

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

Planungsbüro Fischer PartGmbB  
Im Nordpark 1

**35435 Wettenberg**



# VOGELSBERG

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

**Markus Daum**  
T: +49 6631 792-6720  
F: +49 6631 792-701

markus.daum@  
vogelsbergkreis.de

Standort: Marburger Straße 69  
36304 Alsfeld

Zimmer-Nr.: 117  
Sprechtage: nach telefonischer  
Vereinbarung

**Az: TÖB 10/2023**

Datum: 01.02.2023

## **Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Reinhards**

### **Ergänzungssatzung in den Bereichen „ Am Erbgut“ und „Am Jungerts“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

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

Ihr Schreiben vom 24.01.2023; Az: Will / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund fehlender Baugrundstücke bzw. fehlender Verkaufsabsicht von Baugrund ist eine Innenverdichtung scheinbar nicht möglich. Die Schaffung zweier kleinflächiger Baugrundstücke soll den Bedarf im Ortsteil Reinhards decken.

Das Plangebiet „Am Jungerts“ ist aus landwirtschaftlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Die Fläche „Am Erbgut“ ist als Vorranggebiet Landwirtschaft im RPM 2010 und im Entwurf RPM 2021 erfasst. Die Fläche ist teilweise (Flurstück 28) mit einer Agrarumweltmaßnahme aus dem HALM-Programm belegt. Das Flurstück 27 wird hingegen der Aussage in der Begründung zum Vorentwurf der Satzungsänderung unter Punkt 1.6, Seite 11 intensiv genutzt.

Die Ausweisung des Plangebietes als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO beschränkt die landwirtschaftliche Nutzung im Normalfall auf die Nebenerwerbsstellen.

Nachfolgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

Die Wegeparzelle Flur 2, Flurstück 38 muss durchgängig als landwirtschaftlich nutzbarer Weg erhalten bleiben und so dimensioniert sein, dass modernes landwirtschaftliches Gerät Durchfahrtsmöglichkeit hat.

Im Hinblick auf die mögliche Weiterentwicklung, besonders im Bereich „Am Erbgut“, ist das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu bevorzugen, da ansonsten die Einschränkungen für landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe festgeschrieben werden und nur ausnahmsweise deren Belange berücksichtigt werden müssen. Der Vorzug für ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ist nicht näher erläutert worden.

Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sollten auf Forst- und/oder an Gewässerflächen durchgeführt werden, evtl. können auch bestehende Kompensationsmaßnahmen aufgewertet bzw. ergänzt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien sollte die Montage von Photovoltaikanlagen generell als Gestaltungsvorschrift für Dächer festgesetzt werden, sofern die Ausrichtung zur Sonne passend ist. Dies schont die Freiflächen im Außenbereich vor PV-Anlagen.

Bei Beachtung der vorgenannten Aspekte bestehen aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken gegenüber der oben genannten Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Markus Daum



# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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 22.02.2023

---

Aktenzeichen:	<b>63-191-23-08</b>
Grundstück:	<b>Freiensteinau, Am Jungerts</b>
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Reinhards, Flur , Flurstück
Vorhaben:	<b>Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren; Hier: Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, OT Reinhards - Ergänzungssatzung in den Bereichen "Am Erbgut" und "Am Jungerts" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB</b>

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Sachgebietes Bauaufsicht des Amtes für Bauen und Umwelt des Vogelsbergkreises, nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Gemarkung Reinhards, zur Ergänzungssatzung in den Bereichen ‚Am Erbgut‘ und im ‚Jungerts‘ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 wie folgt Stellung:

Die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind bauplanungsrechtlich nicht gegeben. Die Wirkung der angrenzenden bebauten Flächen ist für die Geltungsbereiche nicht prägend. Ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung kann nicht entnommen werden.

Die gewählten Geltungsbereiche fallen somit unter den Anwendungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 2 BauGB. Voraussetzung hierfür ist die zeitlich parallele Änderung eines Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

Reichard

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss



**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: 10038-2023

Ihr Schreiben vom: 24.01.2023

Ihr Zeichen: Will / Anders

Lauterbach, den 01.03.2023

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

Planungsbüro  
Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetttenberg

Vorhaben: Stellungnahme: Gemeinde Freieinsteinau, Ortsteil Reinhards; Ergänzungssatzung Bereich "Am Erbgut" und "Am Jungerts"

Gemarkung: Gemarkung Reinhards, Flur 1, Flurstücke 38 tlw., 39 tlw., Flur 2, Flurstücke 27 tlw., 28 tlw.

