

Gemeinde Freiensteinau / Ortsteil Reinhards

Begründung

Bebauungsplan

„Am Jungerts“

Entwurf

Planstand: 29.01.2025

Projektnummer: 22-2800

Projektleitung: Will, Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

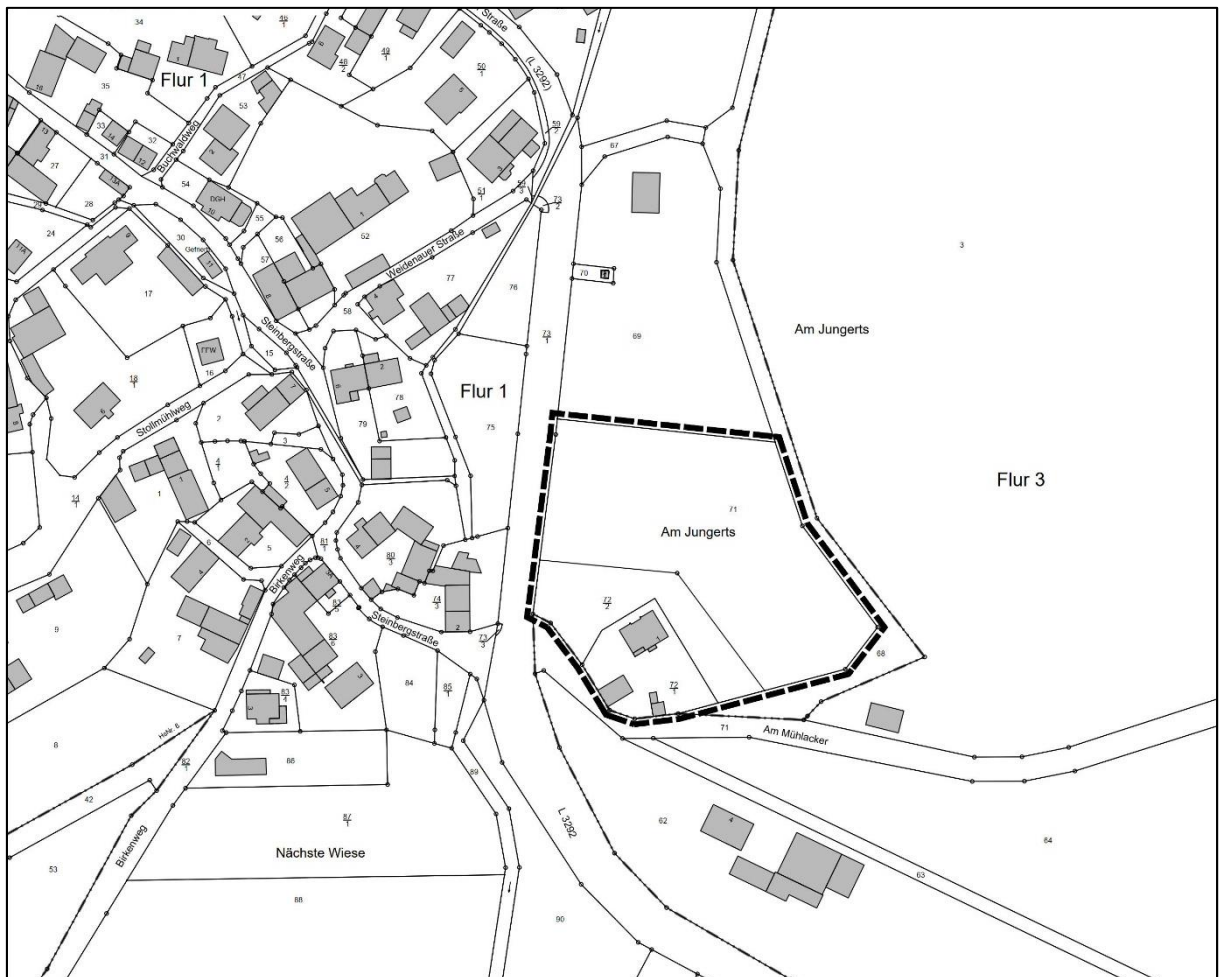
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
1.8 Änderungen zum Entwurf	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.....	13
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Eingriffsminimierung.....	13
3.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
3.8 Erhalt von Bepflanzungen.....	14
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
4.1 Wasserrechtliche Festsetzung.....	15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
6.1 Hochwasserschutz.....	17
6.2 Wasserversorgung.....	18
6.3 Grundwasserschutz	18
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer.....	19
6.5 Abwasserbeseitigung.....	20
6.6 Abflussregelung	21
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23

8. Kampfmittel.....	25
9. Immissionsschutz	25
10. Denkmalschutz	25
11. Brandschutz.....	26
12. Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien	27
13. Bodenordnung.....	27
14. Flächenbilanz.....	27
15. Anlagen	28

