

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

Begründung

Bebauungsplan

„Am Windberg II“

Entwurf- 2. Offenlage

Planstand: 27.11.2024

Projektnummer: 21-2426

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	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
4.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	18
4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	18
4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
4.9 Böschungen am Straßenkörper.....	20
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
6. Wasserrechtliche Festsetzung	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	23
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	23
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
8.1 Wasserversorgung.....	24
8.2 Grundwasserschutz	24
8.3 Schutz oberirdischer Gewässer	25
8.4 Abwasserbeseitigung.....	26
8.5 Abflussregelung	28
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	29

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	29
10. Kampfmittel.....	32
11. Immissionsschutz	33
12. Denkmalschutz	33
13. Sonstige Hinweise.....	33
14. Bodenordnung.....	36
15. Flächenbilanz.....	36
16. Anlagen und Gutachten	36

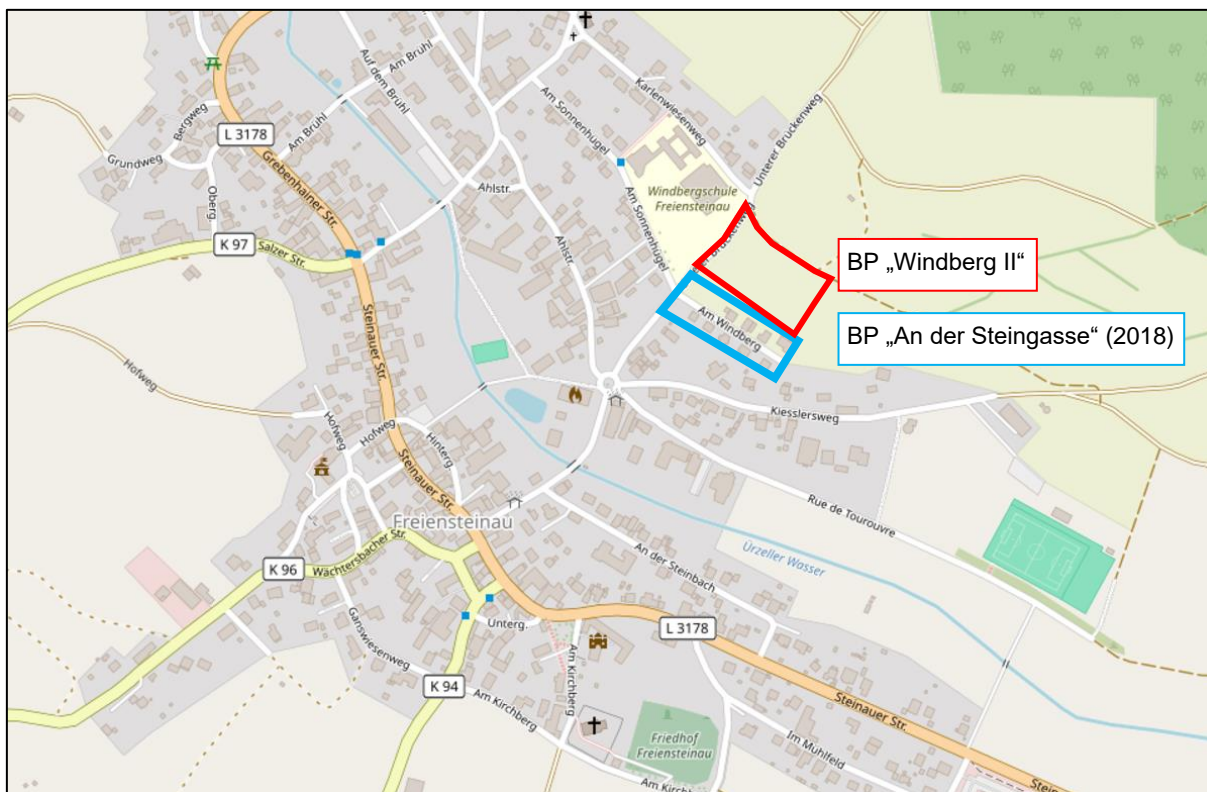
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Windberg II“ ist die Entwicklung eines Wohngebietes im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Freiensteinau vorgesehen. Das Wohngebiet bildet eine Fortentwicklung des südlich angrenzenden und bestehenden Wohngebietes, das im Jahr 2018 über den Bebauungsplan „An der Steingasse“ ausgewiesen wurde. Das bestehende Wohngebiet ist bereits entwickelt und alle Baugrundstücke sind verkauft. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken bei der Gemeinde ist nun die Weiterentwicklung des Baugebietes nach Nordosten vorgesehen, um die Bevölkerungsentwicklung in der Kommune konstant zu halten und den zentralen Ort der Gemeinde zu stärken.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freiensteinau hat am 19.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Windberg II“ beschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „An der Steingasse“ und wird als Ringschluss zur Straße „Unterer Brückenweg“ ausgeführt. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig wird.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2024), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 352tlw., 353/11tlw., 353/18 bis 353/32 der Flur 1 und die Flurstücke 48tlw. sowie 49tlw. der Flur 9, jeweils Gemarkung Freiensteinau.

Abb. 2: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Freiensteinau und unterliegt einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Nördlich und östlich schließen sich Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen an. Südöstlich grenzen die Bebauungspläne „Kiesslersweg“, der ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausweist und südlich der Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018, der ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festsetzt, an. Westlich befinden sich Gehölzstrukturen entlang der Straße „Unterer Brückenweg“.

