



Gemeinde Greifenstein

Bebauungsplan „Umbachtalsperre“, 1. Änderung

Begründung



Planstand: Entwurf 12/2025

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.2	Grünfläche	7
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	7
6	Bodenordnung.....	7

Wetzlar, Dezember 2025

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

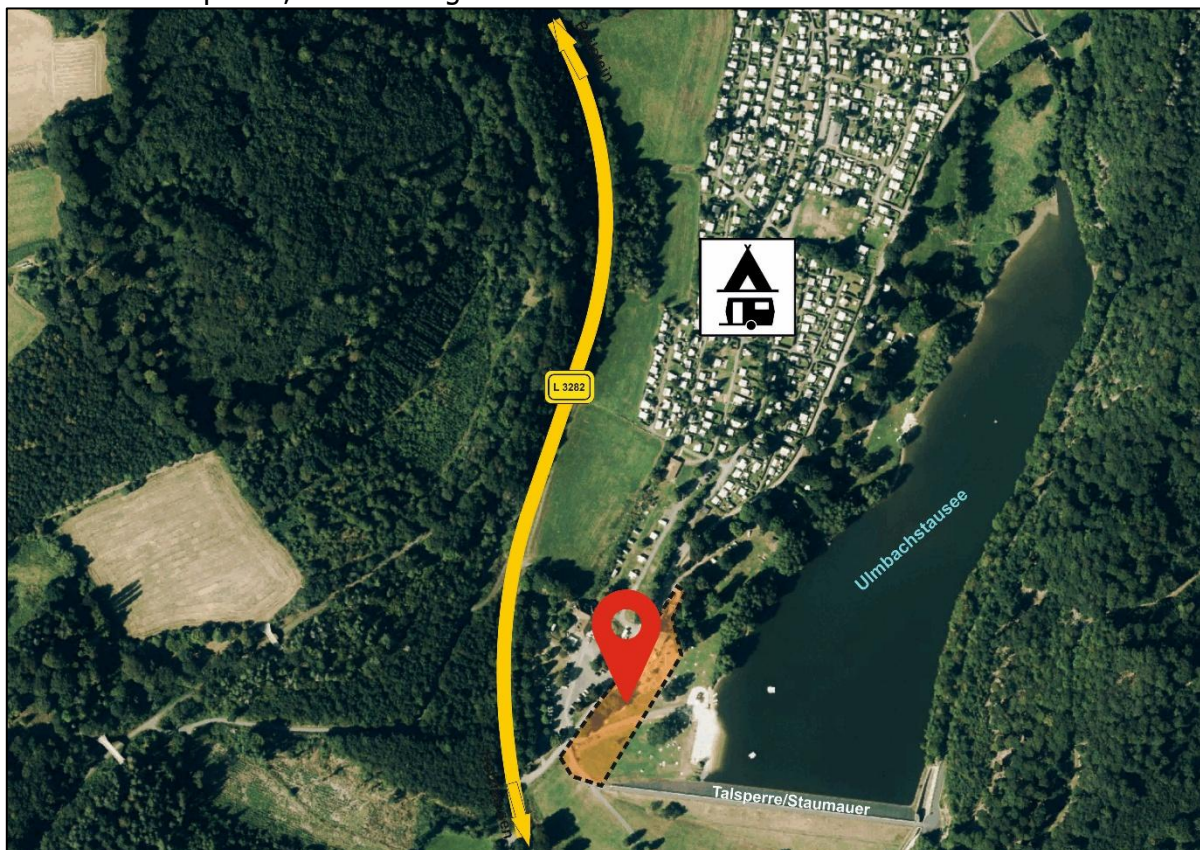
1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Freizeit und Tourismus sind als wichtige Bestandteile der kommunalen Entwicklung im Leitbild der Gemeinde verankert. Neben dem Ulmtalradweg und dem Outdoorzentrum kommt der auch überregional bekannten Umbachtalsperre mit dem Campingplatz zentrale Bedeutung zu. Die Sicherung der Freizeiteinrichtungen liegen im herausragenden Interesse der Gemeinde Greifenstein.