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich „Am Jungerts“



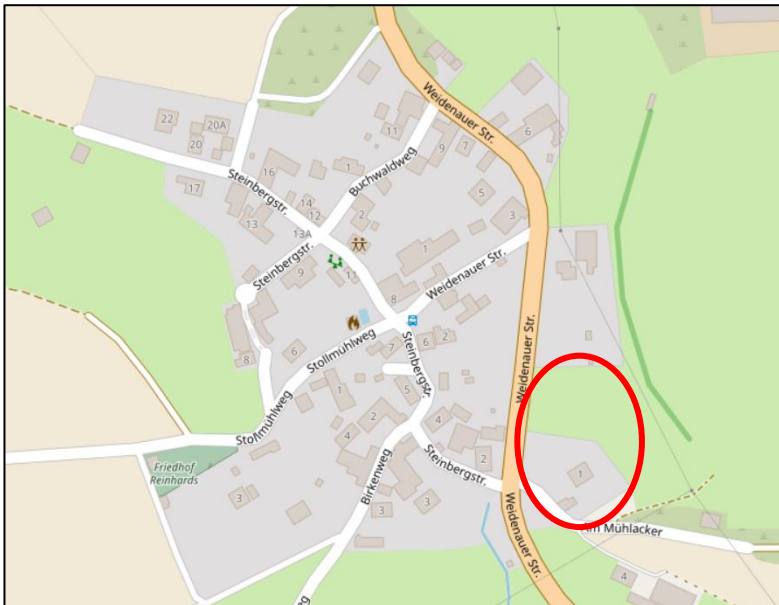
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Reinhards besteht die Nachfrage und der Bedarf nach einzelnen Baugrundstücken. Anwohnende des Ortsteils sind an die Gemeinde herangetreten und haben den Bedarf an einer kleinflächigen und bedarfsgerechten Weiterentwicklung am Ortsrand signalisiert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 12.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung in den Bereichen „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Reinhards beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich erfasste hierbei einen Bereich im Nordwesten und einen am südöstlichen Ortsrand von Reinhards. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hieraus ergab sich die Umstellung der Verfahrensart von einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in einen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren. Das Verfahren wird folglich mit Beschluss vom 16.05.2024 zum Entwurf umgestellt und die bereits erfolgte Beteiligung als frühzeitige Beteiligung angerechnet. Im laufenden Planverfahren ist zudem die nordwestliche Teilfläche aufgrund von Verfügbarkeit und Bauinteresse entfallen, sodass der räumliche Geltungsbereich zum Entwurf nur noch den Bereich am südöstlichen Ortsrand erfasst. Der Titel der Planung wurde infolge der Umstellungen von *Ergänzungssatzung in den Bereichen „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“* in *Bebauungsplan „Am Jungerts“* umgestellt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2024), bearbeitet

Planziel ist unverändert die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugrundstück im Bereich „Am Jungerts“. Zur Ausweisung gelangt, analog den angrenzenden Nutzungen, ein Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO. Das Gebiet bildet eine Fortentwicklung der südöstlichen (Wohn)Bebauung des Ortsteiles. Mit der vorliegenden Planung soll eine bedarfsgerechte und kleinflächige Entwicklung von Bauflächen im dörflichen Kontext planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierdurch wird der vorhandene Siedlungskörper moderat ergänzt. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Reinhards. Am südöstlichen Ortsrand östlich der *Weidenauer Straße (L3292)* gelegen erfasst er die Flurstücke 71, 72/1 und 72/2 der Flur 1. Im nördlichen und östlichen Teilbereich sind derzeit Grünland sowie einzelne Gehölzstrukturen zu verorten. Im südlichen Teilbereich befindet sich im Bestand bereits Wohnbebauung mit einem gestalteten Hausgarten.

An das Plangebiet grenzt nördlich ein Flurstück mit einem Hauptgebäude und verschiedenen Lagerungen, östlich landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich die Straße *Am Mühlacker* und westlich die *L3292/Weidenauer Straße* an. Unmittelbar westlich der Landesstraße ist das bestehende dörflich bebaute Gebiet durch Wohnhäuser sowie Hofstellen geprägt. Östlich des Plangebietes verläuft eine Freileitung.

Abb. 3: Übergang L3292 am nördlichen Plangebiet **Abb. 4: L3292, Blickrichtung Südosten**



Abb. 5: Böschung an der L3292

Abb. 6: Westliche Bebauung Reinhards



Abb. 7: Wohnbebauung Am Mühlacker

Abb. 8: nördlich angrenzendes Grundstück



Quelle: Eigenes Fotoarchiv 12/2022

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet wird im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010, wie auch perspektivisch im Regionalplan Mittelhessen 2021 (Entwurf), als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2/6.7-2) dargestellt.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Stehen keine Flächen im Vorranggebiet Siedlung Bestand zur Verfügung und wird kein Vorranggebiet Siedlung Planung für den Ortsteil festgelegt, kann die Siedlungsentwicklung am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu maximal 5 ha realisiert werden. An dieser Stelle wird auf Kapitel 1.6 zu den Alternativflächen im Innenbereich verwiesen.