Antragsteller: Planungsbüro  
Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetttenberg

Vorlage:

## Vorgelegte Unterlagen:

- Anschreiben vom 24.01.2023
- Begründung zur Ergänzungssatzung Bereich "Am Erbgut" und "Am Jungerts"; Seiten 1 bis 24, Vorentwurf vom 16.01.2023.
- 1 Plan zur Ergänzungssatzung, Planstand vom 16.01.2023

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)

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 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

$48\text{m}^3/\text{h} = 800\text{ l}/\text{min}$  ( $96\text{m}^3$  für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge ( $800\text{ l} \times 120\text{ min} = 96000\text{ l}$  ( $96\text{m}^3$ )) 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 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 (TRWV), Teil 1: Planung – verwiesen.

5. 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.

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

  
Stefan Manns  
Sachbearbeiter

Anlagen:  
Keine

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36339 Lauterbach

Planungsbüro Fischer  
Frau Pia Anders  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



## VOGELSBERG

Amt für Bauen und Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde

Frau Scharf  
T: +49 6641 977-261  
F: +49 6641 977-461

astrid.scharf@vogelsbergkreis.de

Standort: Rimloser Straße 20  
36341 Lauterbach

Sprechtag:  
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr  
nach telefonischer Vereinbarung  
Ihr Zeichen: Will / Anders  
Ihr Schreiben vom 24.01.2023

Lauterbach, den 28.02.2023

---

Aktenzeichen:	<b>UNB-50056-23-36</b>		
Grundstück:			
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	<b>Reinhardts</b>	<b>2</b>	<b>27</b>
	<b>Reinhardts</b>	<b>1</b>	<b>71</b>
	<b>Reinhardts</b>	<b>1</b>	<b>72/2</b>
	<b>Reinhardts</b>	<b>1</b>	<b>72/1 u.a.</b>
Vorhaben:	<b>Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau - Ortsteil Reinhardts - Ergänzungssatzung in den Bereichen "Am Erbgut" und "Am Jungerts" - Vorentwurf</b>		
Antragsteller(in)	<b>Gemeindevorstand der Gemeinde Freiensteinau Alte Schulstraße 5 36399 Freiensteinau</b>		

---

Sehr geehrte Frau Anders,

wir danken Ihnen für die Beteiligung zu oben genanntem Verfahren, zu welchem wir nachfolgend Stellung beziehen:

Auf Grund verfahrensrechtlicher Konflikte des Bauplanungsrechtes lehnen wir das Vorhaben in der vorliegenden Planfassung ab. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht des Vogelsbergkreises, wonach die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht gegeben sind und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

In jedem Fall ist eine fach- und sachgerecht ausgeführte Kompensationsplanung sowie eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich, die – wie in der Begründung angegeben – durchgeführt werden müssen. Hierzu geben wir im Besonderen den Hinweis, dass auch auf artenarmen Grünlandstandorten mit eher intensiver Nutzung im Umkreis von Freiensteinau Vorkommen von *Maculinea nausithous* als planungsrelevanter Art auch in Siedlungsrandnähe bekannt sind. Bei noch ausstehenden artenschutzfachlichen Erhebungen ist daher ein besonderer Augenmerk auf *Maculinea nausithous* zu legen und die Art, sofern vorhanden, entsprechend zu beplanen.

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir gerne zur Verfügung.



Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Scharf

Vogelsbergkreis -Der Kreisausschuss- 36339 Lauterbach

Planungsbüro Fischer  
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

christiane.drabik@  
vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 212  
Sprechtage: nach Vereinbarung