Der Bebauungsplan „Umbachtalsperre“ aus dem Jahr 1982 bildet die Grundlage für die Entwicklung des Campingplatzes. Hierin ist im Zufahrtsbereich zur Landesstraße (L 3282) nahe der Staumauer ein Baufenster (Sanitäranlagen, Verwaltung, Kiosk) festgesetzt. Diese Festsetzung wurde nie vollzogen, der Standort ist für ein Zweckgebäude nicht geeignet. Betreiberseitig wurde nach entsprechender Genehmigung an anderer Stelle ein Gebäude errichtet, dem auch gastronomische Außenanlagen zugeordnet sind. Die Genehmigung für das Gebäude innerhalb festgesetzter Grünfläche war zeitlich befristet. Für eine dauerhafte Genehmigung ist als planungsrechtliche Rechtsgrundlage eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Gebiets mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan „Umbachtalsperre“, 1. Änderung



Bildquelle: Natureviewer Hessen

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Beilstein einen Teilbereich des Flurstücks 84/1. Die Größe des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von rd. 5.300 qm. Der Änderungsplan umfasst eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umbachtalsperre“. Die Fläche liegt am Zufahrtsweg zum Gelände des Campingplatzes gegenüber dem Parkplatz. Östlich schließen die Liegewiesen am Stausee.

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Greifenstein sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen festgelegt.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt der Planbereich innerhalb von *Vorranggebiet (VRG) für die Landwirtschaft*, überlagert von *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*. Die Ulbachtalsperre an sich ist als *Rückhaltebecken-Bestand* dargestellt, das in seiner Funktionalität zu sichern ist. Der Regionalplanentwurf 2025 übernimmt diese Festlegung der Talsperre als *VRG für vorbeugenden Hochwasserschutz*. Zusätzlich aufgenommen ist die Darstellung als *regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt* (Ziel 6.6-2). Ein Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen ist nicht mehr dargestellt, die Ausweisung der VRG für Landwirtschaft wird geändert in *VBG für Landwirtschaft*.

Mit dem Änderungsplan werden rechtsgültige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans geändert. Diese kleinräumigen Anpassungen wirken sich auf die Ziele der Raumordnung nicht aus.