Die vorliegende Gebietsgröße unterschreitet die 5-ha Marke deutlich. Im südlichen Teil des Plangebietes ist bereits Bestandsbebauung vorhanden, sodass lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes bisherige landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird. Im Bereich der hier geplanten Baufläche zeigt der Bodenvierer Hessen lediglich eine mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung an. Die östlichen Bereiche des Plangebietes werden als Extensivgrünland gesichert und aufgewertet. Aufgrund der bodenfunktionalen Bewertung sowie der Kleinflächigkeit des tatsächlich neu vorbereiteten Eingriffs für ein ergänzendes Baugrundstück wird an dieser Stelle von keiner erheblichen Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Belange ausgegangen. Ergänzend ist anzuführen, dass die zu entwickelnde Fläche von Ortsansässigen nachgefragt wird. Die Eigentümer haben selbst die Umnutzung, bzw. das Planverfahren initiiert.

Demzufolge wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Abbildung 9: RP Mittelhessen 2010

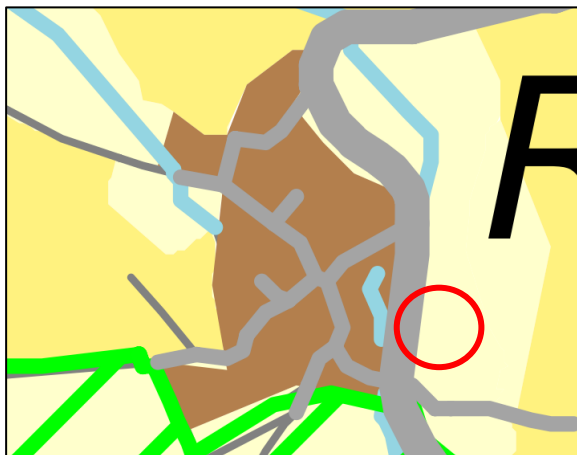


Abbildung 10: RP Mittelhessen 2021 (Entwurf)



5.2-5 (Z)

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.

Die Gemeinde Freiensteinau ist grundsätzlich bestrebt den Bedarf an Bauflächen vorrangig über Flächen im Innenbereich zu bedienen. So betreibt die Gemeinde beispielsweise online eine Immobilien-Pinnwand auf ihrer Homepage. Hier werden Immobilien und verkaufsbereite Baulücken von Privatpersonen gebündelt angeboten. Für den Ortsteil Reinhards (Stand 01/2025) liegt kein Eintrag vor.

Im Kapitel 1.6 werden die fehlenden Innenbereichspotenzialflächen für den Ortsteil Reinhards thematisiert. Auch das IKEK (Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept) bestätigt, dass im Innenbereich des Ortsteils nur eine nicht verkaufsbereite Baulücke zu verorten ist und somit keine Potenzialflächen für Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Zudem sollen vorliegend lediglich drei Bauplätze planungsrechtlich vorbereitet werden.

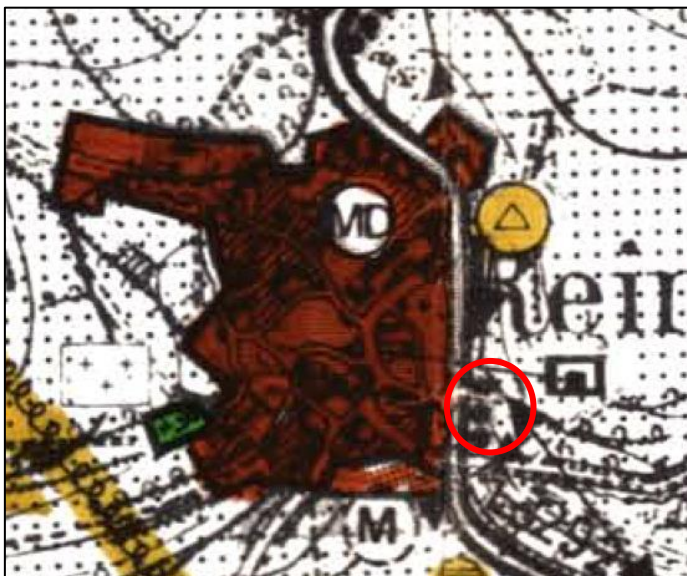
Insgesamt ist anzuführen, dass die maßvolle Baugebietsausweisung der Innenentwicklung nicht konkurrierend entgegensteht. Zudem sind keine Innenbereichspotenzialflächen als Alternative verfügbar oder geeignet, um den bestehenden Bedarf zu decken. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die Baugebietsausweisung dem Ziel des Regionalplanes nicht entgegensteht, sondern im Einzelfall eine Vereinbarkeit beider Entwicklungsrichtungen in Freiensteinau bewirkt wird. Es wird an dieser Stelle dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgegangen, der mit Flächen des Innenbereiches nicht erfüllt werden kann.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau von 1987 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem sind hier im Bereich der Straße drei Einzelbäume verzeichnet. Es ist auf das hohe Alter und die fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Zudem ist das südlich im Plangebiet vorhandene Wohngebäude ebenfalls nicht durch den Flächennutzungsplan erfasst.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher erfolgt vorliegend die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 11: Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1987