Abb. 3: Blickrichtung Westen



Abb. 4: Blickrichtung Osten, nördlicher lw. Weg



Abb. 5: Straße „Unterer Brückenweg“



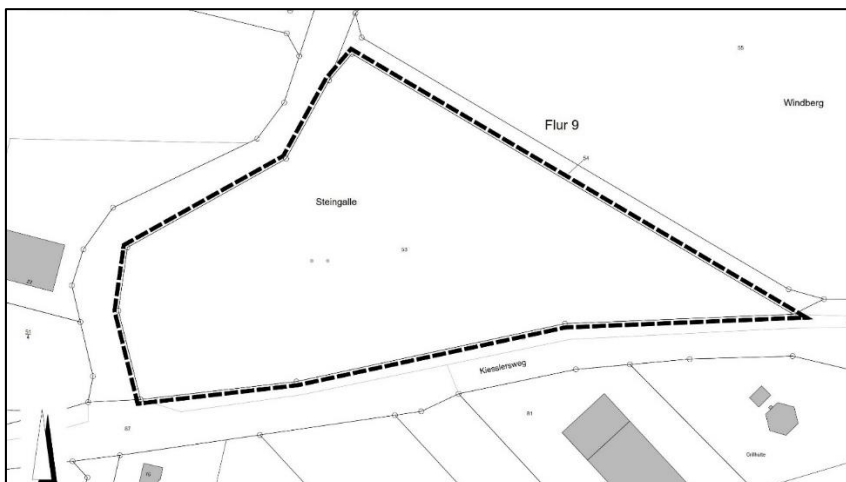
Quelle: Eigene Aufnahmen, 07/2020

Abb. 6: Gehölze, westliches Plangebiet



Die Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Die Fläche liegt östlich des Ortsteiles Freiensteinau, nördlich des *Kiesslersweges*. Betroffen ist das Flurstück 53 in der Flur 9, Gemarkung Freiensteinau. Die Fläche stellt sich im Bestand als Streuostwiese dar.

Abb. 7: Übersichtskarte des Geltungsbereiches, externe Ausgleichsfläche



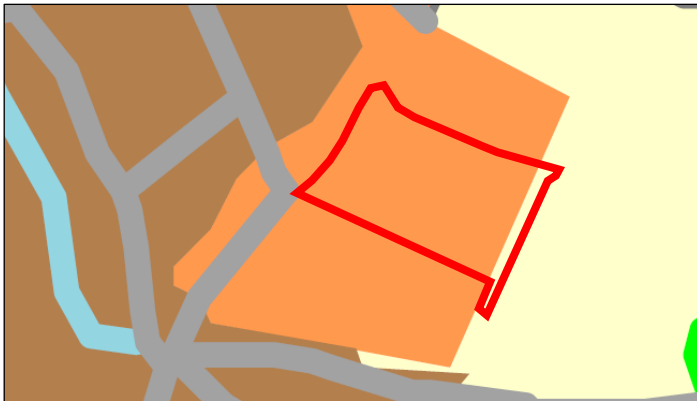
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) und im östlichen Plangebiet kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar.

Dem Ziel des Vorranggebietes Siedlung Planung (5.2-3) kann durch die vorliegende Planung entsprochen werden. Durch das östliche Plangebiet wird kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) in Anspruch genommen. Es ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des Regionalplanes nicht parzellenscharf ist.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 6.3-2 (G) (K)

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Bei der Inanspruchnahme des kleinflächigen Bereiches des VGB für Landwirtschaft handelt es sich um eine Konkretisierung der Abgrenzung des VRG Siedlung Planung. Diese Abgrenzung bezieht sich auf den tatsächlichen Verlauf der Erschließungsstraße und Gebietsabgrenzung. Insgesamt wird aufgrund der Kleinflächigkeit von keiner erheblichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange ausgegangen. An dieser Stelle ergibt sich eine Kombination der Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Planung und in Ergänzung die Inanspruchnahme eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Mit der kleinflächigen Inanspruchnahme und fehlender Alternativflächen (siehe Kapitel 1.6) ist davon auszugehen, dass die Darstellung des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft der Planung zumindest nicht entgegensteht, womit der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

(Verweis auf Kapitel 1.6 zum *Ziel* 5.2-5 mit dem Thema Dorferneuerung)

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau wurde bereits im Jahr 2011 in einem Teilbereich geändert und stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung Wohnbauflächen dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hinweis: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde zur Entwurfs-offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB der räumliche Geltungsbereich reduziert. Der vorliegende Geltungsbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sodass das Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht fortgeführt wird.

Abb. 9: Auszug aus der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 2011



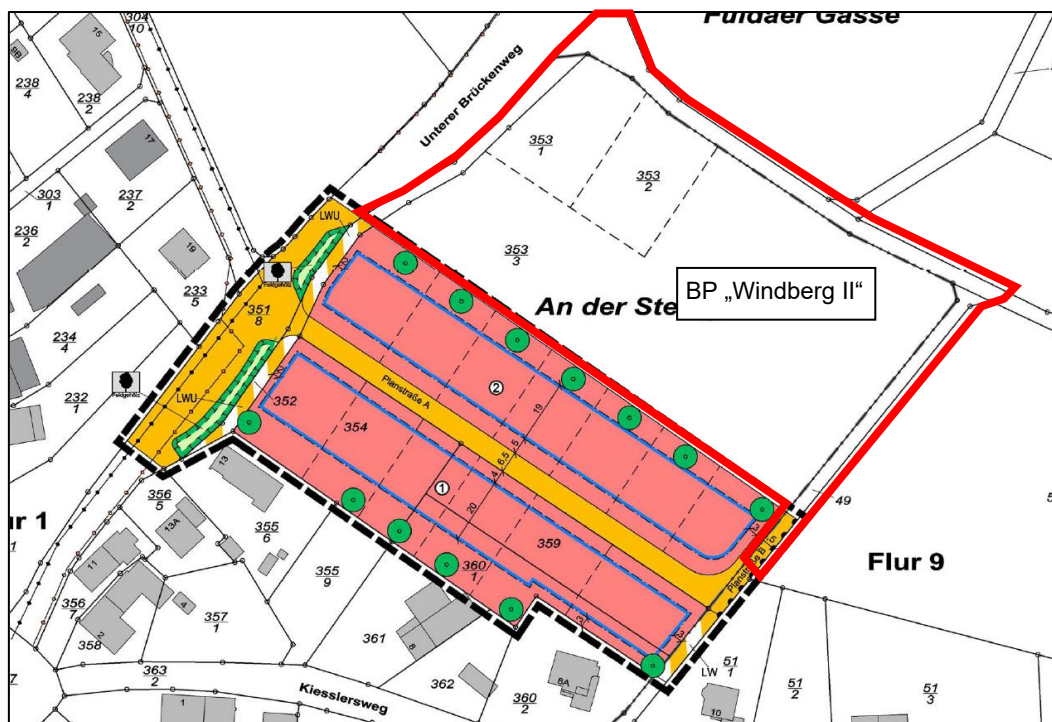
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 an, welcher bereits zur Siedlungsentwicklung an diesem Ortsrand beiträgt. Ursprünglich wurde der Bebauungsplan bereits im Jahr 2007 aufgestellt, jedoch nie bekanntgemacht, weshalb im Jahr 2018 eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen erfolgte. Über den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich folglich an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließungsplanung an dem bereits rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplan.