Abbildung 2a: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets

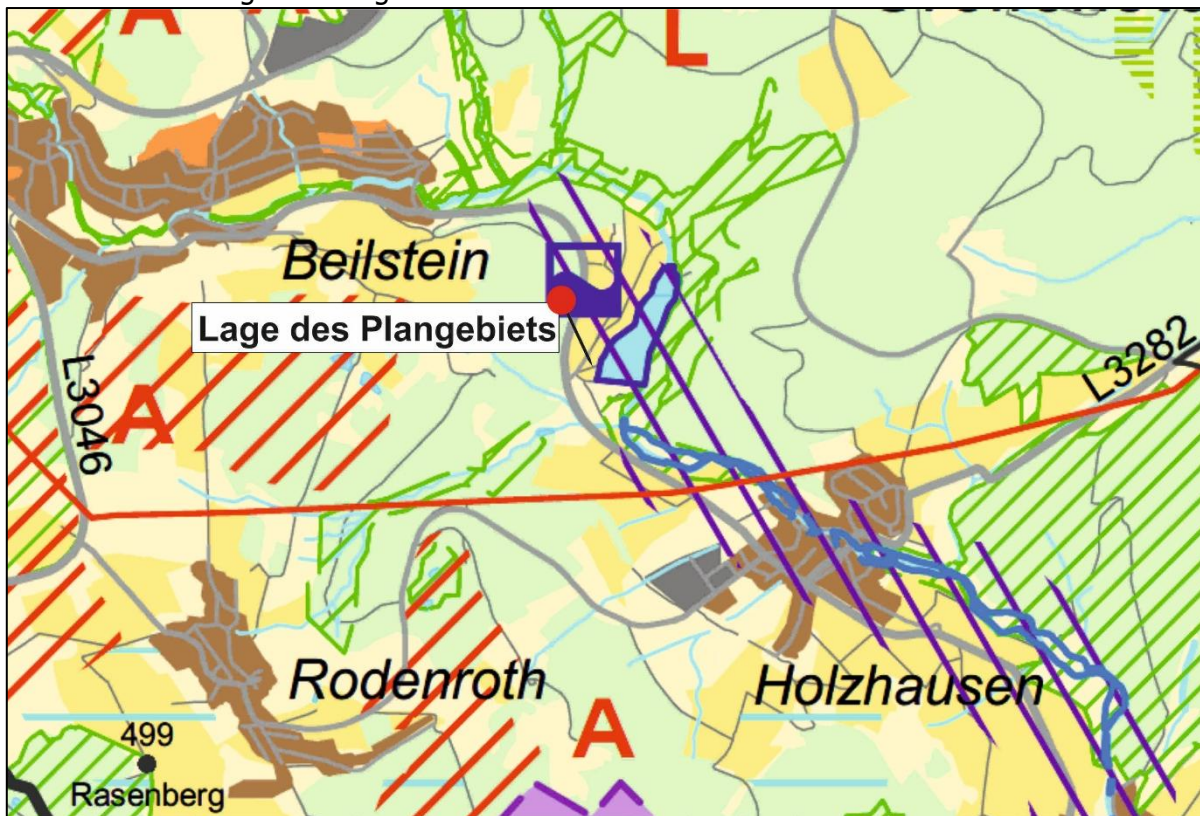
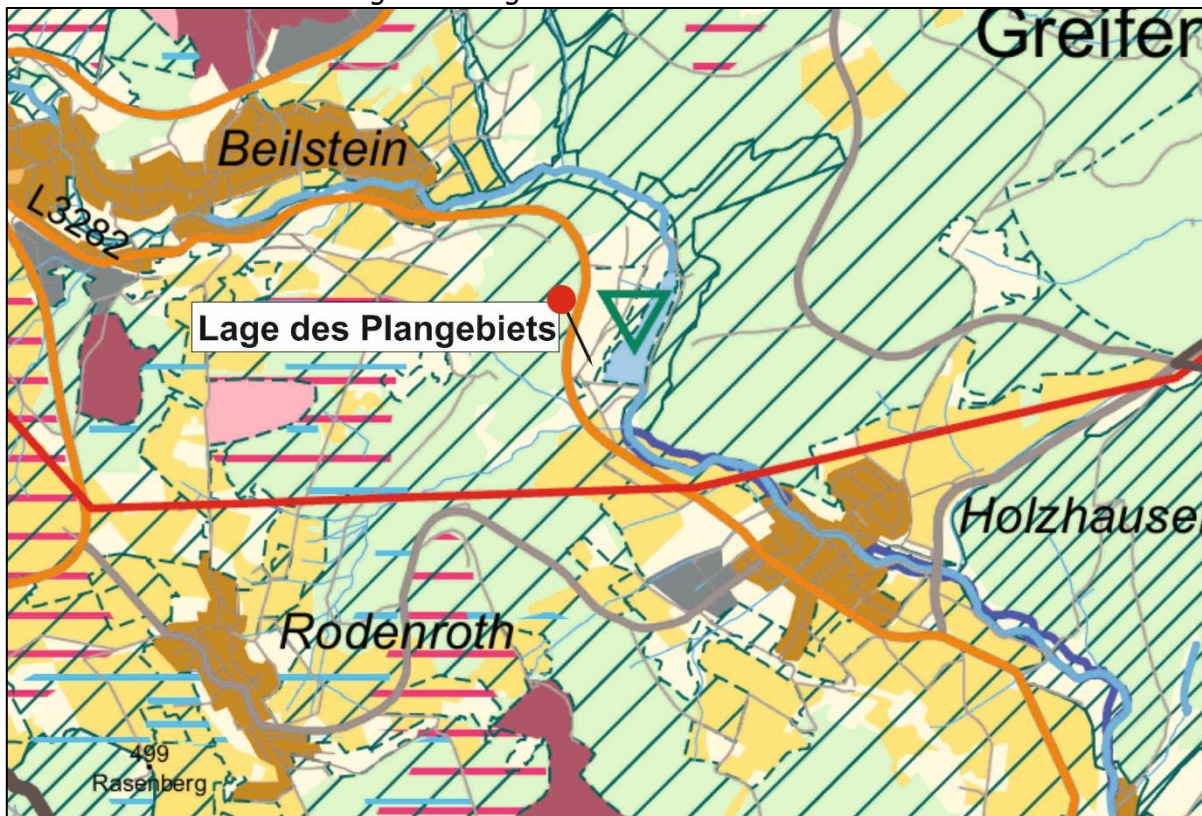