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

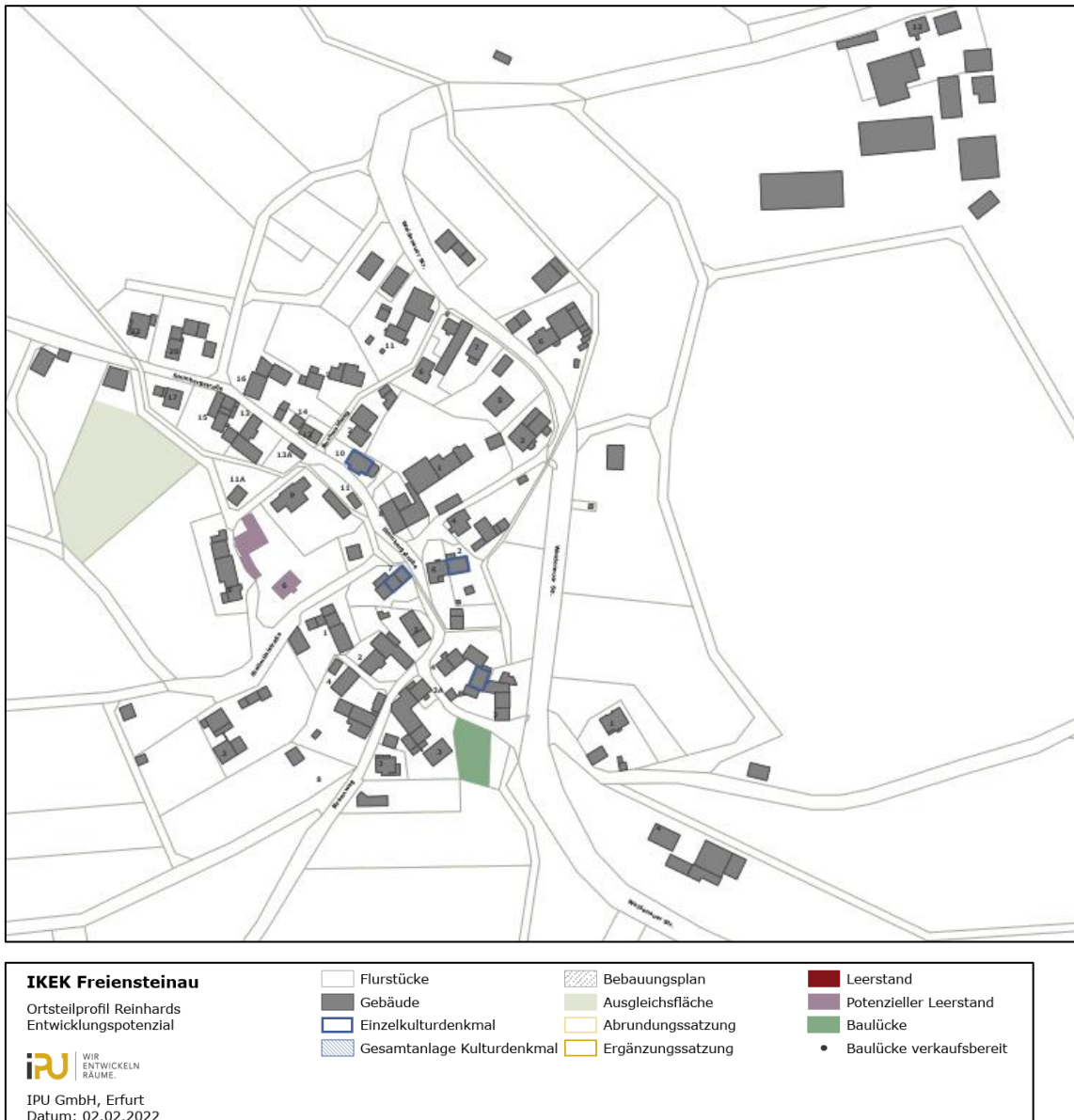
Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Abb. 12: Entwicklungspotenzial OT Reinhards aus dem IKEK