Zu dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ erfolgte 2021 die 1. Änderung. Mit der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde die Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes konkretisiert und optimiert. Durch die rechtsgültige 1. Änderung ist nun anstelle der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung anzunehmen. Dies wird ebenfalls im vorliegenden Bauleitplanverfahren angewendet.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ (2018)



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 zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird in den übergeordneten Planungsebenen der Regionalplanung und des Flächennutzungsplanes bereits als mögliche Siedlungsfläche dargestellt. Aufgrund dessen, der Kleinflächigkeit des Gebietes und der nachfolgenden Darstellung der fehlenden Innenbereichsoptionen wird davon ausgegangen, dass die Agrarstruktur nur geringfügig und im Kontext des bestehenden Bedarfes beeinträchtigt wird. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im östlichen Bereich bereits zurückgenommen. Hierdurch bleibt das angrenzende Flurstück 50 nun uneingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar.

Bereits in den letzten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Freiensteinau, mit dem Planziel der Ausweisung von Wohngebieten, wurde dargelegt, dass innerhalb des Ortsteils Freiensteinau keine Möglichkeit besteht, auf bestehende Baulücken zuzugreifen und eben diese vorrangig als Bauland zu mobilisieren.

Die Gemeinde Freiensteinau wurde mit Bescheid vom 15.07.2020 als Förderschwerpunkt des Dorfentwicklungsprogrammes Hessen anerkannt. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 sagt aus:

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. (...)

Für das Förderprogramm wird das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ (IKEK) erstellt. Eine wesentliche Zielrichtung der Dorfentwicklung ist die Innenentwicklung innerhalb des Dorfes zu stärken und paralleles Wachstumsvorhaben im Außenbereich nur dann zu zulassen, wenn solche Neubaugebiete nicht in Konkurrenz zur innerörtlichen Entwicklung stehen. Nachfolgend soll nun dargelegt werden, warum die vorliegende Baugebietsausweisung im Förderzeitraum der Dorfentwicklung im Ausnahmefall möglich ist, da der erhöhte **Bedarf** nachvollziehbar ist und einer **nachhaltigen Innenentwicklung nicht entgegensteht**.

