

Pia Anders

Betreff: WG: Freiensteinau, BPL Am Windberg II // NBG1006170
Anlagen: Checkliste_NBG_Am Windberg II.pdf

Von: Patrick-Fischer@telekom.de <Patrick-Fischer@telekom.de>
Gesendet: Montag, 4. Juli 2022 15:48
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>
Cc: Raphael.Bacmeister@telekom.de
Betreff: Freiensteinau, BPL Am Windberg II // NBG1006170

Sehr geehrte Frau Anders,
zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Stellungnahme vom März 2021 ist nicht mehr gültig, da sich das TKG und somit die Paragraphen zum 01.12.2021 geändert haben, deswegen die neue offizielle Stellungnahme!
Zudem bitte ich darum, dass die angehängte Checkliste ausgefüllt und an mich zurückgeschickt wird, damit die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeitnah stattfinden kann, vielen Dank!

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten** schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat. Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG): Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebiet über unser Web Portal einzugeben. Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

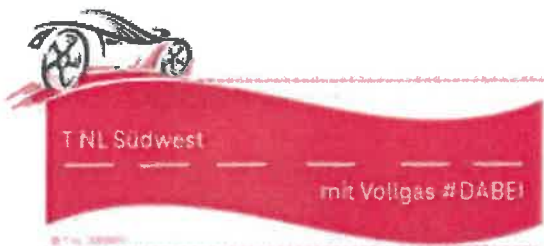
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

Mit freundlichen Grüßen
Patrick Fischer

Deutsche Telekom Techn1k GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Patrick Fischer
Breitband PTI 24
Egilsstraße 2, 36043 Fulda
E-Mail: [Neubaugebiete PTI 24 Fulda @telekom.de](mailto:Neubaugebiete_PTI_24_Fulda@telekom.de)
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

An das
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**
Eingang: **27. Juni 2022**
Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
im Nordpark 1 35435 Wettenberg



VOGELSBERG

**Amt für Wirtschaft und den
ländlichen Raum**
Sachgebiet
Landwirtschaft und Agrarförderung

Herr Stefan Rhiel
T: +49 6631 792-703
F: +49 6631 792-701

stefan.rhiel@
vogelsbergkreis.de

Standort: Marburger Straße 69
36304 Alsfeld

Zimmer-Nr.: 117
Sprechtage: nach telefonischer
Vereinbarung

Az: **TÖB 85/2022**

Datum: 22.06.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Feiensteinau, Ortsteil Freiensteinau Bebauungsplan „Am Windberg II“

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – Verfahren gemäß § 13b BauGB)

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Halbsatz 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 13.06.2022; Az: Fr. Will / Fr. Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben angeführten Bebauungsplan wurde von mir, aus Sicht des zu vertretenden öffentlichen Belangs Landwirtschaft, bereits eine Stellungnahme (Az: TÖB 15/2021, vom 25.02.2021) abgegeben. In dieser Stellungnahme wird auf die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange bei Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen im Offenlandbereich hingewiesen.

Darüber hinaus ist es wünschenswert, wenn im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Wall-Muldenkombination (Begründung Bebauungsplan Seite 19) angelegt wird und somit eine wirksame Trennung zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und der zukünftigen Wohnbebauung entsteht.

Zusammenfassend gibt es aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken gegenüber der oben genannten Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Rhiel

Eingang: 13. Juli 2022

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

VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Frau S. Will
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Eingang: 13. Juli 2022

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



VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Frau Reichard
T: +49 6641 977 469
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 207
Sprechtage:
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen: Wolf / Anders
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 12.07.2022

Aktenzeichen:	63-1429-22-08
Grundstück:	Freiensteinau, Am Windberg
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Freiensteinau, Flur , Flurstück
Vorhaben:	Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren; Hier: Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, OT Freiensteinau, Bebauungsplan " Am Windberg II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren nimmt die Untere Bauaufsichtsbehörde des Vogelsbergkreises im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf wie folgt Stellung:

Mit Beschluss vom 07.04.2022 haben Sie die Verfahrensart von einem zweistufigen Regelverfahren in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB umgewandelt.

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass nach § 13b BauGB das Einbeziehen von Außenbereichsflächen nur für Flächen gilt, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen (gemäß § 34 BauGB).

Dies ist hier nicht der Fall, da u.a. angrenzend Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚An der Steingasse‘, entsprechend § 30 BauGB, anschließen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Reichard

VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



VOGELSBERG

Amt für Gefahrenabwehr

37.1 Brandschutz

Herr Manns
T: 06641-977-1103
F: 06641-977-5052

stefan.manns@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach
Zimmer-Nr. C-252
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 10193-2022

Ihr Schreiben vom: 13.06.2022
Ihr Zeichen: Fr. Will / Fr. Anders
Lauterbach, den 28.06.2022

Vorhaben: Stellungnahme Bebauungsplan: Gemeinde Freieinsteinau, Ortsteil Freieinsteinau, Bebauungsplan "Am Windberg II"

Gemarkung: Gemarkung Freieinsteinau, Flur 1, Flurstücke 352 tlw., 353/11 tlw., 353/18 tlw., 353/32, Flur 9, Flurstücke 48 tlw., 49 tlw.

Antragsteller: Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Vorlage:

Vorgelegte Unterlagen:

- Anschreiben vom 13.06.2022
- Begründung zum Bebauungsplanes Bebauungsplan "Am Windberg II"; Seiten 1 bis 35, Vorentwurf vom 10.06.2022.
- 1 Bebauungsplan, Planstand vom 10.06.2022.

Gemäß übersandten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen **keine Bedenken** gegen den vorliegenden Planentwurf, wenn folgende Punkte beachtet, berücksichtigt und eingehalten werden:

1. Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.

Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten.

(HBO §§ 3, 14)

- Es ist hier insbesondere auf die Fahrbahnbreite und die Wendemöglichkeit zu achten, sofern kein Kreisverkehr möglich ist.

2. Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere verweisen wir auf die §§

§ 2	-	Begriffe
§ 3	-	Allgemeine Anforderungen
§ 4	-	Das Grundstück und seine Bebauung
§ 5	-	Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
§ 6	-	Abstandsflächen und Abstände
§ 14	-	Brandschutz

3. Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das „Allgemeine Wohngebiet (WA).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
- der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen
- beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen)
(Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen)

der Brandausbreitung

96 m³/h = 96000 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 l (192m³)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar Einspeisedruck an der Feuerlöschkreislumppe (ca. 2,5 bar am Hydranten) nicht unterschreiten.

Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

4. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen.

Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen.

Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung – verwiesen.

5. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

6. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018, wird insbesondere auf den
§ 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
und den
§ 14 – Brandschutz
verwiesen.