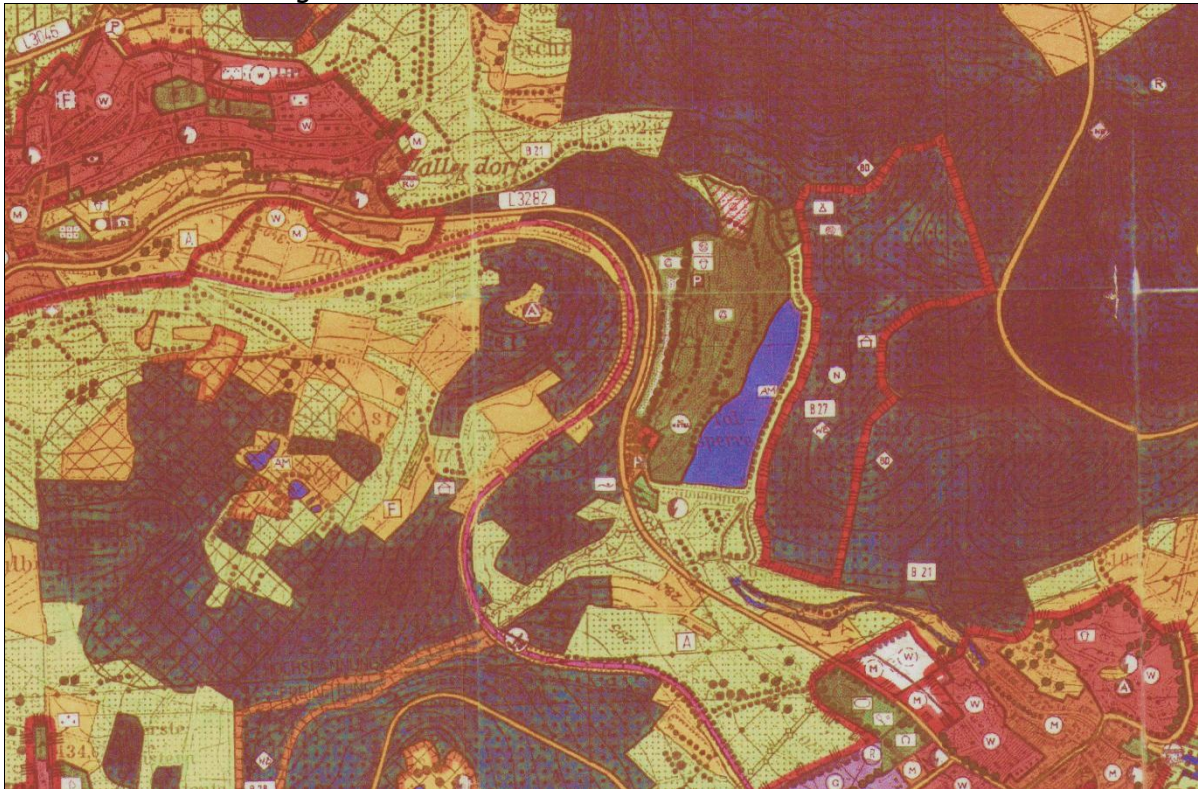
Abbildung 2b: Regionalplan Mittelhessen 2025 (Entwurf, unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung. Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Grünfläche dar. Ferner, funktional zugeordnet, Sondergebiet Hotel und Verkehrsfläche Parkplatz.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Greifenstein (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4 Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen

Die Planänderung beschränkt sich inhaltlich auf die Neufestsetzung einer Baufläche unter Wegfall der derzeit geltenden überbaubaren Fläche und die aktualisierte Formulierung textlicher Festsetzungen. Ein mit der Bezeichnung *SAN, Verwaltung, Kiosk* festgesetztes Baufenster entfällt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

Der Ausgangsplan „Ulbachtalsperre“ (1982) setzt als Art der baulichen Nutzung *Sondergebiet Hotel, Gastronomie, Kiosk, Restaurant, Fläche für Gemeinbedarf, Sanitäre Anlagen* und *Kurzzeit-/ Dauercamping* fest.

Im Änderungsplan wird für die abgegrenzten überbaubaren Flächen festgesetzt, dass funktionale Gebäude und Anlagen zulässig sind, die dem Sondergebiet Campingplatz zugeordnet sind. Die Fläche selbst wird Bestandteil dieses Sondergebiets. Eine Unterscheidung in detaillierte Funktionen (z.B. Sanitäreanlagen, Gastronomie usw.) wird nicht mehr vorgenommen. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind somit alle Arten von funktionale Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sondergebiet Campingplatz zugeordnet sind. Damit erfasst sind z.B. Verwaltung, Rezeption, Kiosk, Schank- und Speisewirtschaft, Sanitäre Anlagen, Müllstation, Kurzzeitstellplätze usw.

Zur Gewährleistung, dass bauliche Anlagen sich in der Höhenentwicklung im Umfeld des Gesamtgebiets einordnen wird die Höhenentwicklung bei einem zulässigen Vollgeschoss auf das Maß von 300 m über NHN begrenzt, was in der Örtlichkeit eine Höhe von ca. 5 m über dem Gelände entspricht.

4.2 Grünfläche

Im Ausgangs-Bebauungsplan ist eine *öffentliche Grünfläche* ohne Formulierung einer übergeordneten Zweckbestimmung festgesetzt. Kleinflächig finden sich konkretere Funktionszuweisungen (Trinkwasserzapfstelle, Tennis, Spielplatz, Spielfeld, Bolzplatz, Grünanlage). Neu festgesetzt wird allgemein eine *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Grünanlage*, die als Bestandteil des Camping- und Badebetriebs zu gestalten ist. Damit sind die ursprünglich einzeln aufgelisteten Anlagen und Funktionen eingeschlossen ohne sie standörtlich festzulegen.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Die planungsrechtlichen Anpassungen fügen sich in das städtebauliche Gefüge des Bebauungsplanes ein und berühren die mit dem bestehenden Bebauungsplan definierten Grundzüge der Planung nicht.

Für das Änderungsverfahren werden die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Verschiebung der Baufläche wirkt sich nicht auf die Nutzungs- und Freiraumstrukturen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umbachtalsperre“ aus.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durch Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB an Verfahren beteiligt, gleichzeitig wird die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Die Planänderung wirkt sich auf öffentliche Belange nicht erkennbar aus. Die Erschließung ist gesichert. Die mit den Änderungsplan zugelassenen Nutzungen und baulichen Maßnahmen entsprechen dem, was auch nach dem Ausgangsplan im Gebiet zulässig wäre.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Änderungsplanes nicht erforderlich.