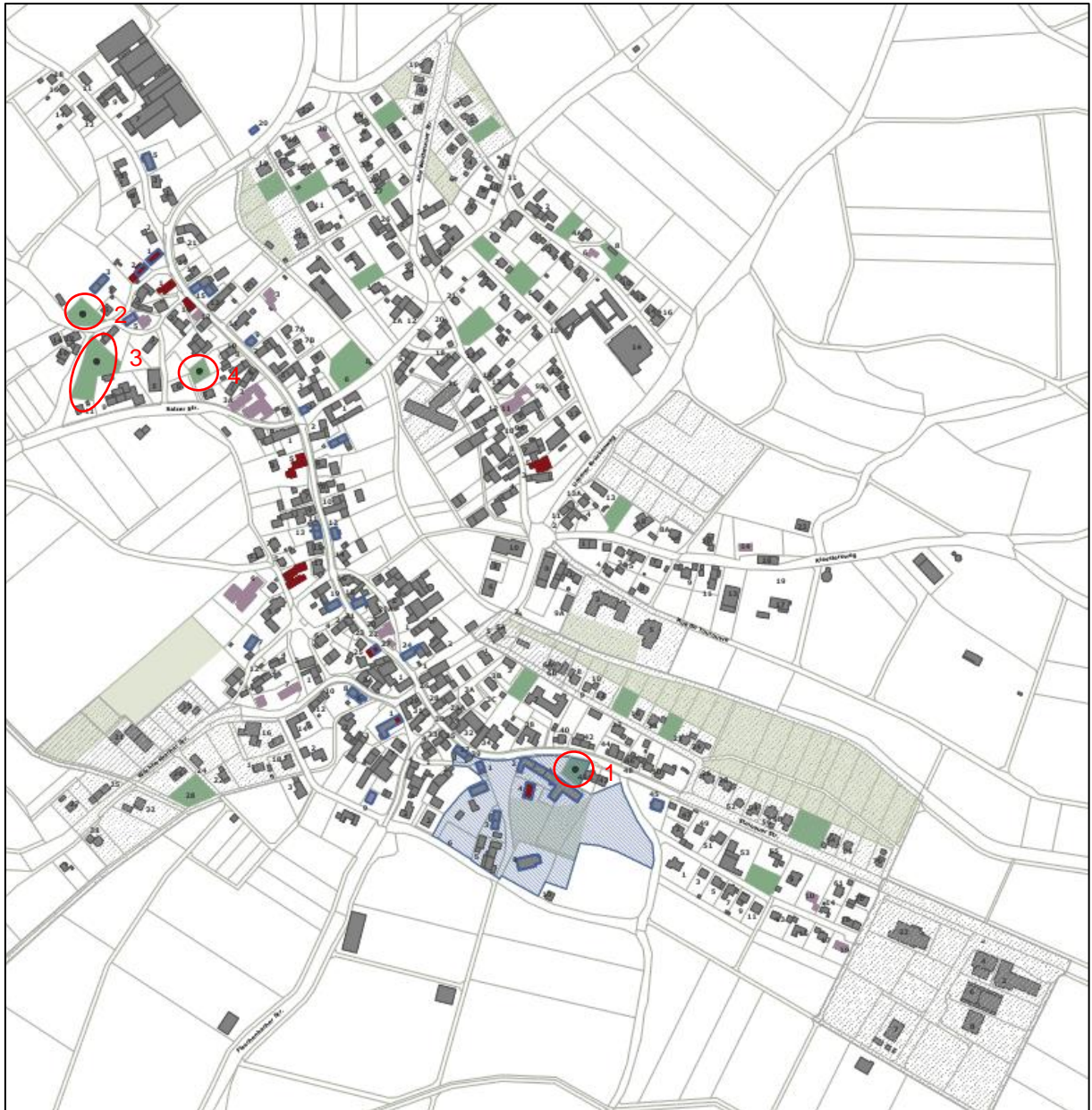
Bedarf

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Planungsprozess wurde der ursprüngliche Geltungsbereich bereits um 4-5 Baugrundstücke reduziert, sodass der vorliegende räumliche Geltungsbereich für rd. 12 Bauplätze verbleibt. Dies ist die Fortführung des südlich angrenzenden Wohngebietes, welches durch den Bebauungsplan „An der Steingasse“ von 2018 gesteuert wird. In diesem Baugebiet sind bereits alle Bauplätze verkauft. Dennoch besteht für das hier geplante Baugebiet Windberg II ein anhaltender Bedarf für Bauplätze im Kernort Freiensteinaus. Die Warteliste für einen Bauplatz umfasst hier mehr Interessierte (31), als Bauplätze (12), die durch die vorliegende Planung vorbereitet werden. Aufgrund dessen wurde seitens der Gemeinde bereits ein Anfragenstopp eingeleitet. Selbst durch das Plangebiet Windberg II kann der vorliegende Bedarf nicht gedeckt werden, jedoch dazu beigetragen werden. Der Bedarf wurde im September 2024 seitens der Verwaltung geprüft und besteht weiterhin.

Zusammenwirken mit der Innenentwicklung / Innenbereichsalternativen

Zur Deckung dieses Bedarfs hat die Gemeinde bereits aktive Innenverdichtungsmaßnahmen getroffen. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/ Baulückenkataster erstellt, welches nachfolgend für den Ortsteil Freiensteinau 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. Hierdurch konnten mehrere Baulücken und Leerstände vermarktet werden. Ein weiteres Anschreiben zur Aktivierung wurde im Herbst 2021 unternommen, jedoch war hier kein Rücklauf zu verzeichnen. Ebenfalls i.S.d. Innenentwicklung unterstützt die Gemeinde bei „Problem-Immobilien“ vermittelnd und beratend. Weiter i.S.d. Innenentwicklung werden Bebauungsabsichten in geplanten Bereichen geprüft und vom gemeindlichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Ziel dessen ist ebenfalls eine Bebauung dieser Potenzialflächen und ein Entgegenwirken von Nicht-Nutzung und Spekulation.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem IKEK – Ortsprofil Freiensteinau (2020)



IKEK Freiensteinau

Ortsteilprofil Freiensteinau
Entwicklungspotenzial



IPU GmbH, Erfurt
Datum: 02.02.2022

Flurstücke	Bebauungsplan	Leerstand
Gebäude	Ausgleichsfläche	Potenzieller Leerstand
Einzelkulturdenkmal	Abrundungssatzung	Baulücke
Gesamtanlage Kulturdenkmal	Ergänzungssatzung	Baulücke verkaufsbereit

Das Baulücken- und Leerstandskataster zeigt lediglich vier Flächen auf, die eine Verkaufsbereitschaft/Aktivierung positiv zurückgemeldet haben. Nr. 1 liegt in einer Gesamtanlage Kulturdenkmal, womit eine Einschränkung für eine allgemeine moderne Einfamilienhausbebauung besteht. Die Baulücke 2 steht zum Verkauf zur Verfügung, jedoch wird seitens der Bauaufsicht eine Einstufung als Außenbereich nach § 35 BauGB vorgenommen, weshalb sie für die Alternativendiskussion der Innenentwicklung entfällt. Fläche Nr. 3 ist zuletzt veräußert worden. Die Fläche Nummer 4 ist nach realen Verhältnissen der vorherrschenden Topografie schwer zu erschließen. Für die übrigen Potenzialflächen, die in der Karte dargestellt werden, besteht durch die Aktivierungsversuche seitens der Gemeinde keine Verkaufsbereitschaft und damit kein Zugriff.

Es ist herauszustellen, dass mit der Ausweisung des Baugebietes „An der Steingasse“ und dem Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes eine signifikante Erhöhung der Nachfrage nach Baulücken im Innenbereich und Leerstandsimmobilien zu verzeichnen war. Neben der Bewerbung für einen Bauplatz in den genannten Neubaugebieten haben Interessierte ebenfalls nach Baulücken und bestehenden Immobilien in der Ortslage gesucht. Insgesamt konnten so bereits 33 Baugrundstücke und 15 Bestandsimmobilien veräußert werden. Nach aktuellem Stand des IKEKs sind in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde insgesamt 13 Innenentwicklungspotenzialflächen mit Verkaufsbereitschaft zu verzeichnen. Hierin sind die zuvor vorgestellten vier Flächen im Ortsteil Freiensteinau inkludiert. Demnach wird deutlich, dass nicht jede Innenbereichspotenzialfläche prinzipiell gut für eine Wohnbebauung geeignet ist.

Als weitere Maßnahmen der Innenentwicklung wurden durch Bebauungspläne im § 13a-Verfahren zum Baulückenschluss und zur Optimierung der Ausnutzung beigetragen (Bsp. „Auf dem Roppels“ 2020). Dass die Gemeinde Freiensteinau auch Nachverdichtungspotenziale nutzt, zeigt sich an den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen „Am Brühl“ aus dem Jahr 2018 oder des Bebauungsplanes „Im untersten Brühl“ aus dem Jahr 2016. Für das Baugebiet Windberg II ist im Sinne der Innenentwicklung zudem vorgesehen, ein Punktesystem für die Vergabe der Bauplätze einzurichten. Hierin soll berücksichtigt werden, ob Bewerber*innen bereits Flächen in Freiensteinau und ggf. selbst Verdichtungs-/Innenentwicklungspotenziale besitzen. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind fast ausschließlich in kommunalem Besitz und werden mit einer 3jährigen Bauverpflichtung verkauft.