Quelle: IKEK Freiensteinau

Entwurf – Planstand: 29.01.2025

Im Rahmen des IKEK wurden für die einzelnen Ortsteile Freiensteinaus Entwicklungspotenziale i.S.v. Baulücken herausgearbeitet. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/ Baulückenkataster erstellt, welches in Abb. 12 für den Ortsteil Reinhards abgebildet wird. Im Zuge dessen wurden die entsprechenden Eigentümer*innen von der Gemeinde kontaktiert und die jeweilige Bebauungsabsicht/Verwertungsabsicht abgefragt. Bei einer positiven Rückmeldung erfolgt eine Einstellung des Grundstückes in der „Immobilienpinnwand“ auf der Homepage der Gemeinde. Hierbei wurde für den Ortsteil Reinhards nur eine Baulücke aufgezeigt, für die jedoch keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Abb. 18.: Ortslage Reinhards



Im Süden und Südwesten grenzt an die Ortslage das FFH-Schutzgebiet „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“ (grün markiert) an. Dieses wird überlagert durch das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Kinzig (orange markiert). Diese Bereiche entfallen als Alternativflächen für eine zusätzliche Bebauung. Dies betrifft teilweise auch die Baulücke, die im IKEK festgestellt wurde.

In Ergänzung dessen ist im Luftbild eine weitere Freifläche rot markiert. Das Grundstück wird durch die westlich vorhandene Grabenparzelle und den daraus resultierenden Gewässerrandstreifen (inkl. Bauverbotszone) in der Ausnutzung sehr eingeschränkt, sodass es sich kaum für eine Bebauung eignet. Dies wird durch den vorhandenen Baumbestand unterstützt. Zudem ist die Fläche nicht erschlossen.

Quelle: www.natureg.hessen.de , bearbeitet 12/2022

Im Norden des Ortsteiles befindet sich zudem der Bebauungsplan „Buchwaldküppel“ aus 1995 mit dem Planziel eines Dorfgebietes (weiß markiert). Dieser wurde jedoch nie bekannt gemacht und besitzt damit keine Rechtskraft. Zudem sind die Flächen in privatem Besitz ohne Bereitschaft zur Entwicklung oder zum Verkauf. Der Bereich entfällt demnach als Alternativfläche.

Das vorliegende Plangebiet (lila markiert) wird im Bestand als Wiese/Weide genutzt. Durch die Flächeninanspruchnahme wird kein landwirtschaftlicher Betrieb existenzbedrohend eingeschränkt. Dies wird zum einen durch die Kleinfächigkeit des Plangebietes bedingt. Zum anderen ist die Fläche in privaten Besitz des Vorhabensträgers, welcher selbst die Umnutzung initiiert hat.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange des Bodenschutzes und der Innenentwicklung hinreichend beachtet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.09.2022 Bekanntmachung: 25.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30.01.2023 – 03.03.2023 Bekanntmachung: 25.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 23.01.2023 Frist 03.03.2023
Beschluss Verfahrenswechsel in Regelverfahren	16.05.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.03.2025 – 11.04.2025 Bekanntmachung: 26.02.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 25.02.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen im Freiensteinauer Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 12.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung in den Bereichen „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Reinhards beschlossen. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurde das Verfahren im Anschluss hieran (Beschluss vom 16.05.2024) in einen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren, inklusive Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren, umgestellt. Zudem entfällt zum Entwurf der nordwestliche Geltungsbereich „Am Erbgut“ der Titel der Planung sowie der räumliche Geltungsbereich wurden entsprechend angepasst. Die erfolgte freiwillige frühzeitige Beteiligung zu Ergänzungssatzung wird als frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren genutzt.

Hinweis: Im Rahmen des Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses wurde aufgeführt, dass die Entwurfs-offenlage der Flächennutzungsplanänderung zur Zeitersparnis separat und damit zeitlich vor der Entwurfs-offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt wird. Aufgrund der planerischen Entwicklungen sowie faunistischen Erfassungen erfolgte eine Anpassung der Zeitschiene. Demnach erfolgt die Entwurfs-offenlage für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren und gleichzeitig.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Folgende Änderungen ergaben sich zum Entwurf

- Umstellung von einer Ergänzungssatzung in einen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren inklusive Flächennutzungsplanänderung
- Herausnahme des nordwestlichen Bereiches „Am Erbgut“
- Ergänzung der Ausgleichsfläche (Extensivgrünland)

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet „Am Jungerts“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Reinhards und grenzt nordwestlich direkt an die L3292 / *Weidenauer Straße* an. Bauliche Anlagen sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3292, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. In diesem Bereich wird vorliegend die Zufahrt zum Gebiet für das nördliche Baugrundstück, ausgehend der Landesstraße, zugelassen.