Unser Az: **UWB-10-004-W-0009701-1**

Ihr Az: Will / Andfers

Datum: 25.01.2023

<b>Bauleitplanung:</b>	<b>Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Reinhards</b>		
<b>Bebauungsplan:</b>	<b>Ergänzungssatzung in den Bereichen "Am Erbgut" und "Am Jungerts" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB</b>		
<b>Gemarkung/Flur-Nr./ Flurstück-Nr.:</b>	<b>Bezeichnung Gemarkung Geltungsbereich "Am Jungerts"</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
	Geltungsbereich "Am Jungerts"	Reinhards 1	71/0
	Geltungsbereich "Am Jungerts"	Reinhards 1	72/1
	Geltungsbereich "Am Jungerts"	Reinhards 1	72/2
	Geltungsbereich "Am Jungerts"	Reinhards 1	73/1
	Geltungsbereich "Am Erbgut"	Reinhards 2	27/0
	Geltungsbereich "Am Erbgut"	Reinhards 2	28/0
	Geltungsbereich "Am Erbgut"	Reinhards 1	38/0
	Geltungsbereich "Am Erbgut"	Reinhards 1	39/0
<b>Beteiligung:</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>		

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 nachfolgenden Arbeitshilfen:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014)
- 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

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.

→ Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020)

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

**Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann.**

Die Nutzung kann z.B. in Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsbereichen so eingeschränkt werden, dass keine oder nur geringe Sachschäden infolge von Hochwasser entstehen.

Auch ohne Gewässernähe können Starkregen zu Schäden durch Überflutung führen. Fließwege entstehen in Geländesenken (z.B. Gräben) und konzentrieren sich in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Dabei werden die Starkregen-Hinweiskarten, Fließpfadkarten und Starkregen-Gefahrenkarten unterschieden. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einsehbar.

### **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 m<sup>3</sup> 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.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Bewertung der Belange zum Vorsorgenden Bodenschutzes liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidium Gießen - Abteilung IV Umwelt - Dezernat 41.4 "Industrielles Abwasser, wassergefährdende 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 Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, 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.

### **Lage im Schutzgebiet**

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Trinkwasser- 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.

### **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.

### **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 ortsnaher 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 Einleiteerlaubnis 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 Reinhardts zuzuführen.

#### **Endbemerkung**

Bei Beachtung der Stellungnahme bestehen seitens des Sachgebietes Wasser- und Bodenschutz keine Einwände gegen den Vorentwurf zur Ergänzungssatzung in den Bereichen "Am Erbgut" und "Am Jungerts der Gemeinde Freiensteinau im Ortsteil Reinhardts, Planstand: 16.01.2023.

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

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- <b>F 2797-2023</b>
Ihr Zeichen:	Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom:	23.01.2023
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	21.02.2023

Freiensteinau,  
Ortsteil Reinhards  
Bereiche "Am Erbgut" und "Am Jungerts"  
Bauleitplanung; Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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. Norbert Schuppe

z a v. am graben 96, 36341 lauterbach (hessen)

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

postanschrift

am graben 96  
36341 lauterbach

sachbearbeiter/in: Frau U. Schäfer

ihr zeichen:

ihr schreiben vom:

unser zeichen:

datum: 21.02.23

## Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Reinhards Ergänzungssatzung in den Bereichen „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“

**hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 24.01.2023 Az.: Will / Anders**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Gemarkung Reinhards. Der Bereich „Am Erbgut“ hat eine Fläche von 2.426 m<sup>2</sup>, er umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 38tlw. sowie 39tlw. und in der Flur 2 die Flurstücke 27tlw. und 28tlw. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) genutzt. Südlich ist das Plangebiet von Wohnbebauung; in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Erschließung wird über den landwirtschaftlichen Weg im Anschluss an die Steinbergstraße erfolgen. Der Bereich „Am Jungerts“ hat eine Fläche von 4.473 m<sup>2</sup>, er umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 71tlw., 72/1, 72/2tlw. und 73/1tlw. Nördlich grenzt ein Flurstück mit einem Hauptgebäude, östlich landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich die Straße *Am Mühlacker* und westlich die L 3292 an. Die Erschließung ist über die Landstraße L3292 vorgesehen. Ziel der Ergänzungssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Baugrundstücke im Bereich „Am Erbgut“ und eines Baugrundstücks im Bereich „Am Jungerts“. Zur Ausweisung gelangt, analog der angrenzenden Nutzungen, ein Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO. Der Vorentwurf zur Begründung der Ergänzungssatzung „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“, Planstand 16.01.2023 der Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Reinhards enthält auf Seite 21 unter Ziff. 8 den Hinweis, wonach zum jetzigen Planungszeitpunkt zum Vorkommen von Altlasten keine Informationen vorliegen.

## Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorhandensein von Ablagerungsstandorten 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.