Fazit

Insgesamt wird deutlich, dass die vorliegende maßvolle Baugebietsausweisung der Innenentwicklung in Freiensteinau nicht konkurrierend entgegensteht. Vielmehr lassen sich in der Historie der Gemeinde dadurch Synergieeffekte verzeichnen. Zudem sind die vorhandenen verfügbaren Innenbereichspotenzialflächen nicht ausreichend und/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. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird der Großteil des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen. Folglich wird an dieser Stelle dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgegangen, der mit Flächen des Innenbereiches nicht erfüllt werden kann.

1.7 Verfahrensart und -stand

Das rd. 1,2 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten. Aufgrund der zwischenzeitlich eingeführten Anwendungsmöglichkeit des § 13b BauGB hatte die Gemeindevertretung am 07.04.2022 den Beschluss zur Änderung der Verfahrensart von einem zweistufigen Regelverfahren in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gefasst. Demnach wurde das Verfahren nach der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) im Rahmen des Regelverfahrens in ein beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB umgestellt. Dem folgend wurde die Beteiligung (Entwurfsoffenlage) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB im Juni und Juli 2022 durchgeführt.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 - BVerwG 4 CN 3.22 wurde festgestellt, dass § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Folge dessen ist, dass noch nicht in Kraft getretene Bebauungspläne, die unter Anwendung dieses Verfahrens aufgestellt werden, in ein zweistufiges

Regelverfahren umzustellen sind. Dies betrifft den vorliegenden Bebauungsplan „Am Windberg II“. Aufgrund des Bundesverwaltungsgerichtsurteiles wurde am 05.11.2024 die Umstellung des Verfahrens in ein zweistufiges Regelverfahren durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Auswertung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13b BauGB wird zusammen mit der Auswertung und Abwägung der Entwurfsoffenlage im Regelverfahren (09.12.2024 – 17.01.2025) durchgeführt. Insbesondere hinsichtlich der Umweltrelevanz wurden die im Rahmen des § 13b Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen bereits vor der Entwurfsoffenlage im Regelverfahren analysiert, um die weitere Planung hierauf abzustimmen.

Im zweistufigen Regelverfahren wird eine Umweltprüfung erforderlich, die im Umweltbericht beschrieben und bewertet wird. Aufgrund des Verfahrenswechsels ist dieser Umweltbericht neu zu erstellen. Ebenfalls als Folge des Verfahrenswechsels wird die Kompensation des Eingriffes notwendig. Der Eingriff ist entsprechend zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen (Ausgleichsflächen oder Zuordnung von Ökopunkten) auszugleichen. Aufgrund der Ergänzung dieser (neuen) Themen in der Planung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) (=Entwurfsoffenlage) durchzuführen.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig wird.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.10.2020 Bekanntmachung: 10.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.02.2021 – 19.03.2021 Bekanntmachung: 10.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 10.02.2021 Frist 19.03.2021
Beschluss Umstellung des Verfahrens in beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	07.04.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB	17.06.2022 - 18.07.2022 Bekanntmachung: 08.06.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB	Anschreiben: 13.06.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beschluss Umstellung des Verfahrens in ein Regelverfahren	05.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.12.2024 – 17.01.2025 Bekanntmachung 04.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß	Frist: 17.01.2025

<p>§4 Abs. 2 BauGB</p>	<p>Anschreiben: 03.12.2024</p>
<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</p>	<p>_____</p>

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

2. Städtebauliche Konzeption

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von rd. 12 neuen Baugrundstücken. Technisch sowie gestalterisch wird das Wohngebiet, ausgehend von dem bestehenden südwestlich angrenzenden Wohngebiet, nach Nordosten fortgeführt.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird an dieser Stelle eine verträgliche städtebauliche Fortentwicklung des angrenzenden Wohngebietes herbeigeführt, die die Bebauung am Ortsrand angemessen weiterführt. Hierbei orientieren sich die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes am südwestlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend der Straße „Unterer Brückenweg“ über die Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Wohngebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 und wird in Form eines Ringschlusses nach Norden und Westen zurück zur Straße „Unterer Brückenweg“ geschlossen. Nach Norden und Osten werden Verbindungen zum nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg sowie der landwirtschaftlichen Nutzfläche geschaffen. Damit bleibt auch das gesamte Wohngebiet für den fußläufigen und den Radverkehr durchlässig.

Westlich angrenzend befinden sich zudem Gehölze. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Einlauf zu dem Regenwasserkanal des südlichen Wohngebietes, um bei Starkregenereignissen das südliche Wohngebiet vor Niederschlagswasser der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen zu schützen. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße des vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Einlauf in die Entwässerungsplanung des neuen Wohngebietes integriert. Durch die Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss von Steingärten und der übermäßigen Versiegelung von Grundstücksfreiflächen wird zur Begrünung des Plangebietes beigetragen. Somit werden gleichsam ein klimaangepasstes Wohngebiet entwickelt sowie die Wohnumfeldqualität gesteigert.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage sowie des südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden und geplanten Siedlungskörper einfügt bzw. die Siedlungsstruktur konsequent fortführt.

Somit wird den aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere den Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung beachtet.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Straße „Unterer Brückenweg“ sowie in Fortführung der Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Wohngebietes, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018, erschlossen. Die Erschließungsstraße weist einen Regelquerschnitt von 6,5 m auf und wird in dieser Breite fortgeführt. Mit einem Regelquerschnitt von rd. 6,5 m weist die geplante Erschließungsstraße ausreichend Raum zur Gestaltung einer Mischverkehrsfläche bzw. einer einseitigen Herstellung eines Gehweges auf. Die Eigentümer sind verpflichtet gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Was durch die textliche Festsetzung, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen zulässig sind, grundsätzlich gewährleistet ist.

Über die Straße „Unterer Brückenweg“ besteht Anschluss an das örtliche Straßennetz und führt zur L 3178, die an das regionale Straßenverkehrsnetz anschließt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A 66 befindet sich in rd. 11 km Entfernung bei der Autobahnauffahrt Schlüchtern Süd. Das Plangebiet ist auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. So befindet sich die Bushaltestelle „Kindergarten“ mit einem Fußweg von rd. 3 Minuten bzw. in rd. 300 Metern entfernt, wo Anschluss an die Linien VB-50, VB-51 und VB-52 besteht.

