 09/2023)

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse wurden zum Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage in den Umweltbericht eingearbeitet und das Gutachten dann als Anlage (umweltrelevante Information) mit ausgelegt bzw. in das Internet eingestellt.

Weitere Informationen sind dem Fachgutachten und dem Umweltbericht unter dem Kapitel 2.5 zu entnehmen.

7. Klimaschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung 1.6.1 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,
- Schaffung von Ausgleichsflächen im Umfeld des Sondergebietes,
- 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. Hierzu gehört auch die Einrichtung der Versickerungsmulde.

8. 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:

8.1 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.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m², ein Getränkemarkt von max. 500 m² Verkaufsfläche sowie eine Bäckereifiliale mit 100m² Verkaufsfläche. 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 Betrieb des Marktes 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 *Mühlenweg* unter Berücksichtigung entsprechender Ausbaumaßnahmen gedeckt werden können. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen und Gebäudeanschlüsse neu zu verlegen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

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

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.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet (SO)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Lt./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit 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.

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).

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse). Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren.

8.3 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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

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

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.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1 (13.06.2025)

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.

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.

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

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.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

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

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

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 möglich⁵:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

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. Auch im Umfeld des Plangebietes sind derzeit keine Hinweise auf Schäden.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nach vorliegenden Erkenntnissen nicht in einem Grundwasserbewirtschaftungsplan (wie z.B. das Hess. Ried).

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

⁵ 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.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde Greifenstein aus den angrenzenden Gebieten keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nordöstlich angrenzend liegt ein verrohrtes Gewässer, das zur ehemaligen Mühle führt.

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 Bereich von Gewässern.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird parallel zum Bauleitplanverfahren von einem Ingenieurbüro bearbeitet. Für die Bauleitplanung maßgebliche Erkenntnisse und Anforderungen zum Entwurf liegen derzeit nicht vor.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

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

Es ist ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes geplant, das das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnimmt und dann gedrosselt dem Vorfluter *Uimbach* zugeführt wird.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

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.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Darüber hinaus wird auf die Hinweise 3.3.1 und 3.3.2 unter den Festsetzungen auf der Plankarte verwiesen. Durch die geplante Nutzung (Lebensmittelmarkt) ist die Verwertung von Niederschlagswasser stark eingeschränkt.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Darüber hinaus wird auf die Hinweise 3.3.1 und 3.3.2 unter den Festsetzungen auf der Plankarte verwiesen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter. Durch das geplante Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser dem Vorfluter gedrosselt zugeführt. Die weitere Berechnung des Drosselabflusses und der Dimensionierung des RRB erfolgt auf Ebene des Bauantrages durch eine entsprechende Entwässerungsplanung, im Zuge dessen auch eine Einleiterlaubnis beantragt werden muss.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und der festgesetzten Versickerungsmulde vorgesehen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und der festgesetzten Versickerungsmulde vorgesehen.