In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Allgemeiner Hinweis:

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Stéfan Manns
Sachbearbeiter

Anlagen:
Keine

VOGELSBERGKREIS
Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36339 Lauterbach

Planungsbüro Fischer
z.H. Pia Anders
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Amt für Bauen und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde

Frau Scharf
T: +49 6641 977-261
F: +49 6641 977-336

astrid.scharf@vogelsbergkreis.de

Standort: Königsberger Straße 8
36341 Lauterbach

Sprechtag:
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr
nach telefonischer Vereinbarung
Ihr Zeichen: Fr. Will / Fr. Anders
Ihr Schreiben vom 13.06.2022

Lauterbach, den 18.07.2022

Aktenzeichen:	UNB-50192-22-36
Grundstück:	Freiensteinau, Am Windberg
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Freiensteinau 1 353/18 u.a.
Vorhaben:	Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau Bebauungsplan "Am Windberg II" Entwurf
Antragsteller(in)	Gemeindevorstand der Gemeinde Freiensteinau Alte Schulstraße 5 36399 Freiensteinau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zu oben genanntem Verfahren, zu welchem wir hiermit Stellung beziehen:

In der vorliegenden Form stimmen wir dem Vorhaben nicht zu, da wir Defizite in der eingriffsbezogenen Kompensationsplanung sehen. Diese stellen sich wie folgt dar:

1. Die uns zum Verfahren bisher vorliegenden Planunterlagen vom Planstand 25.01.2021 sind Unterlagen im Vorentwurfsstadium und folgen dem zweistufigen Regelverfahren der Bauleitplanung. Mit dem Beschluss vom 07.04.2022 ist durch die Gemeinde Freiensteinau die Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13b BauGB beschlossen worden. Mit Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht vom 12.07.2022 ist die Anwendung des §13b BauGB für dieses Verfahren strittig. Daher ist eine quantitativ als auch qualitativ angemessene Kompensationsmaßnahme auszuweisen und im Bebauungsplan verbindlich festsetzen. Das Aufwertungspotential der auszuwählenden Fläche ist fachlich plausibel darzustellen.
2. Generell ist es auch fachlich nicht akzeptabel, dass für den Eingriff in ca. 1,25 ha mageres Grünland keinerlei Kompensation geplant als auch festgesetzt wird. Zwar kann der gutachterlichen Einschätzung

zugestimmt werden, dass kein Lebensraumtyp von gemeinschaftlichem Interesse bzw. gesetzlich geschützter Biotop nach §30 BNatSchG durch Überplanung der Wiese betroffen ist. Jedoch stellt sich das Grünland mager und blütenreich dar, sodass ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft sowie ein relevantes Habitat für Vögel des Offenlandes überplant wird. Im Besonderen ist hierbei der Rotmilan zu nennen.

3. Bereits im Landschaftsplan der Gemeinde Freiensteinau ist das Verfahrensgebiet in der ökologisch noch vertretbaren Baugrenze verortet, gemäß Biotopbewertung sind die Flächen jedoch der Kategorie IV ‚wertvoll‘ zugeordnet. Zusätzlich wird Brutverdacht des Rotmilanes genannt und damit u.a. der besondere Wert des Grünlandkomplexes betont. Dies haben wir bereits in unserer Stellungnahme zur vorangegangenen Offenlage vermerkt und wurde auch als nachrichtliche Übernahme in den aktuellen Landschaftsplan eingefügt. Da sich das Verfahrensgebiet in der ökologisch vertretbaren Baugrenze des Landschaftsplanes befindet, schließt dieser als Planungsinstrument das Vorhaben nicht explizit aus. Es geht jedoch durch die Wertigkeit der Habitate ein erhöhtes Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft hervor. Da der Rotmilan als Nahrungsgast innerhalb des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für das Plangebiet dokumentiert ist, besteht zwar kein direkter Flächenbezug mit nach §44 BNatSchG relevanten Kriterien. Der Rotmilan ist dennoch eine betroffene Art und sein gemäß Landschaftsplan vermutetes Habitat wird durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Der vollständige Verzicht auf eingriffsbezogenen Ausgleich stellt aus unserer Sicht durch die hohe Wertigkeit des Grünlandes und die Betroffenheit des Jagdhabitates des Rotmilanes einen Konflikt mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Freiensteinau dar.

In Zusammenfassung ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Planung und Festsetzung eines eingriffsbezogenen Ausgleichs notwendig.

Zusätzlich sind folgende Punkte zu beachten:

4. Wir stimmen der gutachterlichen Einschätzung zu, dass durch die geringfügigen Gehölzeingriffe keine CEF-Maßnahmen gemäß §44 BNatSchG für den Stieglitz notwendig sind. Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes und Sicherung der Lokalpopulation ist eine Umsetzung der empfohlenen Gehölzersatzpflanzung mit 20%igem Anteil heimischer Obstgehölze gemäß Kapitel 2.2.3, S.29 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sinnvoll und umzusetzen. Hierfür ist eine eigene Fläche in kommunalem Eigentum auszuweisen. Die Pflanzstreifen auf privatem Grund der auszuweisenden Baugrundstücke sind hierfür nicht ausreichend.
5. Der zukünftige §41a BNatSchG (durch das Insektenschutzgesetz beschlossen) weist seit März 2022 artenschutzrechtlich relevante Vorgaben zu Beleuchtung und Artenschutz aus. Die Vorgaben sind noch einer Richtlinie zu konkretisieren und der §41a damit noch nicht in Kraft. Dennoch sollten vorbeugend ausreichende Festsetzungen zur Beleuchtung schon jetzt in die Bebauungspläne einfließen. Um

die Belange des Insektenschutzes ausreichend zu berücksichtigen, ist die Festsetzung zur Beleuchtung daher verbindlich zu formulieren (aktuell nur als Konjunktiv und damit empfehend beschrieben) und zu ergänzen. Der nachfolgende Formulierungsvorschlag entspricht dem aktuellen, fachlichen Stand und wird seitens anderer Landkreise regelmäßig angewandt:

Außenbeleuchtung (§9 Abs. 1 Nr.20, 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K. Fläche Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Schar

Amt für Bauen und Umwelt
Wasser- und Bodenschutz

Christiane Drabik
T: +49 6641 977-8119
F: +49 6641 977-5129

christiane.drabik@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 212
Sprechtage: nach Vereinbarung

Unser Az: UWB-10-004-W-0005701-3

Ihr Az: Fr. Will / Fr. Anders

Datum: 11.07.2022

Vogelsbergkreis -Der Kreisausschuss- 36338 Lauterbach

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: **12. Juli 2022**

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

Bauleitplanung:	Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Kernstadt			
Bebauungsplan:	Bebauungsplan "Am Windberg II" (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren - Verfahren gemäß § 13b BauGB)			
Gemarkung/Flur-Nr./ Flurstück-Nr.:	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/23
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/30
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/31
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/21
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/32
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/22
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/11
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/25
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/29
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	352/0
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/26
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/27
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/18
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/19
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/28
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/24
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/20
	Geltungsbereich	Freiensteinau	9	49/0
	Geltungsbereich	Freiensteinau	9	48/0
Beteiligung:	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be- lange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Halbsatz 2 BauGB			