Im Plangebiet werden darüber hinaus landwirtschaftliche Wege ausgewiesen, die allerdings nicht zur zusätzlichen (rückwärtigen) Erschließung der Grundstücke dienen sollen, weshalb innerhalb der Plankarte entlang des östlichen und westlichen landwirtschaftlichen Weges Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt sind. Die landwirtschaftlichen Wege sollen die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Naturschutz (15.03.2021)

Angrenzende Gehölze sind bei den Bauarbeiten zu schützen und Schädigungen zu verhindern. Sofern zur Erschließung in das Gehölz eingegriffen werden soll, ist nach den Vorgaben der Hessischen Landesbiotopkartierung zu prüfen, ob es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop handelt und entsprechender Ausgleich einzuplanen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB): Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Windberg II“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ von 2018 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete (WA 1) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt in Anlehnung und Fortführung an das südwestlich vorhandene Allgemeine Wohngebiet, welches durch den Bebauungsplan „An der Steingasse“ gesteuert wird. So können vorliegend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung geschaffen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauGB, also Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hier werden insbesondere die platzintensiven und frequenzbringenden Nutzungsarten ausgeschlossen, was sich zusätzlich in der Ortsrandlage des Plangebietes begründet.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest.

Mit der festgesetzten GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Flexibilität für die Umsetzung der geplanten Baukonzeption ermöglicht, ohne eine übermäßige Versiegelung vorzubereiten. Die GRZ von 0,3 resultiert aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „An der Steingasse“ von 2018 und soll die Entwicklung des bestehenden Wohnumfeldes aufgreifen. Durch die festgesetzte GRZ wird so ein auf den Bestand abgestimmtes Erscheinungsbild hinsichtlich der durch den südlich angrenzenden Bebauungsplan gesteuerten Bebauung vorbereitet.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % überschritten werden. Bei einer GRZ=0,3 zzgl. der Überschreitung durch die GRZ II von 0,15 ergibt sich somit insgesamt maximal eine GRZ=0,45.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest.

Die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung, in Verbindung mit der Ortsrandlage, schaffen.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 11** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes, der Topografie sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Dies ist ebenfalls eine Übernahme aus dem südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan.

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 des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes „Am Windberg II“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

In Anlehnung an die Höhenfestsetzung aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „An der Steingasse“ (2018) wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK-Geb. = 10,5 m** festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Planstraße „Am Windberg“) gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Wahl des unteren Bezugspunktes erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Topografie im Plangebiet ausgehend von Süden nach Norden hin ansteigt. Die Planung der geplanten Erschließungsstraße im Geltungsbereich ist bereits so weit vorangeschritten, dass die Sollhöhen des Straßenendausbaus in Metern über Normalhöhennull als Orientierungspunkte in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Somit kann die geplante Erschließungsstraße vorliegend als hinreichend bestimmter unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung angenommen werden.

Auch bei einer Herstellung eines Gebäudesockels kann sich eine neue Bebauung in das Erscheinungsbild des bestehenden Wohngebietes einfügen, da aufgrund der nach Norden ansteigenden Topografie eine Staffelung stets gegeben ist. Insgesamt verbleibt den Bauherren bei der festgesetzten Höhe eine flexible Gestaltung der Geschosse im Hangbereich, wobei zeitgleich die maximale Höhenentwicklung im Geltungsbereich klar und abschließend limitiert wird. Dies trägt zu einer aufeinander abgestimmten Bebauung bei.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und greift die angrenzend vorhandene Baustruktur auf. Hierdurch wird ebenfalls die festgesetzte Bauweise des südlich angrenzenden Bebauungsplanes wieder aufgegriffen.

Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Gemäß Textlicher Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1), dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zur erschließenden Verkehrsfläche beträgt 5 Meter. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Durch das Abrücken der Garagen und Carports vom Straßenkörper kann zudem eine zusätzliche Stellplatzfläche erwirkt und eine offen gestaltete Anordnung der Baukörper im Plangebiet herbeigeführt werden. Die optische Verengung des Straßenraumes durch Baukörper kann somit vermieden werden, was v.a. die Aufenthalts- und somit die Wohnumfeldqualität erhöht und sichert.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Festlegung der Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gilt, hier sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern gelten 2 Wohnungen je Haushälfte) zulässig.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass eine Bebauung entsteht, die sich in besonderem Maße von der umgebenden Bebauung abhebt. Im Kontext dessen wird des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können die Grundstücke so dennoch effektiv genutzt werden.

4.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Im Nordwesten des Plangebietes wird zur kleinräumlichen Aufwertung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls dem Bestand und dem derzeitigen Ausbauzustand des Feldweges.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz festgesetzt. Die bestehenden einheimischen, standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu hier zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- und Obstbäume zu ersetzen (siehe Artenliste). Hierdurch kann die bestehende Gehölzstruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

Im Bebauungsplan wird eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) „Streuobstwiese“ festgesetzt (Plankarte 2). Maßnahmenempfehlung: Die Streuobstwiese ist jährlich durch einen fachlich korrekten Pflegeschnitt der Bäume zu pflegen. Nachpflanzung abgängiger Bäume sind mit hochstämmigen Obstgehölzen vorzunehmen. Dünger und Pestizide sind unzulässig. Jährlich ist ein Wiesenschnitt mit Mähgutabfuhr durchzuführen (minimal ein Schnitt, maximal 2 Schnitte). Frühester Mähtermin ist der 15. Juni. Folglich wird der hochwertige Biotopzustand gesichert.