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

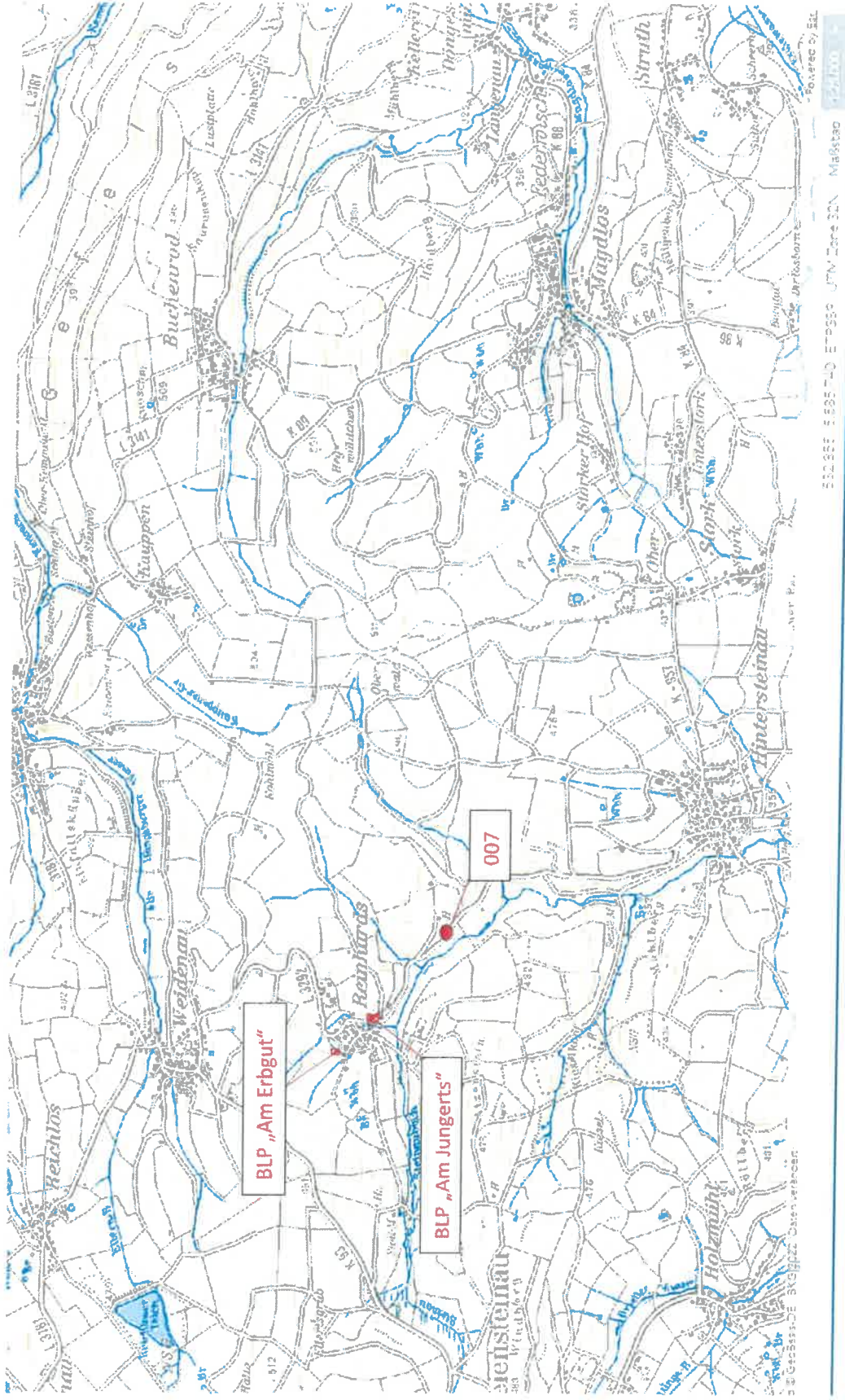
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:



(U. Schäfer)



Karte Altablagerungen B-Plan „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“ der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Reinhardts



Karte: HLNUG NatureViewer

**Daten Altablagerungen aus dem DATUS Fachinformationssystem:**

**ALTIS Nr.:535.004.100-000.007**

**H: 5588750,000**

**R: 3532400,000**



Eingang: 07. März 2023

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

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/97-2014/26  
Dokument Nr.: 2023/145800

Bearbeiter/in: Jens Arnold  
Telefon: +49 641 303-2351  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: Jens.Arnold@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: Will / Anders  
Ihre Nachricht vom: 24.01.2023

Datum 1. März 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau;  
hier: Ergänzungssatzung in den Bereichen „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“ im Ortsteil Reinhards**

**Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 24.01.2023, hier eingegangen am 25.01.2023**

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 sollen auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha zwei getrennte einzelne Baugrundstücke (für ein und zwei Häuser) entstehen. Festgesetzt wird jeweils ein dörfliches Wohngebiet. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010.

Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich für den Bereich „Am Erbgut“ mit ca. 0,2 ha als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* dar.

Der RPM 2010 stellt den Bereich „Am Jungerts“ mit ca. 0,1 ha als *VRG Siedlung Bestand* und mit ca. 0,4 ha als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar.

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



Diese Stellungnahme enthält zwei einzelne Stellungnahmen für die beiden Teilbereiche.

Bereich „Am Erbgut“ 0,2 ha:

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010).

Die Planung enthält keine Angaben zu agrarstrukturellen Belangen. Daher kann keine Einschätzung darüber abgegeben werden, ob die Planung den Anforderungen der vorgenannten Festlegungen des RPM 2010 genügt.

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).

Unter Kapitel 1.6 der Begründung wird ein Leerstands- / Baulückenkataster aus dem Jahr 2020 aus dem IKEK des Ortsteils Reinhards angehängt, die eine(n) Leerstand/Baulücke ohne Verkaufsbereitschaft des Eigentümers zeigt.

Somit kann nachvollzogen werden, dass es sich um kein konkurrierendes Baugebiet handelt.

Bereich „Am Jungerts“ 0,5 ha:

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 (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010).

Für den auf ein *VRG Siedlung Bestand* entfallenden Teil der Planung stimmt diese mit dem vorgenannten Ziel überein.

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).

Die Begründung umfasst bisher keine Auseinandersetzung der Planung mit dem Belang Landwirtschaft, entsprechende Angaben (analog zu der Teilfläche innerhalb des *VRG Landwirtschaft*) sind zu ergänzen. Für Ortsteile wie Reinhards, für die der RPM 2010 keine *VRG Siedlung Planung* festlegt, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt (vgl. Ziel 5.2-4 i.V.m. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Diese soll vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* gedeckt werden, falls dort keine Flächen zur Verfügung stehen, kann die Eigenentwicklung am Rande der Ortslagen zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert realisiert werden. Dafür sind zunächst die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010).

Unter Kapitel 1.6 der Begründung wird ein Leerstands- / Baulückenkataster aus dem Jahr 2020 aus dem IKEK des Ortsteils Reinhards angehängt, die eine(n) Leerstand/Baulücke ohne Verkaufsbereitschaft des Eigentümers zeigt. Der Wunsch nach der Entwicklung der Baugrundstücke wurde von Anwohnern geäußert.

Somit ist die Inanspruchnahme des *VBG für Landwirtschaft* mit den vorgenannten Festlegungen vereinbar.

Momentan kann noch keine abschließende regionalplanerische Stellungnahme erfolgen, da noch keine Angaben zu den agrarstrukturellen Belangen des in Anspruch genommenen *VRG für Landwirtschaft* gemacht wurden.

Hinweis:

Es ist davon auszugehen, dass die Planung mit 0,6 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf des neuen Regionalplans Mittelhessen angerechnet werden wird.

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

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

Die Planungsräume liegen 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. Es bestehen somit aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>.

**Die Starkregen-Hinweiskarte**

([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf)) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1\*1km-Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten ([starkregen@hlnug.hessen.de](mailto:starkregen@hlnug.hessen.de)).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z. B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641 303-4226**

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

**Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen**

**Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641 303-4366**

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

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](http://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).

**Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel.: 0641 303-4376**

Gegen die Planung, ein MD (Dorfgebiet) oder ein „dörfliches Wohngebiet“ „vermutlich dasselbe gemeint“ auszuweisen, bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Bergaufsicht**

**Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641 303-4533**

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.



### **Landwirtschaft**

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

Mit der Ergänzungssatzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Baugrundstücke im Bereich „Am Erbgut“ und eines Baugrundstückes im Bereich „Am Jungerts“ geschaffen werden.