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

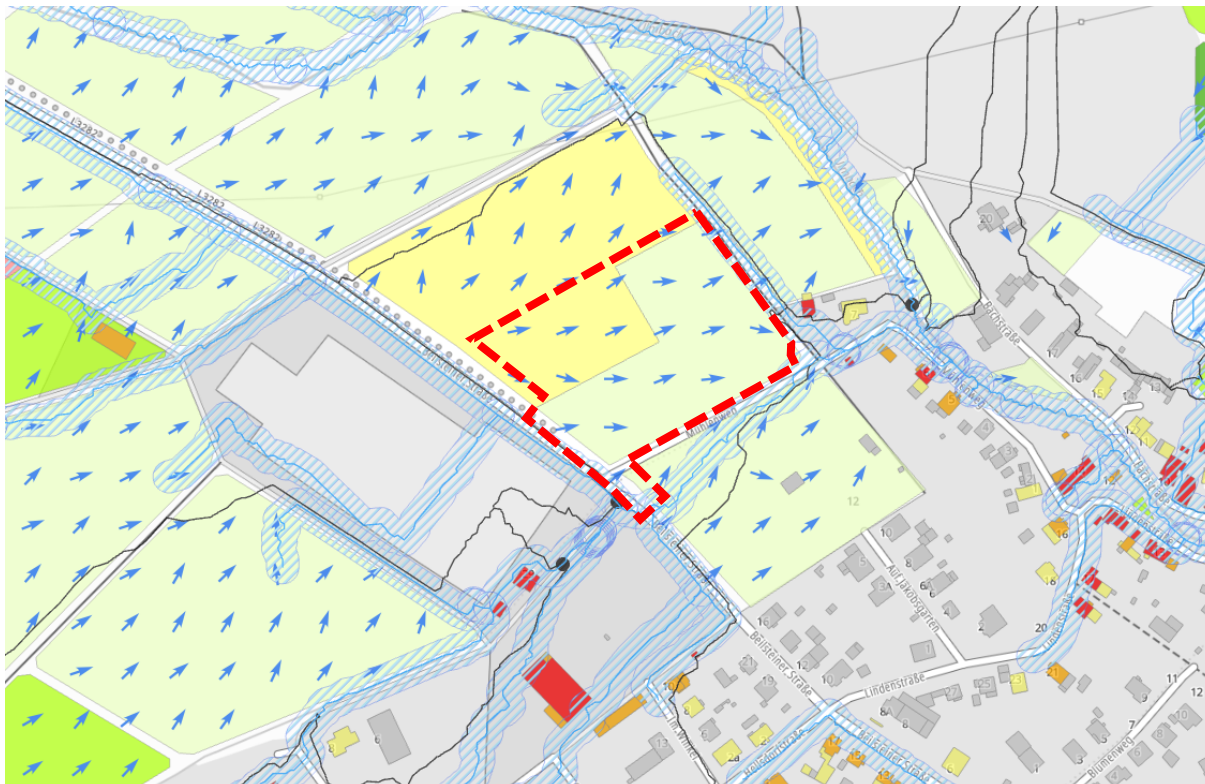
In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb. 13: 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. 14). 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 und eine Versickerungsmulde vorgesehen.

Abb. 14: Fließpfadkarte für das Plangebiet, HLNUG (Abruf 01.05.25)



8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungspläne für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

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

Im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine stillgelegte Produktenfernleitung. 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 Leitungstrasse 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. Dennoch muss, insbesondere in Talsenken, mit Reststoffgemischen gerechnet werden. Es empfiehlt sich daher, bei einem ggfs. notwendigen Ausbau eine Gasfreimessung durchzuführen und ein Kaltschnittverfahren einzusetzen.

(Anmerkung Planungsbüro: Die Planung tangiert nicht die Leitungstrasse und den Schutzbereich).

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

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.

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.

Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten, Dez. 41.4 (13.06.2025)

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

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 abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

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 Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

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.

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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (02.06.2025)

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

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht, Dez. 44.1 (13.06.2025)

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

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.

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 heranzuleiten. 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)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Vorsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4 (13.06.2025)

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, 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

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 eingebracht 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 Abfallablagung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und der Lage am Ortsrand, an der südwestlichen 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 gegenüber der Bebauung *Mühlenweg 7* abschirmt. Auch die Anlieferungsbereiche können so platziert werden, dass die östlich angrenzenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

11. 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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Denkmalschutzbehörde (06.06.2025)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Kunstdenkmäler und keine Bodendenkmäler vorhanden.

12. Bodenordnung

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

13. 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	20.635 m²
Fläche des Sonstigen Sondergebietes	8.366 m ²
Verkehrsflächen	3.983 m ²
(davon Straßenverkehrsflächen	3.669 m ²)
(davon Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	314 m ²)
Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	200 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	7.713 m ²
(davon Zweckbestimmung „Extensivgrünland“	5.557 m ²)
(davon Zweckbestimmung „Blühfläche“	1.316 m ²)
(davon Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“	840 m ²)
Grünflächen Straßenbegleitgrün	373 m ²

Die Bewertung des Eingriffs ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bei dem 8.366m² großen Baugrundstück und einer GRZ (I) von 0,8 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 können insgesamt 7.529m² für die Überbauung des Grundstücks genutzt werden, verbleiben 837m² als nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu 100% als Garten, Grünanlage, Pflanzbeet, etc. zu nutzen bzw. zu gestalten sind. Von diesen 837m² müssen auf 30% der Fläche (251m²) Bäume und Gehölze gepflanzt werden

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Dr. Fokuhl, Stand: 06/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (04/2026)

Planstand: 15.06.2026

Projektnummer: 24-2955

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

M. Sc. L. Lindner (Stadt- und Regionalplanung)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