Der Bebauungsplan setzt zudem eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

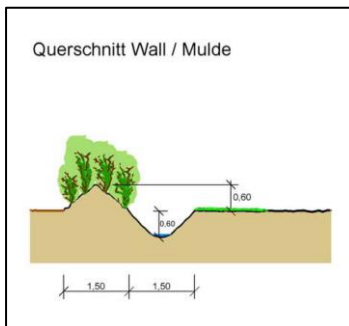
In die Plankarte sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur (Funktions)Sicherung des Regenwasserkanals zugunsten der Gemeinde Freiensteinau aufgenommen. Dies werden gemäß Plankarte festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden auf den Baugrundstücken Anpflanzungsflächen festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 3 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll gewährleistet werden, dass der Ortsrand zum Außenbereich hin eingegrünt ist. Auch um einen Schutz vor den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen herzustellen, um Konflikte mit Staub oder Erosionen vorzubeugen. Zudem wird so ein begrünter Übergang zur bebauten Ortslage herbeigeführt.

Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Hierdurch wird ebenfalls zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung beigetragen.

Abb. 12: Herstellung einer Wall-Muldenkombination



Quelle: Eigene Darstellung

Die nördlichen Grundstücksgrenzen im Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen, die topographisch gesehen höher liegen, können mit einer Wall-Muldenkombination angelegt werden. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für eine Eingrünung des Ortsrandes, für Stabilität der Hangbereiche und ein verbessertes Wohnumfeld und bietet zusätzlich verschiedenen Tierarten einen Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (09.03.2021)

Aufgrund der hangigen Lage sollten Maßnahmen ergriffen werden, um den Eintrag von Sedimenten in das Kanalsystem zu verhindern.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 (15.03.2021)

Erosion: Aufgrund der topographischen Lage, der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen empfohlen. Hinweis: Der Erosionsschutz auf den angrenzenden Flächen ist nur gegeben, solange dort keine Umnutzung (z. B. Maisanbau) erfolgt.

4.9 Böschungen am Straßenkörper

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern (Hinweis: Höchstmaß sollte maximal 1 Meter betragen) abgewendet werden. Aufgrund der ansteigenden Topografie des Plangebietes wird darauf hingewiesen, dass einige Bereichen von Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Maße betroffen sein können.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an, die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung greift die vorhandene Dachlandschaft auf, sodass eine an die Umgehung angepasste bauliche Entwicklung vorbereitet wird.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 15° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung und / oder mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zu versehen. Untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Eine Dachbegrünung dieser baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Caprorts, etc.) wird nicht zwingend festgesetzt, aber aus Gründen der Klimaanpassung empfohlen. Durch Dachbegrünung wird durch die Erhöhung des Grünanteils zur optischen Aufwertung beigetragen. Zudem wirken sich Gründächer als dezentraler Retentionsraum positiv i.S.d. Klimaanpassung aus. Durch die Installation von Solarthermie oder PV-Anlagen werden erneuerbare Energien unterstützt und damit zum Klimaschutz beigetragen.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen in Hinblick auf die im näheren Umfeld bestehende Bebauung und der Ortsrandlage ein Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes, die dem Ortscharakter gerecht wird.

Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern, Beton- und

Mauersockel sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Stützmauern und Hangbefestigungen: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsockeln in diesem Bereich zulässig.

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern, für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Betonmauern sind mit Naturstein zu verkleiden.

Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen unerwünschte Trennwirkungen, die das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen können, ausgeschlossen werden. Die genannten Festsetzungen tragen hierzu bei. Zudem wird durch die Begrünung der Einfriedungen der Grünanteil im Plangebiet erhöht, sodass eine optische und ökologische Aufwertung erfolgt.

Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünflächen anzulegen und zu nutzen, davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Die Festsetzung dient der Durchgrünung im Plangebiet sowie der Klimaanpassung. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld (Verbesserung der Wohnumfeldqualität) und bieten vielen Tierarten einen Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen zu dekorativen Zwecken sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Hierdurch wird zur Steigerung der Wohnumfeldqualität beigetragen, da der Anteil der Durchgrünung im Plangebiet gesteigert wird und folglich eine optische Aufwertung stattfindet. Reine großflächige „Schottergärten“ sind damit unzulässig. Die Festsetzung erfolgt im Sinne der Klimaanpassung (u.a. Vorbeugung vor Aufheizung der bebauten Bereiche, Filterung von Feinstaub, des Schutzes des Boden- und Wasserhaushaltes sowie dem Naturschutz (hier Förderung von Pflanzen für den Insektenschutz, Produktion von Frischluft und Abkühlung der bebauten Bereiche).

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bspw. Gartenbewässerung) 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. Durch den zusätzlichen

Retentionsraum wird zusätzlich zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser, bspw. Bei Starkregenereignissen, beigetragen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. 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.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises Naturschutz (15.03.2021)

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

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

7.2 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. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Zum Entwurf wurden Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege einer Streuobstwiese mit in die Planung aufgenommen (Plankarte 2). Der Erhalt der Streuobstwiese sichert ein ausgesprochen hochwertiges Landschaftsbildelement mit hochwertigem Biotopzustand, das ohne den Kauf und die Sicherstellung verloren gehen würde. Der aktuelle Biotopwert der Obstwiese beläuft sich auf 387.500 Wertpunkte. Würde die Gemeinde diesen hochwertigen Bereich nicht erwerben ist von einer Verbrachung des Bestandes auszugehen. Folglich werden die 234.334 Negativökopunkte durch den Eingriff des Bebauungsplanes „Am Windberg II“ durch den Kauf, inklusive der Bewirtschaftungsauflagen der Streuobstwiese, abgegolten. Die verbleibenden positiven Ökopunkte durch den gemeindlichen Ankauf der Streuobstwiese sind darüber hinaus nicht verwendbar.

Weitere Ausführungen zu den einzelnen Maßnahmen sind im Umweltbericht enthalten, der als Anlage beiliegt. Hierin erfolgt die abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

In der artenschutzfachlichen Betrachtung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. geprüft. Es wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Heuschrecken und Tagfalter untersucht. Insgesamt kann der Eintritt von vorhabenbedingten Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Es wird auf die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verwiesen (Anlage).