Es fand ein Abstimmungsgespräch mit HessenMobil zur Zufahrtsregelung statt. Als Ergebnis wurde einer Zufahrt zum Baugrundstück von der freien Strecke zugestimmt. Infolgedessen wird der konkrete Zufahrtsbereich zum nördlichen Grundstück durch die Signatur in der Plankarte gekennzeichnet. Im weiteren Planungsprozess wurde die Zufahrt aus topografischen Gründen weiter nach Norden verschoben. Entlang der restlichen Grundstücksgrenze an der freien Strecke wird ein Bereich ohne Ein- / und Ausfahrten gekennzeichnet. Ergänzend wird klarstellend ein Sichtdreieck (Anfahrtsdreieck) gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr überörtlich erschlossen. Die nächstgelegene und einzige Bushaltestelle „Ortsmitte“ befindet sich ca. 200 Meter nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (21.02.2023)

Für die Abfallbehälteraufstellung und die Abfallbehälterentleerung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauNVO ausgewiesen. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Der Gebietscharakter des Dörflichen Wohngebietes ergibt sich jeweils im Zusammenhang der angrenzenden Bebauungen und Nutzungen, die durch Wohnbebauung und Hofstrukturen geprägt sind. Der Gebietscharakter ergibt sich vorliegend jeweils im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung und stellt eine kleinflächige Ergänzung dessen dar. Es handelt sich um kleinflächige Erweiterungen am Ortsrand. Im Fokus der Planung steht keine Ansiedlung von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben. Vielmehr soll der vorhandene Charakter des Wohnens im dörflichen Kontext aufgegriffen und weiterentwickelt werden, sodass Wohnen und Nebenerwerbsbetriebe allgemein zulässig sind. Im Siedlungsgefüge des Ortsteils sind nach Angabe der Gemeinde im Bestand keine haupterwerblichen landwirtschaftlichen Betriebe ansässig. Tlw. ist Tierhaltung (Schafe), bzw. Forstwirtschaft im Nebenerwerb zu benennen. Ein Aussiedlerhof liegt dagegen im Nordosten vorgelagert und abgesetzt zur Ortslage.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Durch textliche Festsetzung gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO für die Dörflichen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Dies begründet sich in der Ortsrandlage sowie dem kleinflächigen Flächenzuschnitt des Gebietes.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dörfliches Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für das Dörfliche Wohngebiet mit den lfd. Nr. 1 wird eine **GRZ=0,3** festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Flexibilität in der Gestaltung der künftigen Bebauung gewährleistet und die Versiegelung dabei auf das notwendige Maß begrenzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Für das Dörfliche Wohngebiet mit den lfd. Nr. 1 wird eine **GFZ=0,5** festgesetzt. In Kombination mit den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird so eine flexible Dimensionierung der Gebäude vorbereitet. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier GFZ, der Ortsrandlage Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das Dörfliche Wohngebiet mit den lfd. Nr. 1 auf **Z=II** festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb der zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Für das Dörfliche Wohngebiet ist eine maximale Gebäudeoberkante von 413 Metern über Normalhöhennull (M ü NHN) zulässig, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Eine Überschreitung ist ausschließlich für Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden dürfen.

Für das Dörfliche Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird zur flexiblen Anordnung der baulichen Anlagen und damit der Grundstücksgestaltung beigetragen.

3.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als natürliche Grünfläche oder mit Pflanzbeeten anzulegen. Hierdurch wird der Bereich der Bauverbotszone entlang der Landstraße genutzt, um den Grünanteil im Plangebiet und folglich die Wohnumfeldqualität zu steigern.

Die Zufahrt zur Landesstraße ist in dem in der Plankarte dargestellten Einfahrtsbereich zulässig. Zudem sind innerhalb der Fläche unterirdische bauliche Anlagen (Bspw. Zisterne, Leitungen und Kanäle) sowie eine Einfriedung zulässig. Dies dient der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung der Fläche. Ebenfalls für das nördlich angrenzende Grundstück ist im Bestand eine direkte Zufahrt ausgehend der Landesstraße vorhanden.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Eingriffsminimierung

Über textliche Festsetzung wird geregelt, dass Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise (z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster) zu befestigen sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung sind bei Neuanlage unzulässig.

Durch diese Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt beigetragen. Bei Neuanlage meint ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

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

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierdurch wird das vorhandene Grünland gesichert und aufgewertet.

3.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß Plankarte werden Leitungsrechte zugunsten der Versorger sowie Nutzer/ Eigentümer des Flurstückes 71 festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten. Hierdurch wird die infrastrukturelle Erschließung des Grundstückes gesichert.

3.8 Erhalt von Bepflanzungen

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste). Die Ersatzpflanzung kann mit einer Abweichung von bis zu 5 Metern zum ursprünglichen Standort vorgenommen werden, die Anzahl der Bäume darf insgesamt nicht reduziert werden.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl).