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:

Unter <https://www.vogelsbergkreis.de/index.php?id=53> finden Sie die nach Art. 13 + 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Kreisausschuss des
Vogelsbergkreises

Goldhelg 20
36341 Lauterbach
T: +49 6641 977-0
F: +49 6641 977-336

info@vogelsbergkreis.de
www.vogelsbergkreis.de

Bankverbindung:
Sparkasse Oberhessen
IBAN: DE89 5185 0079 0360 1054 40
BIC: HELADEF1FRI

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das obige Bauleitplanverfahren nehmen wir unter Bezug auf unsere Stellungnahme vom 09.03.2021, deren Inhalte weiterhin Gültigkeit besitzen, ergänzend wie folgt Stellung:

Entwässerungsplanung

Da im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Möglichkeit einer zentralen Regenrückhaltung besteht, beabsichtigt die Gemeinde Freiensteinau die Aufweitung des südlich gelegenen Gewässers "Ürzeller Wasser" mit Renaturierungscharakter. Ortstermine fanden hierzu bereits mit der Gemeinde, dem beauftragten Planungsbüro und der Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises statt.

Bei dem Gewässer "Ürzeller Wasser" handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung im Sinne des Hessischen Wassergesetzes. Die geplante Maßnahme stellt eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers und seiner Ufer dar, sodass es grundsätzlich eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens gemäß §§ 68 Abs. 1 und 70 WHG bedarf. Nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zu prüfen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Aus diesem Grund ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den §§ 5 und 7 UVPG unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 3 UVPG durchzuführen, um die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu ermitteln. Die Vorprüfung nach den §§ 5 und 7 UVPG kann zu dem Ergebnis kommen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Maßnahme zu erwarten sind. In diesem Fall kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Anstelle eines Planfeststellungsverfahrens könnte somit eine Plangenehmigung erteilt werden.

Es liegen Entwürfe zur Genehmigungs-/Ausführungsplanung vor, jedoch wurde seitens der Gemeinde Freiensteinau zum heutigen Zeitpunkt kein Antrag bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren um ein der Bauleitplanung vorgreifliches Genehmigungsverfahren handelt.

Endbemerkungen, Bauleitplanung

Bei Beachtung der Stellungnahme bestehen seitens des Sachgebietes Wasser- und Bodenschutz keine Einwände gegen den Entwurf zum Bebauungsplan „Am Windberg II“ der Gemeinde Freiensteinau in der Kernstadt, Planstand: 10.06.2022.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Christiane Drabik
M.Sc. Umweltingenieurin



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/97-2014/20
Dokument Nr.: 2022/942385

Bearbeiter/in: Jens Arnold
Telefon: +49 641 303-2351
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Jens.Arnold@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Fr. Will / Fr. Anders
Ihre Nachricht vom: 13.06.2022

Datum 14. Juli 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau;
hier: Bebauungsplan „Am Windberg II“ im Ortsteil Freiensteinau**

Verfahren nach § 13b BauGB

Ihr Schreiben vom 13.06.2022, hier eingegangen am 17.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2429

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha Wohnbebauung ermöglicht werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Diese stellt den geplanten Geltungsbereich mit 0,9 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* und mit 0,3 ha als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar.

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010).

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen



Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *VRG Siedlung Planung* zu erbringen. Unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist in den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig. (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010).

In den Planunterlagen wird auf den Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 Bezug genommen und mitgeteilt, dass bereits alle Bauplätze verkauft sind. Unter Kapitel 1.6 der Begründung werden 31 Anfragen nach Bauplätzen genannt und eine kartographische Darstellung der vorhandenen Baulücken angefügt. Hier erfolgt eine Einteilung in vorhandene Baulücken, bei denen eine Verkaufsbereitschaft vorliegt, und solche, bei denen die Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben. Sobald eine Verkaufsbereitschaft vorliegt, wird das Grundstück auf der Homepage der Gemeinde eingestellt. Es erfolgt eine nachvollziehbare Erläuterung bezüglich der Nichtgeeignetheit der vorhandenen und aktivierbaren Baulücken für eine Umsetzung des Bauvorhabens. Außerdem befindet sich Freiensteinau von 2020 bis 2027 im Dorfentwicklungsprogramm des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Die Planunterlagen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nun überarbeitet und liefern nachvollziehbare Informationen zu vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB).

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Größe des betroffenen Gebietes kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um eine Konkretisierung der Abgrenzung des *VRG Siedlung Planung* handelt.

Die Planung kann zusammenfassend mit der erfolgten Überarbeitung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

Hinweis:

Die Planung wird mit 1,2 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Pior, Dez. 41.1, Tel.: 0641 303-4143

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

**Bearbeiterinnen: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641 303-4226
Frau Hormel, Dez. 41.3, Tel.: 0641 303-4218**

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Ordnungsangelegenheiten, Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4281

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Gemeinde Freiensteinau einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt das **bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4277

Da das Verfahren geändert und nun nach § 13b BauGB aufgestellt wird, erfordert dieser Umstand keinen Ausgleich für das Schutzgut Boden. Unabhängig vom Erfordernis einer Umweltprüfung ist stets eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange – und damit auch für das Schutzgut Boden – durchzuführen. Dies erfolgte im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes (Kapitel 4.1).

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 BBodSchG; § 12 BBodSchV (*DIN 19731 ist zu beachten*); § 1 HAIt-BodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatschG sowie §§ 1a und 202 BauGB auch während der Bauphasen) **fordere ich nach § 4 i. V. m. § 10 BBodSchG im Mindesten für die weiteren Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Ausführungs-Planungsphase.**

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u. a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

** Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen> DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019.*

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung der Bodenkundlichen Baubegleitung ist **mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen** und über **städtebauliche Verträge o. ä.** mit dem Grundstückseigner festzuhalten.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641 303-5126

Das Plangebiet umfasst ca. 1,25 ha Grünland. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Planung und im östlichen Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (0,3 ha) dar.

Da meiner Stellungnahme aus dem Jahr 2021 entsprochen wurde und es zu keiner weiteren Inanspruchnahme des Flurstückes 50 der Flur 9 kommt, werden keine weiteren agrarstrukturellen Bedenken vorgebracht.

Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Arnold, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2351

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind nicht gegeben, da der Bebauungsplan nicht an vorhandene Wohnbebauung angrenzt und somit kein Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage besteht. Es ist ein Nachweis zu erbringen, ob die aktuellen Darstellungen im Luftbild und in der Plankarte den Tatsachen entsprechen. Ist dem nicht der Fall, sollte das zweistufige Regelverfahren fortgeführt werden.
- Kapitel 1.4 der Begründung und Kapitel 3 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages geben an, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2007 befinde. Die einschlägige wirksame Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Steingasse“ wurde vom Regierungspräsidium Gießen jedoch am 05.05.2009 genehmigt und die Bekanntmachung am 11.05.2011 abgeschlossen. Ich bitte, dies in den Verfahrensunterlagen abzuändern.
- In Kapitel 3 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei und eine Berichtigung desselben nicht notwendig werde. Da der Bebauungsplan aus der wirksamen Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird, ist die Angabe, dass dem nicht der Fall sei, redaktionell zu korrigieren.

Folgende Dezernate wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt:

- **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz –**
- **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen –**
- **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II –**
- **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht –**
- **Dezernat 53.1 – Obere Forstbehörde –**
- **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde –.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Arnold



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Christian Thiel
Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Planungsbüro Fischer
Herrn Dominik Röttger
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
Röttger / Anders _ 10.02.2021
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
bauleitplanung@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

12.03.2021
SP - CT

Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau Bebauungsplan „Am Windberg II“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Röttger,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine
Bedenken. Wir regen an im Hinblick auf die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche
die Festsetzung der GRZ an der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO zu
orientieren. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir zudem an die
Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.
Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmitteilung zukommen
zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 11 12 20 35357 Gießen
Hausanschrift: Lonystraße 7 35390 Gießen
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de
Sparkasse Oberhessen
Volksbank Mittelhessen eG

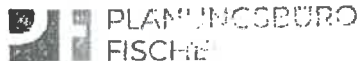
Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de
IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10
IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02

Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 10 04 55 61144 Friedberg
Hausanschrift: Goetheplatz 3 61169 Friedberg
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

Fax (0641) 7954-56000
BIC HELADEF1FRI
BIC VBMHDE5F

VOGELSBERGKREIS
Der Kreisausschuss



Eingang: **03. März 2021**

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



**Amt für Wirtschaft und den
ländlichen Raum**
Sachgebiet
Landwirtschaft und Agrarförderung

Herr Stefan Rhiel
T: +49 6631 792-703
F: +49 6631 792-701

stefan.rhiel@
vogelsbergkreis.de

Standort: Marburger Straße 69
36304 Aisfeld

Zimmer-Nr.: 117
Sprechtag: nach telefonischer
Vereinbarung

Az: TÖB 15/2021

Datum: 25.02.2021

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

An das
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Bauleitplanung der Gemeinde Feiensteinau, Ortsteil Feiensteinau

**Bebauungsplan „Am Windberg II“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
in diesem Bereich**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 10.02.2021; Az: Röttger / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut Beschreibung soll mit der oben genannten Bauleitplanung im nordöstlichen Bereich von Feiensteinau ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 18 Bauplätzen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Bei der externen Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen im Offenlandbereich sind diese mit meinem Amt abzustimmen.

Aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft gibt es keine Bedenken gegenüber der oben genannten Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Rhiel

VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36339 Lauterbach

Planungsbüro
Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**
Eingang: **15. März 2021**
Zur Bearbeitung
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Frau Reichard
T: +49 6641 977 469
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 207
Sprechtage:
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 11.03.2021

Aktenzeichen: **63-252-21-08**
Grundstück: **Freiensteinau, Am Windberg**
Gemarkung – Flur – Flurstück(e): Gemarkung Freiensteinau, Flur, Flurstück
Vorhaben: **Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren; Hier:
Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, OT
Freiensteinau, Bebauungsplan " Am Winderberg "
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem
Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren nimmt die Untere Bauaufsichtsbehörde des Vogelsbergkreises im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf wie folgt Stellung:

Textliche Festsetzungen – Ziff. 1.1.2

Die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden als unterer Gebäudehöhenbezugspunkt ist zur Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe nicht geeignet. Als Bezugspunkt ist eine feste Bezugshöhe zum natürlichen Gelände festzulegen. Durch diese Höhenfestlegung mit dem Bezugspunkt OK RFB EG können ungewollt sehr hohe Gebäudestellungen resultieren. Dies könnte zu Gebäudehöhen führen, die im Kontext der topografischen Umgebung und angrenzender Bebauung städtebaulich nicht vertretbar wären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Reichard

Kreisausschuss des
Vogelsbergkreises

Goldhelg 20
36341 Lauterbach
T: +49 6641 977-0
F: +49 6641 977-336

info@vogelsbergkreis.de
www.vogelsbergkreis.de

Bankverbindung:
Sparkasse Oberhessen
IBAN: DE89 5185 0079 0360 1054 80
BIC: HELADEF1FR1

VOGELSBERGKREIS
Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36339 Lauterbach

Planungsbüro Fischer
Herr Dominik Röttger
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



VOGELSBERG

Amt für Bauen und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde

Frau Rauner
T: +49 6641 977-281
F: +49 6641 877-336

astrid.rauner@vogelsbergkreis.de

Standort: Königsberger Straße 8
36341 Lauterbach

Sprechtage:
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr
nach telefonischer Vereinbarung
Ihr Zeichen: Röttger / Anders
Ihr Schreiben vom 10.02.2021

Lauterbach, den 15.03.2021

Aktenzeichen: **UNB-50043-21-36**

Grundstück:

Gemarkung – Flur – Flurstück(e) **Freiensteinau 9 353/4 u.a.**

Vorhaben: **Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau
Bebauungsplan "Am Windberg II" sowie Änderung des Flächennutzungsplans - Vorentwurf
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Antragsteller(in) **Gemeindevorstand der Gemeinde Freiensteinau
Alte Schulstraße 5
36399 Freiensteinau**

Sehr geehrter Herr Röttger,
wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zu oben genannten Verfahren. Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Generell ist nachvollziehbar, dass ein Interesse an der Ausweisung neuer Wohngebiete in Freiensteinau besteht. Dennoch erfolgt die Zustimmung zum genannten Vorhaben mit Vorbehalt.