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.1 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 12 Wohngebäude mit max. je 3 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Wassersparnachweis

Im Bebauungsplan ist für das Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück durch die Errichtung einer Zisterne vorzusehen, sodass die Brauchwassernutzung dem Wasserersparnis dient. Verwiesen wird auch auf die Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen. Die Trink- und Löschwasserversorgung wurde seitens der Kommune geprüft und sind vorliegend gesichert. Beim Ausbau der Leitungen im Plangebiet kann eine ausreichende Versorgung erreicht werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

8.2 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserundurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

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, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (09.03.2021)

Neben einer Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Vorgabe einer Brauchwasserverwertung, ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, festzusetzen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

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 keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Schutz oberirdischer Gewässer

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt innerhalb des Talsperren-Einzugsgebietes der Kinzigtalsperre.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (09.03.2021)

Erfassung der Quellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans anstehenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern¹. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung kann aufgrund des direkten Anschlusses an das Abwassersystem des südlich angrenzenden Wohngebietes als gesichert gelten. Die Entwässerung erfolgt dabei im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem vorliegenden Geltungsbereich wird über einen Regenwasserkanal einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine Einleiterlaubnis dessen in das Gewässer „Ürzeller Wasser“ liegt zwischenzeitlich bereits vor.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist von keinen besonderen Anforderungen auszugehen. Das Abwasser wird im Trennsystem abgeführt werden.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (09.03.2021)

Drosselabfluss

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmengen 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 erhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

¹ Anmerkung Planungsbüro: Aktuell liegen keine Erkenntnisse auf Quellen im Plangebiet vor.

eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Kläranlagenanschluss

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

Baugrubenwasserhaltung

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

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (09.03.2021)

Niederschlagswasserbewirtschaftung - Allgemeine Hinweise

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß 5 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWS) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach §28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWS) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

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

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrinselt 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleitererlaubnis ist zu stellen. Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Erschließung kann aufgrund des direkten Anschlusses an das Abwassersystem des südlich angrenzenden Wohngebietes als gesichert gelten. Die Entwässerung erfolgt dabei im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem vorliegenden Geltungsbereich wird über einen Regenwasserkanal einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine Einleiterlaubnis dessen in das Gewässer „Ürzeller Wasser“ liegt zwischenzeitlich bereits vor.

Hinweis: Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Regenwassereinlauf zu dem bestehenden Regenwasserkanal (Trennsystem). Dieser Einlauf wurde im Zuge der Erschließungsplanung des südlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018) hergestellt, um bei Starkregenereignissen zu verhindern, dass Niederschlagswasser der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen unkontrolliert in das Plangebiet läuft. Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung soll dieser Einlauf in die Erschließungsstraße integriert werden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planzieles.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet ein Starkregenhinweis-Index angegeben. Dieser wird mit Erhöht / Hoch angegeben. Im Plangebiet wird durch die Begrenzung der GRZ zur Begrenzung der Versiegelung beigetragen. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Retentionszisternen wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

Im Kontext der Fließpfade wird im Starkregenviewer Hessen erkenntlich, dass von den nördlich angrenzenden Freibereichen Oberflächenwasser in Richtung des Plangebietes läuft. In der Begründung wird hierzu bereits die Errichtung einer Wall-Mulden Kombination am nördlichen Plangebietsrand empfohlen.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Freiensteinau liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (09.03.2021)

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 wird empfohlen zusätzlich bei der Gemeinde Freiensteinau entsprechende Auskünfte einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41,4 (15.03.2021)

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

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

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

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

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

Baugrund

Vor Baubeginn wird ein Baugrundgutachten 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 Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (09.03.2021)

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

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600m³ auf oder in den Boden auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung

verweisen. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 (15.03.2021)

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essenzielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Bodenkompensation:

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

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Dez. 42.2 (15.03.2021)

Nach der Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet (kein WSG/ÜSG) darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04— Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03“ fallen; AW 20 02 02 — Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchstens zu erwartenden Grundwasserstand $< 1 \text{ m}$ ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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

10. Kampfmittel

Der Gemeinde Freiensteinau liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln im Plangebiet vor. Im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplan „An der Steingasse“ (2018) wurde seitens des Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vorgetragen, dass Luftbilder keinen begründeten Verdacht zum Auffinden von Bombenblindgängern ergeben haben.

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (01.03.2021)

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.

11. 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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, des südlich angrenzenden Wohngebietes, der westlich gelegenen Schule und des südöstlichen Mischgebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

12. 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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Sonstige Hinweise

Leitungen

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich bereits Telekommunikationslinien (Bereich der bestehenden Bebauung). Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom, etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung ausgebaut und Hausanschlüsse sichergestellt werden.

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

Deutsche Telekom GmbH (12.03.2021 und 04.07.2022)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe unten). Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Webportal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.gtml> oder per E-Mail bei lanauskunft.mitte@telekom.de

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutscher Telekom Technik GmbH unter der Adresse Thilo.Bahr@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Insbesondere wird Erschließungsträger gebeten vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf die Telekom zuzukommen.

In diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

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.

IHK Gießen-Friedberg (12.03.2021)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt zudem die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Brandschutz

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz (28.06.2022)

Gemäß übersandten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Planentwurf, wenn folgende Punkte beachtet, berücksichtigt und eingehalten werden:

1. Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten.

(HBO §§ 3, 14)

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

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

5 2 - Begriffe

5 3 - Allgemeine Anforderungen

5 4 - Das Grundstück und seine Bebauung

5 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 „Allgemeine Wohngebiet (WA). —> der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.6

—> der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen

—> beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden. ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen)

der Brandausbreitung

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

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 l (192 m³)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1.5 bar Einspeisedruck an der 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.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil — Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV). Teil 1: Planung — verwiesen.

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

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

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

Bodenschutz

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

Regierungspräsidium Gießen (14.07.2022)

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

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	12.476 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1)	9.712 m ²
Verkehrsflächen	2.636 m ²
Straßenbegleitgrün	35 m ²
Flächen für Natur und Landschaft (Feldgehölz)	93 m ²

Flächen für Natur und Landschaft (Streuobst) (Extern)	7.780 m ²
---	----------------------

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsgruppe Grün, Stand 11/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsgruppe Grün, Stand 11/2024

Planstand: 27.11.2024

Projektnummer: 21-2426

Projektleitung: M. Sc. Stadt- und Raumplanung S. Will

Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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