Hierdurch wird zur Erhaltung des Grünvolumens im Plangebiet beigetragen. Bäume dienen durch Verdunstungskühle und Verschattung zudem der Verbesserung des Lokalklimas.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Zelt- oder Walm- (auch Krüppelwalm). Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10 Grad, sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Zur Dacheindeckung sind Materialien in roten und dunklen Farben (braun, anthrazit) sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Durch diese textlichen Festsetzungen wird eine Bebauung vorbereitet, die sich in die Dachlandschaft der vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

Einfriedungen

Bei Neuanlage sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punkt-fundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Hierdurch wird zur Vermeidung einer übermäßigen optischen Trennwirkung innerhalb des Gebietes und hinsichtlich der Ortsrandlage beigetragen. Zudem wird somit zur Eingrünung und folglich zur optischen Aufwertung beigetragen.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ II) sind bei Neuanlage als natürliche Grünfläche oder Pflanzbeete anzulegen und zu pflegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch diese textlichen Festsetzungen wird ebenfalls zur Durchgrünung der Flächen beigetragen und somit eine optische Aufwertung in der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität vorbereitet. Diese Festsetzungen beziehen sich ebenfalls auf die Neuanlage ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.

4.1 Wasserrechtliche Festsetzung

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist bei Neuanlage in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss je Grundstück mindestens 10 m³ betragen, davon müssen mindestens 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Diese Festsetzungen beziehen sich ebenfalls auf die Neuanlage/ Neubau ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Dimensionierung der Zisterne wurde vorliegend durch ein Ingenieurbüro geprüft und berechnet und steht im Zusammenhang mit der Entwässerung des nördlichen, bisher unbebauten, Teil des Plangebietes. Durch die großzügige Dimensionierung der Zisterne (bei Neubau) kann zu einem dezentralen Regenwassermanagement beigetragen werden. Das auf Dachflächen anfallende Wasser kann als Brauchwasser (bspw. Gartenbewässerung) genutzt werden und grundsätzlich im Plangebiet verbleiben.

Es ist jedoch kein Regenwasserkanal im Bereich des Plangebietes vorhanden. Zudem ist nahe des Plangebietes kein Vorfluter zu erreichen. Eine Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser in den Wegeseitengraben der Landesstraße findet durch HessenMobil keine Zustimmung. Eine unterirdische Querung und Einleitung in die rd. 20 Meter westlich der Landesstraße verlaufende Grabenstruktur ist wirtschaftlich nicht verhältnismäßig. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, Festsetzungen zur Durchgrünung und die Zisterne wird zu einem dezentralen Niederschlagswassermanagement beigetragen. Der Überlauf der Zisterne wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Be-

gründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Plangebiet wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt. Die Aufwertung der Fläche dient auch dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs.

Das Restdefizit von 12.719 Biotopwertpunkten wird durch die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme des gemeindlichen Ökokontos kompensiert. Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um Waldumbau Laubwald. Hierin wird das Flurstück 41tlw. in der Flur 2, Gemarkung Salz zugeordnet.

Weiterführend wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Dieser liegt mit zusammen mit dem Umweltbericht als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Durch ein Fachbüro wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher als Anlage beiliegt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Als Resultat der Vorauswahl weist der Planbereich unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Maculinea-Arten. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Grünfink, Star, Turmfalke und Wacholderdrossel sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Bartfledermaus, Brandtfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Im Fachbeitrag werden vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Arten formuliert, die auf die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen wurde. Es wurden Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird der Hochwasserschutz, Wasserversorgung und Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung sowie die Starkregenvorsorge wie folgt behandelt.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (25.01.2023)

Weitere Informationen können der Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018 oder dem Dokument Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020) entnommen werden.

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

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Die Geltungsbereiche befinden sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein zusätzliches Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

Wassersparnachweis

Im Bebauungsplan wird bei Neuanlage festgesetzt, dass das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Hierdurch wird bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Wassersparen beigetragen.

Deckungsnachweis

Es erfolgte eine Prüfung der Wasserversorgung. Die Wasserversorgung (Trinkwasser, sowie Löschwasser) kann aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich im Anschluss an die vorhandenen Leitungen gedeckt werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist auf Bauantragsebene nachzuweisen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse). Zur Sicherung der Erschließung wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in der Plankarte dargestellt, sodass die benötigten Leitungen für den Neubau zum Anschluss an das Ortsnetz in diesem Bereich verlegt werden können.