Wir verweisen auf den Landschaftsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 2008. Dieser verortet das Verfahrensgebiet zwar noch im Bereich der ökologisch vertretbaren Baugrenze, weist ihm jedoch gemäß Biotopbewertung die Kategorie IV – „wertvoll“ zu. Der mit der laufenden Nummer 35 bezeichnete Bereich „Offenland östlich Freiensteinau“ wird wie folgt beschrieben als „Lebensraum mit guter Ausstattung an typischen Habitaten des gehölzreichen Offenlandes sowie mageren und feuchten Sonderstandorten. Aufgrund des Brutverdachtes für den Rotmilan und des Vorkommens regional seltener Magerrasen Aufwertung auf Wertstufe IV.“

Zwar ist der Landschaftsplan keine verbindliche Planung. Dennoch lässt die Darstellung im Landschaftsplan ein erhöhtes Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft vermuten, das sich in den im Umweltbericht dargestellten Vorerhebungen zu bestätigen scheint. Sofern das Vorhaben durch die Gemeinde Freiensteinau als alternativlos erachtet wird, sind sämtliche Belange des Naturschutzrechtes in der Entwurfsplanung

vollständig abzuhandeln. Dabei ist besonders zu berücksichtigen:

1. Der Landschaftsplan weist auf magere Grünlandstandorte hin. Weiterhin lassen die im Umweltbericht aufgeführte Artenliste bzw. die Beschreibung der Vegetation den dringenden Verdacht des Vorkommens eines Lebensraumtyps von gemeinschaftlichem Interesse („FFH-LRT“, vermutlich magere Flachlandmähwiesen) aufkommen.
Bei den angekündigten, folgenden Gebietserfassungen ist auf den angesprochenen Lebensraumtyp ein besonderes Augenmerk zu legen. Bei der Erhebung sind die Kartierkriterien der Hessischen Landesbiotopkartierung anzuwenden. Sofern der Lebensraumtyp vorhanden ist, ist er in Größe, Lage und Ausprägung zu erfassen bzw. letztere zu beschreiben.
Da das Verfahrensgebiet nicht in einem NATURA2000-Gebiet liegt und kein FFH-LRT „Magere Flachlandmähwiesen“ vorkartiert ist, gelten weniger strenge Auflagen als in einem Schutzgebiet. Dennoch wäre auch hier Eingriffsvermeidung auf Grund seiner Bedeutung als Gegenstand eines EU-Vertragsverletzungsverfahrens gegen Deutschland geboten. Ist der Eingriff unvermeidbar, muss trotzdem gemäß §19 BNatSchG eine flächengleiche Wiederherstellung erfolgen. Hierfür sind eine geeignete Fläche sowie Aufwertungsmaßnahmen einzuplanen (z.B. Aufwertung einer Entwicklungsfläche im FFH-Gebiet durch Heudrusch).
2. Die im Umweltbericht beschriebenen faunistischen Erfassungen zu den Artengruppen Schmetterlinge (Schwerpunkt *Maculinea*-Species), Vögel und Reptilien werden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde als notwendig erachtet. Folgende Hinweise bitten wir dabei – auch mit Blick auf eine mögliche Relevanz nahe gelegener NATURA2000-Gebiete – zu berücksichtigen:
 - a. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist in den nahegelegenen Schutzgebieten sowie nördlich der Ortslage Freiensteinau in räumlichen Zusammenhang zum Verfahrensgebiet nachgewiesen. Daher ist die Fläche entsprechend auf Vorkommen von *Maculinea*-Species zu untersuchen und zu bewerten. Sollte *Maculinea nausithous* betroffen sein, sind entsprechende Vergrämnungs- und CEF-Maßnahmen festzusetzen sowie rechtzeitig umzusetzen. Die aktuelle Flächendarstellung lässt es nicht erwarten, aber sollte dennoch eine erhöhte, flächige Betroffenheit mit möglicher Relevanz für die nahe gelegenen Schutzgebiete vorliegen, bittet die Untere Naturschutzbehörde um frühzeitige Information und Abstimmung des weiteren Vorgehens.
 - b. Bei der Untersuchung der Vogelarten ist die Fläche hinsichtlich der im Landschaftsplan erwähnten, möglichen Bedeutung für den Rotmilan zu bewerten und diese bei den Ausgleichsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass in mehreren Nachbarorten (Freiensteinau-Salz, Reichlos und Gunzenau) Vorkommen der bodenbrütenden Art Wiesenpieper bekannt sind. Außerdem sind in unter 3 km Distanz zur Verfahrensfläche ältere Vorkommen des Raubwürgers

bekannt. Die Verfahrensfläche erscheint nur bedingt relevant für die genannten Arten. Auf Grund deren schlechten Erhaltungszustandes sowie einer sich verschlechternden Tendenz in Hessen sind die Arten bei den Erfassungen dennoch besonders zu berücksichtigen.

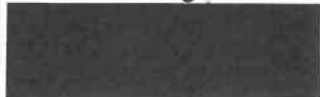
3. Eine angemessene Kompensationsplanung – unabhängig von möglichen Ausgleichs- und Wiederherstellungsansprüchen auf Grund der Betroffenheit von LRTn oder planungsrelevanten Arten – wird erwartet und ist der Entwurfsplanung beizufügen. Sofern eine verbalargumentative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gewählt wird, ist auf eine eindeutige Beschreibung des Aufwertungspotentials der Ausgleichsfläche zu achten.
4. Generell empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde bei der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange oder einer potentiellen Beeinträchtigung von Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse eine frühzeitige Maßnahmenplanung umzusetzen oder mögliche Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Gern kann bereits vor Offenlage des Entwurfes bei Bedarf an Hilfestellung oder Auskunft die Untere Naturschutzbehörde kontaktiert werden. Es muss bei der Zeitplanung für Baufelderschließung und Eingriffsbeginn damit kalkuliert werden, dass bei Betroffenheit einer artenschutzrechtlich relevanten Art Eingriffsbeginn erst bei Funktionstüchtigkeit der CEF-Maßnahme erfolgen kann. Bei Betroffenheit von z.B. *Maculinea nausithous* sollte für die Etablierung einer funktionstüchtigen CEF-Maßnahme mindestens 1 Jahr Vorlauf eingeplant werden, je nach Maßnahmentyp auch >2 Jahre. **Generell empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde bei Vorhaben, die eine Betroffenheit mehrerer Belange von Natur- und Artenschutz erwarten lassen, deren (erste) Abhandlung auf Vorentwurfsebene – verbunden mit entsprechenden naturschutzfachlichen Erhebungen.**
5. Hinsichtlich Siedlungsentwicklung fügt sich das geplante Baugebiet gut an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Bauflächen an, erzeugt jedoch nach Osten hin eine kleine, durch die Bebauung begrenzte und schlecht geschnittene Restfläche Grünland zwischen der geplanten Bebauung und landwirtschaftlichen Bestandsgebäuden. Ein sinnvolles Nutzungs- oder Entwicklungskonzept für den Restbereich sollte in die Bauleitplanung eingearbeitet werden.
6. Sämtliche, im Verfahrensgebiet gelegene Gehölzstrukturen sind zum Erhalt festzusetzen. Angrenzende Gehölze sind bei den Bauarbeiten zu schützen und Schädigungen zu verhindern. Sofern zur Erschließung in das Gehölz eingegriffen werden soll, ist nach den Vorgaben der Hessischen Landesbiotopkartierung zu prüfen, ob es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop handelt und entsprechender Ausgleich einzuplanen. Weiterhin sind die Standarduntersuchungen zur Verhütung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen nach §44 BNatSchG durchzuführen und besonderes Augenmerk auf ein mögliches Vorkommen der Haselmaus zu legen.