Gegenüber der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Es werden durch die vorliegende Planung landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Umfang von knapp 0,5 ha überplant. Allerdings handelt es sich bei diesen Flächen gem. Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche über die höchste Funktionserfüllung verfügen. Des Weiteren handelt es sich gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 bei den überplanten Flächen im Bereich „Am Jungerts“ um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Der Bereich „Am Erbgut“ wird im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. In Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Notwendigkeit ist zu begründen. Diese Abwägung hat aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges nicht ausreichend stattgefunden.

Laut Planunterlagen werden die Kompensationsmaßnahmen erst mit der Entwurfsoffenlage ergänzt. Es sollte auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens verzichtet werden.

### **Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641 303-5592**

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

## Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Kapitel 2 der Begründung führt aus, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergebe, da beide Plangebiete durch die umgebende Bestandsbebauung hinreichend geprägt würden. Dies werde durch direkte Sichtbeziehungen zwischen den Plangebieten und der angrenzenden vorhandenen Bebauung bedingt. Zwar grenzen die beiden Plangebiete an Bebauung an, sind aber nicht von Bebauung umgeben. Allein dies reicht nicht aus, um die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB zu begründen. Gegen die Wahl der Verfahrensart bestehen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Bedenken.  
Im Übrigen handelt es sich bei der angrenzenden Bebauung nicht überwiegend um Wohnbebauung oder land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, wie § 5a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO vorschreiben. Wie Kapitel 1.2 der Begründung angibt, sind beide Plangebiete überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen anstatt landwirtschaftlichen Betrieben sowie von Gehölzstrukturen umgeben. Daher sind auch die Anwendungsvoraussetzungen des Instrumentes der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB im vorliegenden Fall nicht gegeben, da der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche der beiden Plangebiete nicht der Maßstab zu entnehmen ist, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03. Dezember 2008 - 4 BN 26.08 (OVG Koblenz)).
- Kapitel 1.4 und die Überschrift von Abbildung 16 der Begründung geben als Datum des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) das Jahr 1985 an. Der am 30.04.1987 genehmigte FNP der Gemeinde Freiensteinau wurde am 24.06.1987 bekannt gemacht. Somit bitte ich um Änderung der Jahresangabe auf das Jahr 1987.
- In Kapitel 1.6 der Begründung (S. 6 unten) wird angegeben, dass der nie wirksam gewordene Bebauungsplan „Buchwaldküppel“ aus den 1990er Jahren als Planziel ein Allgemeines Wohngebiet festsetze. Der nicht bekannt gemachte Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 setzt ein Dorfgebiet fest. Ich bitte um redaktionelle Anpassung dieser Angaben.

Die Stellungnahme des **Dezernates 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz** – liegt derzeit noch nicht vor. Sie wird Ihnen vom Dezernat 41.4 direkt zugesandt.



Das **Dezernat 53.1 – Obere Forstbehörde** – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Arnold



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1164, 63675 Schotten

Aktenzeichen 34 c 4 – BV 13.3 Zi – 23-032075

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Bearbeiter/in Zimmerling, Thorsten  
Telefon (06044) 609 135  
Fax (06044) 609 215  
E-Mail thorsten.zimmerling@mobil.hessen.de

Datum 03. März 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Reinhards**

- **Ergänzungssatzung in den Bereichen "Am Erbgut" und „Am Jungerts“**
- **Stellungnahme der TÖB gemäß § 4 (1) BauGB und Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB**
- **Ihr Schreiben vom 24.01.2023, Eingang:25.01.2023, Az.: Will/Anders**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet „Am Jungerts“ berührt im Osten die Landesstraße L 3292. Die verkehrliche Erschließung soll außerorts von der L 3292 aus durch eine neue Zufahrt zum Plangebiet gesichert werden. Hierzu hat noch eine Detailabstimmung zwischen der Gemeinde Freiensteinau und Hessen Mobil zu erfolgen.

Ansonsten bestehen gegen die Aufstellung der o.g. Ergänzungssatzung aus Sicht der verkehrlichen Erschließung sowie straßenrechtlich keine weiteren Anregungen oder etwa Bedenken.

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

Zu gegebener Zeit bitten wir um Übersendung einer Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des rechtskräftigen Bauleitplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Thorsten Zimmerling  
(Dipl.-Ing.)