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (25.01.2023)

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

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.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzertierung 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (25.01.2023)

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 erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist bei Neuanlage in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss je Grundstück mindestens 10 m³ betragen, davon müssen mindestens 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Diese Festsetzungen beziehen sich ebenfalls auf die Neuanlage/ Neubau ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Dimensionierung der Zisterne wurde vorliegend durch ein Ingenieurbüro geprüft und berechnet und steht im Zusammenhang mit der Entwässerung des nördlichen, bisher unbebauten, Teil des Plangebietes. Durch die großzügige Dimensionierung der Zisterne (bei Neubau) kann zu einem dezentralen Regenwassermanagement beigetragen werden. Das auf Dachflächen anfallende Wasser kann als Brauchwasser (bspw. Gartenbewässerung) genutzt werden und grundsätzlich im Plangebiet verbleiben.

Es ist jedoch kein Regenwasserkanal in diesem Bereich vorhanden. Zudem ist nahe des Plangebietes kein Vorfluter zu erreichen. Eine Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser in den Wegeseitengraben der Landesstraße findet durch HessenMobil keine Zustimmung. Eine unterirdische Querung und Einleitung in die rd. 20 Meter westlich der Landesstraße verlaufende Grabenstruktur ist wirtschaftlich nicht verhältnismäßig. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, Festsetzungen zur Durchgrünung und die Zisterne wird zu einem dezentralen Niederschlagswassermanagement beigetragen. Der Notüberlauf der Zisterne wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Die Dimensionierung der Zisterne ist so festgelegt, dass nur bei starken/ einzelnen Regenereignissen ein Überlauf in den Mischwasser notwendig wird. Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (25.01.2023)

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, sodass 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 Reinhardt zuzuführen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals wurde geprüft und ist vorliegend gesichert.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung Anschluss an das vorhandene System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie gibt in ihrer Starkregen-Hinweiskarte für die Umgebung um Reinhardt einen erhöhten Starkregenhinweis-Index, jedoch ohne erhöhte Vulnerabilität an.



Der Starkregenviewer Hessen zeigt einen Fließpfad im Bereich des Wegeseitengrabens entlang der Landesstraße.

Mit den folgenden Festsetzungen wird bereits zur Begrenzung der Versiegelung und zur Erhaltung der bisherigen Versickerung beigetragen:

- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ=0,3
- Grundstücksfreifläche 100-prozentige Gestaltung als natürliche Gartenflächen
- Ausschluss von wasserundurchlässigen Folien/ Vlies zur Freiflächengestaltung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (25.01.2023)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen: Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS—AG) des Landes Hessen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich 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 Auskünfte aus Ihren Unterlagen einzuholen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (21.02.2023)

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorhandensein von Altablagerungsstandorten und Altstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Bei Erdarbeiten, auch in geringem Umfang, sollte auf organoleptische Veränderungen (Farbe, Geruch und Konsistenz) des Bodens geachtet werden und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde (RP-Gießen) benachrichtigt werden.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (25.01.2023)

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 Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (01.03.2023)

Bei Bau- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall. Bau- und Gewerbeabfall. Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung. Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

8. Kampfmittel

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.02.2023)

Über die in Ihrem 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.

9. Immissionsschutz

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

Die Ortslage ist durch Hofgebäude und Wohnbebauung geprägt. Durch die Ausweisung Dörflicher Wohngebiete i.S.d. § 5a BauNVO angrenzend an die bestehende Ortslage wird demnach von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten i.S.d.§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgegangen.

Ebenfalls durch die ergänzende Bebauung an der Landesstraße im Bereich „Am Jungerts“ wird vorliegend von keinen relevanten immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Denn im Bestand ist bereits (Wohn)Bebauung in vergleichbarem Abstand zur geplanten Baufläche bzw. zur Landesstraße vorhanden. Beispielsweise sind hier die Bebauung östlich der Landesstraße und die Bebauung Steinbergstraße 2 anzuführen.

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

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten (03.03.2023)

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Brandschutz

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz (01.03.2023)

Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswagen 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)

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

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 dörfliche Wohngebiet (MDW).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.3
- der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen
- beträgt dieser bei kleiner Gefahr (Überwiegende Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen)

der Brandausbreitung

$48\text{m}^3/\text{h} = 800\text{ l}/\text{min}$ (96 m^3 für zwei Stunden). Diese Löschwassermenge ($800\text{ l} \times 120\text{ min} = 96000\text{ l}$ (96 m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Alternativ kann eine Gefährdungsbeurteilung für die Gebäude (Plangebiet) erstellt werden, bei der der Bedarf an Löschwasser festgelegt wird

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

Kann für das geplante Baugebiet 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. 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 (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, 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. 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 HB0 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.

12. Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien

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

Deutsche Telekom AG (16.02.2023)

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich „Am Jungerts“	9.831 m²
Dörfliches Wohngebiet	2.893 m ²
Private Grünfläche	1.707 m ²
Flächen für Natur und Landschaft (Extensivgrünland)	5.231 m ²

15. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 02/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, 11/2024

Planstand: 29.01.2025

Projektnummer: 22-2800

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

S. Will / M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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