Mit Verweis auf die oben genannten Punkte ergeht die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu den genannten Vorhaben mit Vorbehalt unter der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur-, Landschafts- und Artenschutz. Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit einem voraussichtlich naturschutzfachlich relevanten Gebiet bitten wir um kritische Prüfung der Planung, sobald die angekündigten Erhebungen vorliegen.

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Rauner

Eingang: **11. März 2021**

Zur Bearbeitung:
 Planungsbüro Fischer PartG mbH
 Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

**Amt für Bauen und Umwelt
 Wasser- und Bodenschutz**

Christiane Drabik
 T: +49 6641 977-6119
 F: +49 6641 977-5129

Vogelsbergkreis -Der Kreisausschuss- 36339 Lauterbach

Planungsbüro Fischer
 Im Nordpark 1
 35435 Wettenberg

christiane.drabik@
 vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
 36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 212
 Sprechtage: nach Vereinbarung

Az: UWB-10-004-W-0005701-3

Datum: 09.03.2021

Bauleitplanung:	Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Kernstadt			
Bebauungsplan:	Bebauungsplan "Am Windberg II" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich			
Gemarkung/Flur-Nr./ Flurstück-Nr.:	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück
	Geltungsbereich	Freiensteinau	9	49/0
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/4
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/1
	Geltungsbereich	Freiensteinau	9	50/0
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	352/0
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/11
	Geltungsbereich	Freiensteinau	9	48/0
	Geltungsbereich	Freiensteinau	1	353/2
Beteiligung:	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB			

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Allgemeine Anforderungen, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verweisen wir auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014).

Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen empfehlen wir, schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:
 Unter <https://www.vogelsbergkreis.de/index.php?id=53> finden Sie die nach Art. 13 + 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Kreisausschuss des
 Vogelsbergkreises

Goldhelg 20
 36341 Lauterbach
 T: +49 6641 977-0
 F: +49 6641 977-336

info@vogelsbergkreis.de
 www.vogelsbergkreis.de

Bankverbindung:
 Sparkasse Oberhessen
 IBAN: DE89 5185 0079 0360 1054 40
 BIC: HELADEF1FRI

Bodenschutzrecht Allgemein

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreis-ausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Bewertung der Belange zum Vorsorgenden Bodenschutzes liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidium Gießen - Abteilung IV Umwelt - Dezernat 41.4 "Industrielles Abwasser, was-sergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz".

Wir möchten Sie bitten, die vorgenannte Stelle am Verfahren zu beteiligen.

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Alt-flächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grund-wasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass in dieser oben genannten Datenbank ver-mutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass uns eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, zusätzlich bei der Gemeinde Freiensteinau entsprechende Auskünfte einzuholen.

Lage im Schutzgebiet

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Trink-wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Lage am Gewässer

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, soweit erkennbar, keine Gewässer im Sinne der §§ 2 und 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Eventuell vorhandene, in den Plänen aber nicht dargestellte Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

Bei den östlichen Grundstücksgrenzen wurde das Anlegen einer Wall-Mulden-Kombination vorge-bracht, um Konflikte mit Staub oder Erosion der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorzu-beugen. Aufgrund der hängigen Lage sollten Maßnahmen ergriffen werden, um den Eintrag von Sedimenten in das Kanalsystem zu verhindern.

Erfassung der Quellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlosse-nen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Von dem Bauvorhaben werden keine wasserwirtschaftlichen Belange für Überschwemmungsge-biete gemäß §§ 76, 77 und 78 WHG in Verbindung mit §§ 45, 46 und 47 HWG tangiert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung - Allgemeine Hinweise

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleitererlaubnis ist zu stellen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Beschränkung Versiegelungsgrad

Neben einer Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Vorgabe einer Brauchwasserverwertung, ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - und eine dezentrale oder zentrale Niederschlagswasserrückhaltung textlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Drosselabfluss

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Abwasser - Allgemeine Anforderungen

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Kläranlagenanschluss

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Freiensteinau / Holzmühl zuzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

Aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht sollten erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen verstärkt im Gewässer- und Auenbereich vorgenommen werden.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.


Endbemerkungen, Bauleitplanung

Bei Beachtung der Stellungnahme bestehen seitens des Sachgebietes Wasser- und Bodenschutz keine Einwände gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Windberg II“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich der Gemeinde Freiensteinau in der Kernstadt Freiensteinau, Planstand: 25.01.2021.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Christiane Drabik
M.Sc. Umweltingenieurin



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- F 2324-2021
Ihr Zeichen:	Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom:	10.02.2021
Ihr Ansprechpartner:	Alexander Majunke
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	01.03.2021

Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau "Am Windberg II" Bauleitplanung; Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: **19. März 2021**

Zur Bearbeitung
Planungsbüro Fischer Part 1
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/97-2014/20
Dokument Nr.: 2021/309980

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 15. März 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau;
hier: Bebauungsplan „Am Windberg II“ in Freiensteinau
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 10.02.2021, Az.: Röttger / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2429)**

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha Wohnbebauung ermöglicht werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Diese stellt den geplanten Geltungsbereich mit 0,9 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* und mit 0,7 ha als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar.

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010).

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *VRG Siedlung Planung* zu erbringen. Unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist in den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig. (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010).

In den Planunterlagen wird auf den Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 Bezug genommen und mitgeteilt, dass bereits alle, bis auf zwei Baugrundstücke verkauft sind. Weiterhin wird ein Baulückenkataster benannt und mitgeteilt, dass die Gemeinde mit den Eigentümern in Kontakt steht sowie freie Grundstücke auf der Website vorhält. Eine Darstellung des Baulückenkatasters erfolgt in den Planunterlagen leider nicht. Mir liegen lediglich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2017 noch Unterlagen vor, in denen seit 2014 veräußerte Grundstücke und seit 2014 gestellte Bauanträge bzw. Umnutzungen von Gebäuden dargestellt werden. Hierbei wird von der Gemeinde Freiensteinau darauf hingewiesen, dass derzeit keine klassischen Leerstände vorhanden sind. Außerdem befindet sich Freiensteinau von 2020 bis 2027 im Dorfentwicklungsprogramm des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Die Planunterlagen nehmen hierzu keinerlei Bezug. Daher ist die Planung nur mit dem Ziel 5.2-5 des RPM zu vereinbaren, wenn aktualisierte Aussagen zu vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) vorgelegt und Aussagen zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Dorfentwicklung getroffen werden.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Größe des betroffenen Gebiets kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um eine Konkretisierung der Abgrenzung des *VRG Siedlung Planung* handelt.

Die Planung kann zusammenfassend derzeit noch nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden, weil aktuelle Aussagen zu Innenentwicklungspotentialen und zur Vereinbarkeit mit den Zielen des laufenden Dorfentwicklungsprogramms fehlen.

Hinweis:

Die Planung wird mit 1,6 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiter: Herr Pior, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4143)

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ich weise darauf hin, dass der Entwässerungsgraben und das Schachtsystem zur Entwässerung der Fläche erhalten bleiben muss.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4226,
Frau Hormel, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4218)

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises – Amt für Aufsicht und Ordnungsangelegenheiten, Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4272)

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb **empfehle** ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Gemeinde Freiensteinau einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der

Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da in der gesamten Gemeinde Freiensteinau jedoch kein einziger Altstandort in der Altflächendatei eingetragen ist, ist davon auszugehen, dass real bestehende Altstandorte seitens der Gemeinde lediglich nicht erfasst worden sind.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die **Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt das **bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Bodenkompensation:

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Dies ist verbal-argumentativ oder entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen. Entsprechend § 2 Abs. 4 der KV soll eine **schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Für Geltungsbereiche $\leq 10.000 \text{ m}^2$ ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Für Geltungsbereiche mit einer Größe von mehr als 10.000 m^2 ist darüber hinaus ein gesondertes Gutachten für den Boden incl. Bewertung und Bilanzierung zu erstellen. **Dieses Gutachten ist mir im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorzulegen.**

Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Das zugehörige Excel-Berechnungstool findet sich auf der Homepage des HLNUG unter folgendem Link: <https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Kompboden/Berechnungstool.zip>

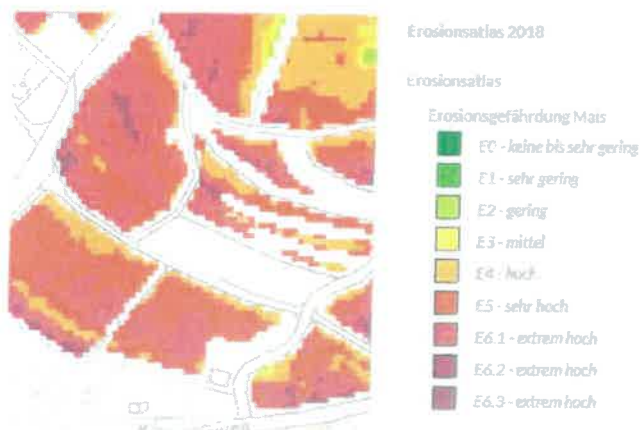
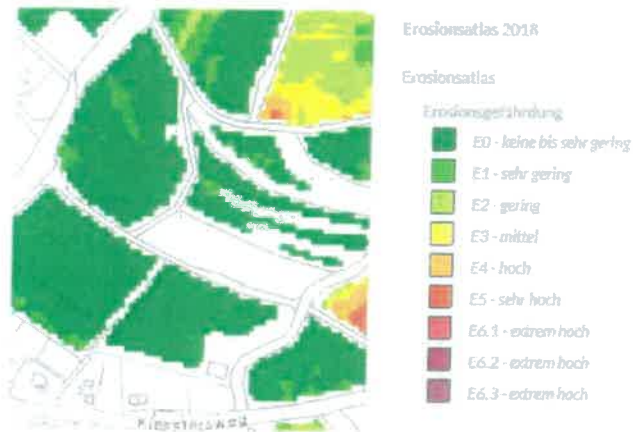
Es sind nicht zwangsläufig zusätzliche Bodenkompensationsmaßnahmen erforderlich. In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Die o.g. Arbeitshilfe sowie das zugehörige Excel-Tool bieten dazu eine gute Hilfestellung.

Erosion:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Hinweis: Der Erosionsschutz auf den angrenzenden Flächen ist nur gegeben, solange dort keine Umnutzung (z. B. Maisanbau) erfolgt.

Auszug aus dem BodenViewer:



Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen (ggf. inklusive Monitoring) zum vorsorgenden Bodenschutz ist nach Möglichkeit in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

**Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4366)**

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet (kein WSG/ÜSG) darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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).

**Immissionsschutz II
(Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4476)**

Bzgl. der o. g. Bauleitplanung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

**Bergaufsicht
(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)**

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezugnehmend auf o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz dahingehend Bedenken vorgetragen, dass durch die Inanspruchnahme der 0,28 ha großen Teilfläche (südöstlicher Bereich) ein gesamtes Flurstück in seiner Bewirtschaftbarkeit beeinträchtigt wird. Die Notwendigkeit einer beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße wird derzeit nicht gesehen.

Demzufolge kann der Planung im Bereich des westlichen Teilgebietes entsprochen werden, die Inanspruchnahme des Flurstückes 50 der Flur 9 wird hingegen abgelehnt.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt keine forstlichen Belange.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

Die Begründung enthält hierzu unter Ziff. 1.6 „Innenentwicklung und Bodenschutz“ lediglich einen Verweis auf diesbezügliche Ausführungen im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren, wonach im Ortsteil Freiensteinau *„keine Möglichkeit besteht, auf bestehende Baulücken zurückzugreifen und diese vorrangig als Bauland zu mobilisieren“*. Ob eine tatsächliche

(aktuelle) Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage erfolgt ist, ist nicht ersichtlich. Auch die pauschalen Aussagen zum Baulückenkataster sowie „*vorgehaltenen verfügbaren Baugrundstücken*“ sind ohne nähere Erläuterungen hierzu nicht nachvollziehbar.

Um den gesetzlichen Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu genügen und somit die Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen, sind detailliertere (aktuelle) Aussagen bzgl. (fehlender) Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage bzw. im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne erforderlich. Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellter Bauflächen (Planung) zu erbringen.

- Im **Umweltbericht** ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2. Hs BauGB ist Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner

Eingang: 19. März 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/98-2014/7
Dokument Nr.: 2021/311583

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 15. März 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau;
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Windberg II“
in Freiensteinau**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 10.02.2021, Az.: Röttger / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2429)

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha Wohnbebauung ermöglicht werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Diese stellt den geplanten Geltungsbereich mit 0,9 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* und mit 0,7 ha als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar.

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010).

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *VRG Siedlung Planung* zu erbringen. Unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist in den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig. (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010).

In den Planunterlagen wird auf den Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 Bezug genommen und mitgeteilt, dass bereits alle, bis auf zwei Baugrundstücke verkauft sind. Weiterhin wird ein Baulückenkataster benannt und mitgeteilt, dass die Gemeinde mit den Eigentümern in Kontakt steht sowie freie Grundstücke auf der Website vorhält. Eine Darstellung des Baulückenkatasters erfolgt in den Planunterlagen leider nicht. Mir liegen lediglich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2017 noch Unterlagen vor, in denen seit 2014 veräußerte Grundstücke und seit 2014 gestellte Bauanträge bzw. Umnutzungen von Gebäuden dargestellt werden. Hierbei wird von der Gemeinde Freiensteinau darauf hingewiesen, dass derzeit keine klassischen Leerstände vorhanden sind. Außerdem befindet sich Freiensteinau von 2020 bis 2027 im Dorfentwicklungsprogramm des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Die Planunterlagen nehmen hierzu keinerlei Bezug. Daher ist die Planung nur mit dem Ziel 5.2-5 des RPM zu vereinbaren, wenn aktualisierte Aussagen zu vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) vorgelegt und Aussagen zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Dorfentwicklung getroffen werden.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Größe des betroffenen Gebiets kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um eine Konkretisierung der Abgrenzung des *VRG Siedlung Planung* handelt.

Die Planung kann zusammenfassend derzeit noch nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden, weil aktuelle Aussagen zu Innenentwicklungspotentialen und zur Vereinbarkeit mit den Zielen des laufenden Dorfentwicklungsprogramms fehlen.

Hinweis:

Die Planung wird mit 1,6 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiter: Herr Pior, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4143)

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ich weise darauf hin, dass der Entwässerungsgraben und das Schachtsystem zur Entwässerung der Fläche erhalten bleiben muss.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4226,

Frau Hormel, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4218)

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises – Amt für Aufsicht und Ordnungsangelegenheiten, Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4272)

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Gemeinde Freiensteinau einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der

Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da in der gesamten Gemeinde Freiensteinau jedoch kein einziger Altstandort in der Altflächendatei eingetragen ist, ist davon auszugehen, dass real bestehende Altstandorte seitens der Gemeinde lediglich nicht erfasst worden sind.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt das **bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Bodenkompensation:

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Dies ist verbal-argumentativ oder entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen. Entsprechend § 2 Abs. 4 der KV soll eine **schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Für Geltungsbereiche $\leq 10.000 \text{ m}^2$ ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Für Geltungsbereiche mit einer Größe von mehr als 10.000 m^2 ist darüber hinaus ein gesondertes Gutachten für den Boden incl. Bewertung und Bilanzierung zu erstellen. **Dieses Gutachten ist mir im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorzulegen.**

Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Das zugehörige Excel-Berechnungstool findet sich auf der Homepage des HLNUG unter folgendem Link: <https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Kompboden/Berechnungstool.zip>

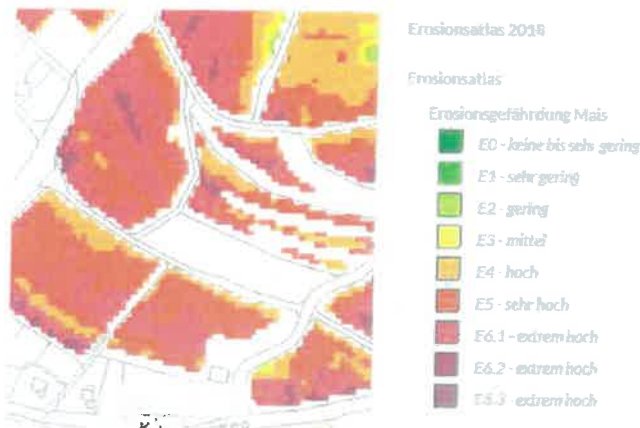
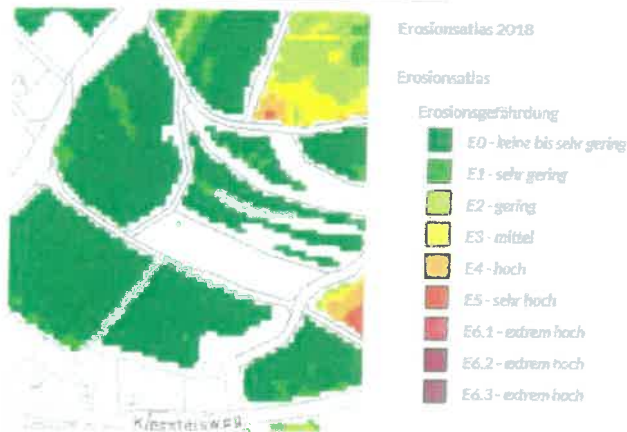
Es sind **nicht** zwangsläufig **zusätzliche Bodenkompensationsmaßnahmen erforderlich**. In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minde-
rungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen
bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Die o.g. Arbeitshilfe sowie das zugehörige Excel-Tool bieten dazu eine gute Hilfestellung.

Erosion:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Hinweis: Der Erosionsschutz auf den angrenzenden Flächen ist nur gegeben, solange dort keine Umnutzung (z. B. Maisanbau) erfolgt.

Auszug aus dem BodenViewer:



Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen (ggf. inklusive Monitoring) zum vorsorgenden Bodenschutz ist nach Möglichkeit in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4366)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet (kein WSG/ÜSG) darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchstens zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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).

Immissionsschutz II
(Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4476)

Bzgl. der o. g. Bauleitplanung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht
(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezugnehmend auf o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz dahingehend Bedenken vorgetragen, dass durch die Inanspruchnahme der 0,28 ha großen Teilfläche (südöstlicher Bereich) ein gesamtes Flurstück in seiner Bewirtschaftbarkeit beeinträchtigt wird. Die Notwendigkeit einer beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße wird derzeit nicht gesehen.

Demzufolge kann der Planung im Bereich des westlichen Teilgebietes entsprochen werden, die Inanspruchnahme des Flurstückes 50 der Flur 9 wird hingegen abgelehnt.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Die Flächennutzungsplanänderung berührt keine forstlichen Belange.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

Die Begründung enthält hierzu unter Ziff. 1.6 „Innenentwicklung und Bodenschutz“ lediglich einen Verweis auf diesbezügliche Ausführungen im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren, wonach im Ortsteil Freiensteinau „keine Möglichkeit besteht, auf bestehende Baulücken zurückzugreifen und diese vorrangig als Bauland zu mobilisieren“. Ob eine tatsächliche

(aktuelle) Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage erfolgt ist, ist nicht ersichtlich. Auch die pauschalen Aussagen zum Baulückenkataster sowie „vorgehaltenen verfügbaren Baugrundstücken“ sind ohne nähere Erläuterungen hierzu nicht nachvollziehbar.

Um den gesetzlichen Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu genügen und somit die Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen, sind detailliertere (aktuelle) Aussagen bzgl. (fehlender) Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage bzw. im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne erforderlich. Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellter Bauflächen (Planung) zu erbringen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner