

Gemeinde Freiensteinau / Ortsteil Reinhards

## **Begründung**

## **Ergänzungssatzung**

„Am Erbgut“ und „Am Jungerts“

## **Vorentwurf**

Planstand: 16.01.2023

Projektnummer: 22-2800

Projektleitung: Will, Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Ziele der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>12</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
4.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.....	15
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Eingriffsminimierung.....	15
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>16</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	16
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
7.1 Überschwemmungsgebiet .....	17
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	19
7.4 Abwasserbeseitigung.....	19
7.5 Abflussregelung .....	20
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	21
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Kampfmittel</b> .....	<b>22</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>23</b>

12. Bodenordnung.....	23
13. Flächenbilanz.....	23
14. Anlagen .....	23

Abb. 1a: Räumlicher Geltungsbereich „Am Erbgut“

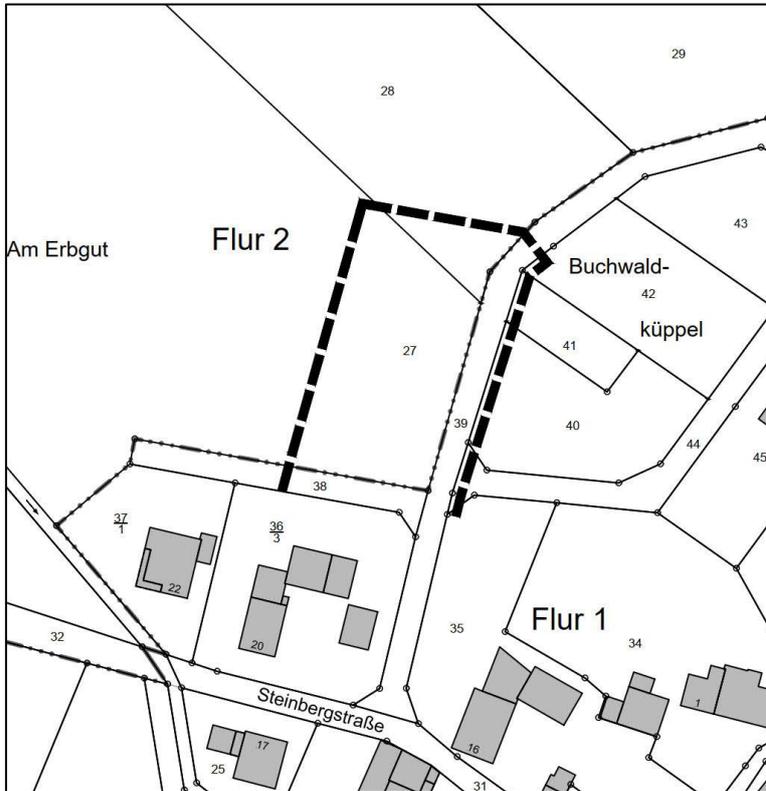
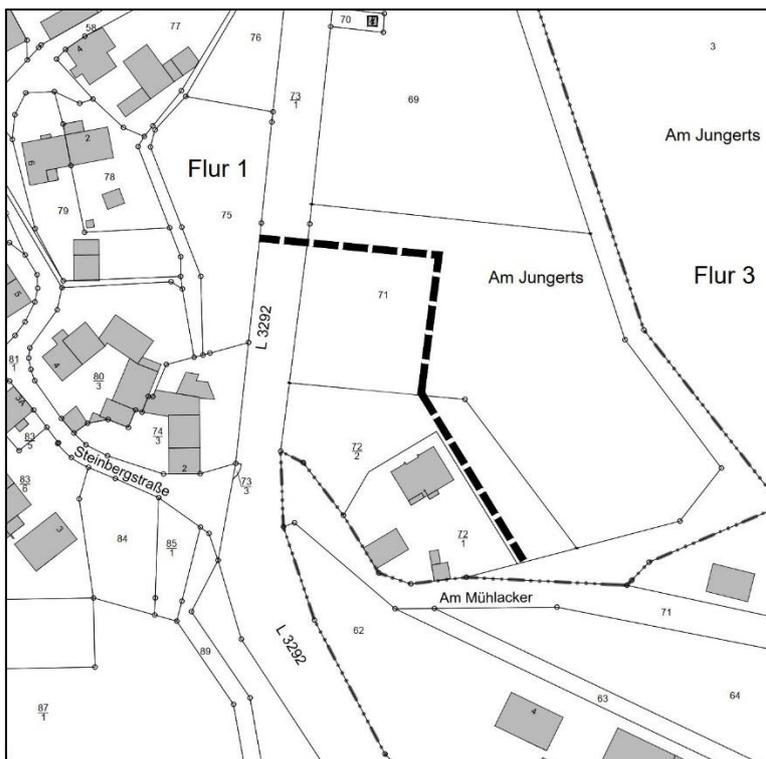


Abb. 1b: Räumlicher Geltungsbereich „Am Jungerts“



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

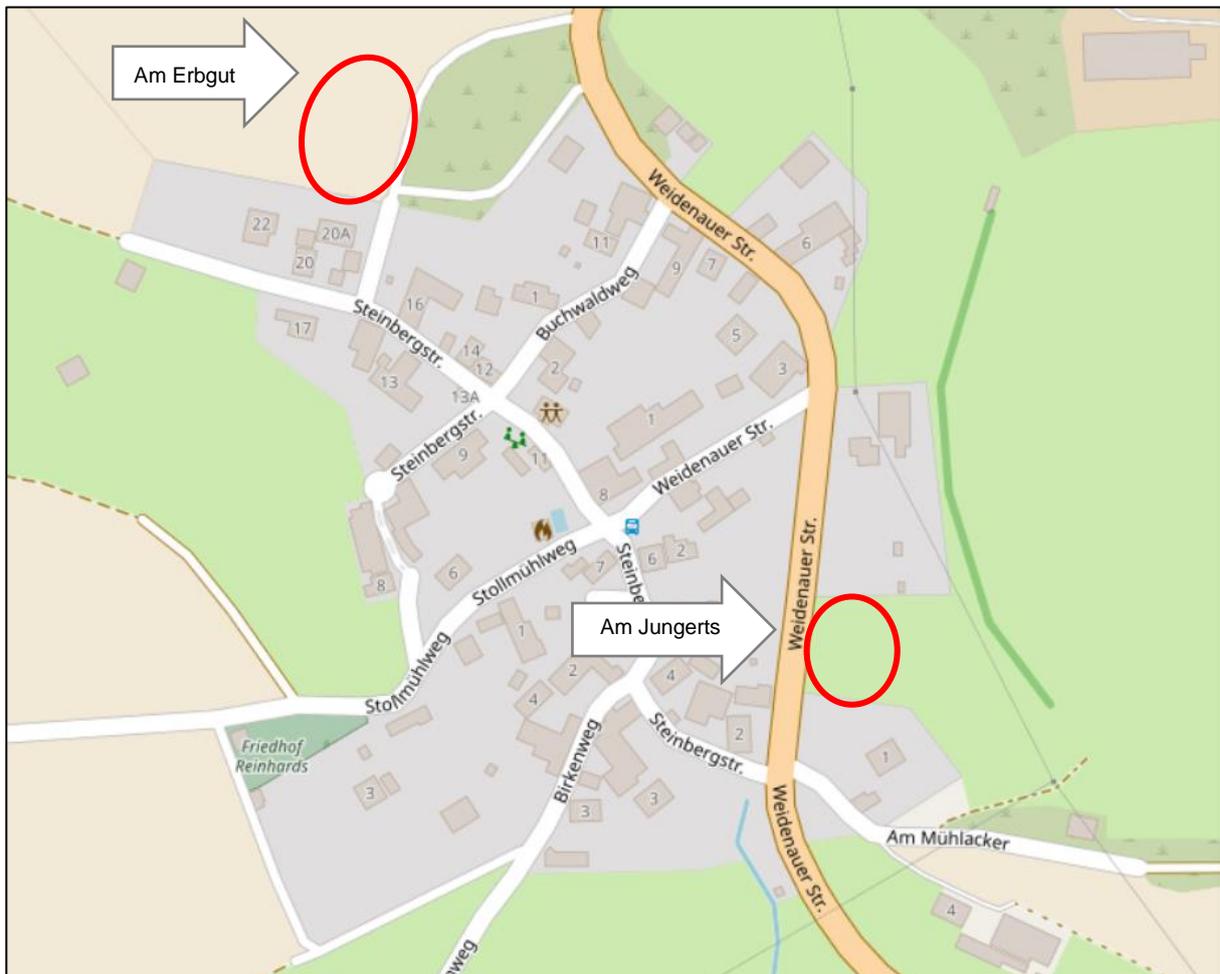
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Reinhards besteht die Nachfrage und der Bedarf nach einzelnen Baugrundstücken. Anwohnende des Ortsteiles sind daher an die Gemeinde herangetreten und haben den Bedarf an einer kleinflächigen und bedarfsgerechten Weiterentwicklung am Ortsrand signalisiert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 12.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung in den Bereichen „Am Erbgut“ und „Am Jungerts“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Reinhards beschlossen.

Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Baugrundstücke im Bereich „Am Erbgut“ (Plangebiet 1) und eines Baugrundstückes im Bereich „Am Jungerts“ (Plangebiet 2). Zur Ausweisung gelangt, analog den angrenzenden Nutzungen, ein Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO. Die Gebiete bilden eine Fortentwicklung der nordwestlichen sowie südöstlichen (Wohn)Bebauung des Ortsteiles.

Abb. 2: Lage der Plangebiete



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumlichen Geltungsbereiche der vorhandenen Ergänzungssatzung befinden sich in der Gemarkung Reinhards.

Der Bereich „Am Erbgut“ (Abb. 1a) umfasst in der Flur 1, die Flurstücke 38tlw. sowie 39tlw. und in der Flur 2 die Flurstücke 27tlw. und 28tlw.. Die Fläche am nordwestlichen Ortsrand Reinhards wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) genutzt. Zudem befinden sich südlich und östlich entlang der Wegeparzellen Gehölzstrukturen. Südlich ist das Plangebiet von Wohnbebauung; in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Geprägt ist das angrenzende dörflich bebaute Gebiet durch Einzelhausbebauung sowie Hofstellen. Die Erschließung wird über den östlichen landwirtschaftlichen Weg im Anschluss an die Steinbergstraße erfolgen.

Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Süden



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Südwest



Abb. 5: Landwirt. Weg im Süden des Gebietes



Abb. 6: Zufahrtsweg, Blickrichtung Norden



Abb. 7: Baumbewuchs im östlichen und südlichen Plangebiet



Quelle: Eigenes Fotoarchiv 12/2022

„Am Jungerts“ (Abb. 1b) umfasst die Flurstücke 71tlw., 72/1, 72/2tlw. und 73/1tlw. der Flur 1 und befindet sich am südöstlichen Ortsrand Reinhards. Im nördlichen Teilbereich sind derzeit Wiesen sowie einzelne Gehölzstrukturen zu verorten. Im südlichen Teilbereich befindet sich im Bestand bereits Wohnbebauung. An das Plangebiet grenzt nördlich ein Flurstück mit einem Hauptgebäude und verschiedenen Lagerungen, östlich landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich die Straße „Am Mühlacker“ und westlich die L3292/ „Weidenauer Straße“ an. Unmittelbar westlich der Landesstraße ist das bestehende dörflich bebaute Gebiet durch Wohnhäuser sowie Hofstellen geprägt. Östlich des Plangebietes verläuft eine Freileitung.

Abb. 8: Übergang L3292 am nördlichen Plangebiet



Abb. 9: L3292, Blickrichtung Südosten



Abb. 10: Böschung an der L3292



Abb. 11: Westliche Bebauung Reinhards



Abb. 12: Wohnbebauung Am Mühlacker



Abb. 13: nördlich angrenzendes Grundstück



Quelle: Eigenes Fotoarchiv 12/2022

### 1.3 Regionalplanung

Der südöstliche Bereich „Am Jungerts“ wird im Regionalplan Mittelhessen 2010, wie auch perspektivisch im Regionalplan Mittelhessen 2021 (Entwurf), als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2/6.7-2) dargestellt. Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Stehen keine Flächen im Vorranggebiet Siedlung Bestand zur Verfügung und wird kein Vorranggebiet Siedlung Planung für den Ortsteil festgelegt, kann die Siedlungsentwicklung am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung realisiert werden. An dieser Stelle wird auf Kapitel 1.6 zu den Alternativflächen im Innenbereich verwiesen. Die zu entwickelnden Flächen werden von Ortsansässigen nachgefragt. Der Bereich „Am Jungerts“ ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 14: RP Mittelhessen 2010

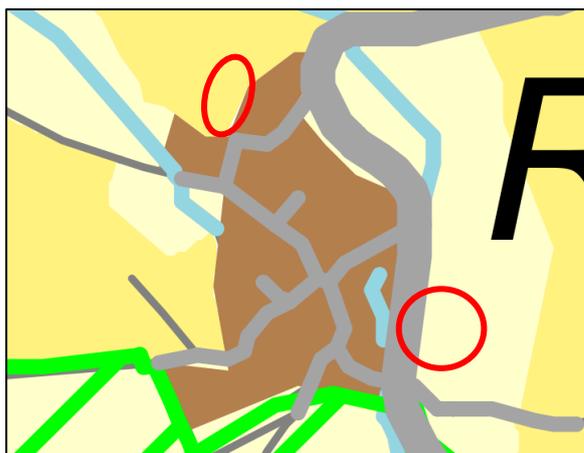


Abbildung 15: RP Mittelhessen 2021 (Entwurf)



Der nordwestliche Geltungsbereich „Am Erbgut“ wird sowohl im Regionalplan Mittelhessen 2010, als auch perspektivisch im Regionalplan Mittelhessen 2021 (Entwurf), als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt.

#### **Vorranggebiet für Landwirtschaft 6.3-1 (Z)**

*In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln.*

Aufgrund der raumordnerischen Zielvorgaben ist der Bereich „Am Erbgut“ zunächst nicht gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Jedoch wird im Kontext der Kleinflächigkeit des Plangebietes, sowie der fehlenden Alternativflächen im Innenbereich davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. In diesem Bereich hat eine ortsteilansässige Familie den Bedarf für eine Baufläche signalisiert und die Planung initiiert.

Für den Ortsteil Reinhards werden keine Vorranggebiete Siedlung Planung dargestellt. Ebenfalls stehen im Innenbereich bzw. im Vorranggebiet Siedlung Bestand, keine ausreichenden Alternativflächen zur Verfügung (siehe Kapitel 1.6). Mit der Ergänzungssatzung wird planungsrechtlich eine kleinflächige Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Wiese/Weide) vorbereitet.

Der Versiegelungsgrad der Plangebiete wird durch die GRZ von 0,3 auf das notwendige Maß begrenzt, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Vorhaben und dem Mangel an Innenbereichsalternativen sind die Vorhaben für die Weiterentwicklung des Ortsteiles Reinhards zu rechtfertigen.

#### **5.2-5 (Z)**

*Unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist in den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig.*

Die Gemeinde Freiensteinau ist grundsätzlich bestrebt den Bedarf an Bauflächen vorrangig über Flächen im Innenbereich zu bedienen. So betreibt die Gemeinde beispielsweise online eine Immobilien-Pinnwand auf ihrer Homepage. Hier werden Immobilien und verkaufsbereite Baulücken von Privatpersonen gebündelt angeboten. Für den Ortsteil Reinhards (Stand 12/2022) liegt kein Eintrag vor.

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

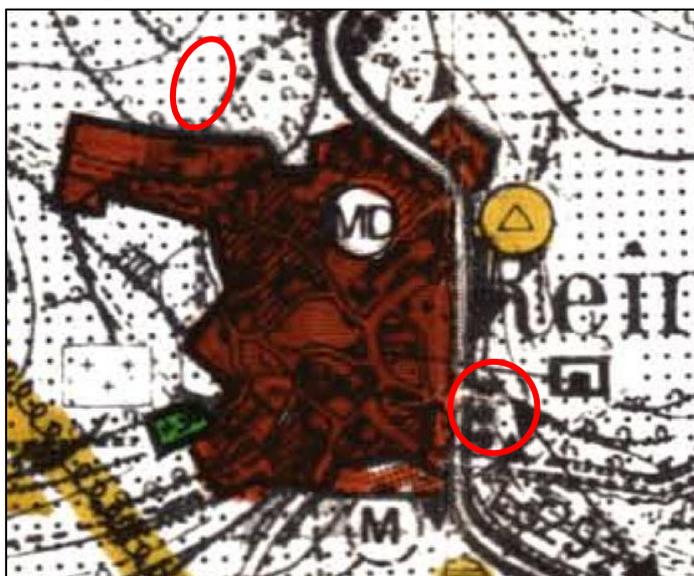
Insgesamt ist anzuführen, dass die maßvolle Baugebietsausweisung der Innenentwicklung nicht konkurrierend entgegensteht. Zudem sind keine Innenbereichspotenzialflächen als Alternative verfügbar oder geeignet, um den bestehenden Bedarf zu decken. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die Baugebietsausweisung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

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau von 1985 stellt den nordwestlichen Bereich „Am Erbgut“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Das südöstliche Plangebiet „Am Jungerts“ ist ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zudem sind hier im Bereich der Straße drei Einzelbäume verzeichnet.

Es ist auf das hohe Alter und die fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht der vorliegenden Planung nicht grundlegend entgegen, dennoch sind die vorliegenden Flächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist bei der nächsten Gesamtfortschreibung entsprechend anzupassen.

Abbildung 16: Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1985



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

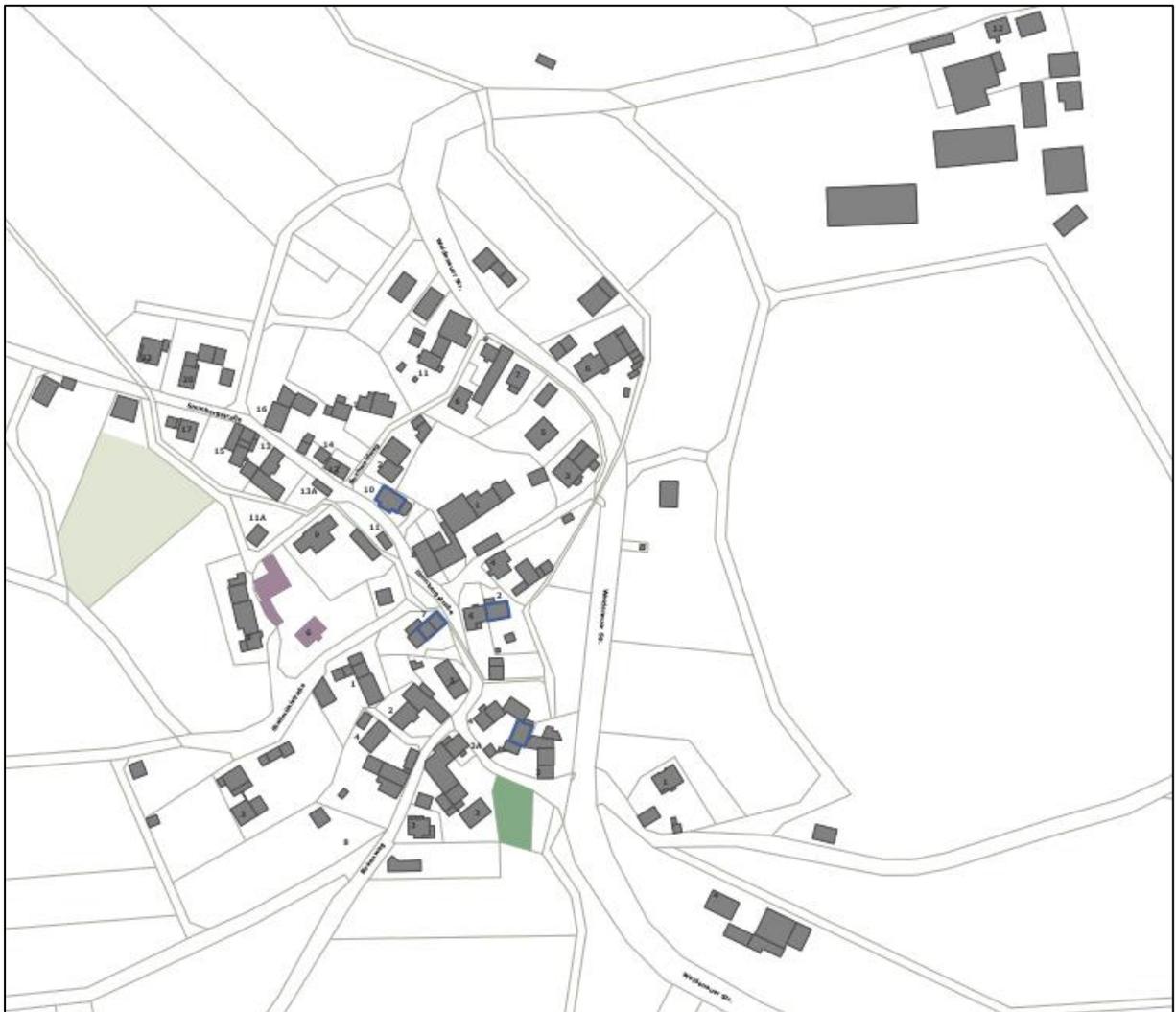
Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Abb. 17: Entwicklungspotenzial OT Reinhards aus dem IKEK



<b>IKEK Freiensteinau</b> Ortsteilprofil Reinhards Entwicklungspotenzial  IPU GmbH, Erfurt Datum: 02.02.2022	 Flurstücke	 Bebauungsplan	 Leerstand
	 Gebäude	 Ausgleichsfläche	 Potenzieller Leerstand
	 Einzelkulturdenkmal	 Abrundungssatzung	 Baulücke
	 Gesamtanlage Kulturdenkmal	 Ergänzungssatzung	 Baulücke verkaufsbereit

Quelle: IKEK Freiensteinau

Im Rahmen des IKEK wurden für die einzelnen Ortsteile Freiensteinaus Entwicklungspotenziale i.S.v. Baulücken herausgearbeitet. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/ Baulückenkataster erstellt, welches in Abb. 17 für den Ortsteil Reinhards abgebildet wird. Im Zuge dessen wurden die entsprechenden Eigentümer\*innen von der Gemeinde kontaktiert und die jeweilige Bebauungsabsicht/Verwertungsabsicht abgefragt. Bei einer positiven Rückmeldung erfolgt eine Einstellung des Grundstückes in der „Immobilienpinnwand“ auf der Homepage der Gemeinde. Hierbei wurde für den Ortsteil Reinhards nur eine Baulücke aufgezeigt, für die jedoch keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Abb. 18.: Ortslage Reinhards



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

In Ergänzung dessen ist im Luftbild eine weitere Freifläche rot markiert.

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

Quelle: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de) , bearbeitet 12/2022

Im Norden des Ortsteiles befindet sich zudem der Bebauungsplan „Buchwaldküppel“ aus den 1990er Jahren mit dem Planziel eines Allgemeinen Wohngebietes (weiß markiert). Dieser wurde jedoch nie

bekannt gemacht und besitzt damit keine Rechtskraft. Zudem sind die Flächen in privatem Besitz ohne Bereitschaft zur Entwicklung oder zum Verkauf. Der Bereich entfällt demnach als Alternativfläche.

Die vorliegenden Plangebiete (lila markiert) werden im Bestand nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie werden als Wiesen/Weiden genutzt. Durch die Flächeninanspruchnahme wird kein landwirtschaftlicher Betrieb existenzbedrohend eingeschränkt. Dies wird zum einen durch die Kleinflächigkeit der Gebiete bedingt. Zum anderen befinden sich die Flächen in privatem Besitz. Im Bereich *Am Jungerts* sind diese im privaten Besitz des Vorhabensträgers, welcher selbst die Umnutzung initiiert hat. Im Bereich *Am Erbgut* besteht Verkaufsbereitschaft zur Umnutzung der Flächen.

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

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Jedoch erfolgt vorliegend eine zusätzliche frühzeitige Beteiligung (i.S.d. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	12.09.2022 Bekanntmachung: 25.01.2023
Zusätzliche Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	30.01.2023 – 03.03.2023 Bekanntmachung: 25.01.2023
Zusätzliche Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 23.01.2023 Frist 03.03.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

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

## 2. Ziele der Ergänzungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.
3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien werden vorliegend als erfüllt betrachtet: Aufgrund der geringen Größe der Plangebiete, unter Hinweis auf die fehlende Parzellenschärfe sowohl des Regionalplans Mittelhessen 2010 als auch des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde, steht die Ergänzungssatzung im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt.

Dies ist vorliegend erfüllt, da beide Plangebiete durch die umgebende Bestandsbebauung hinreichend geprägt werden. Dies wird durch direkte Sichtbeziehungen zwischen den Plangebieten und der angrenzenden vorhandenen Bebauung bedingt. Die Erschließung kann im Anschluss an den Bestand gesichert werden (Verlängerung Anschluss an die Steinbergstraße im Bereich „Am Erbgut“). Im südöstlichen Bereich „Am Jungerts“ ist die Erschließung ausgehend von der Landesstraße vorgesehen.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 6).

Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Freiensteinau das Ziel, die bisherigen Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB der bebauten Ortslage zuzuordnen und somit eine bedarfsgerechte und kleinflächige Entwicklung dieser Bereiche als Bauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Hierdurch wird der vorhandene Siedlungskörper moderat ergänzt.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes „Am Erbgut“ erfolgt über den derzeitigen östlichen landwirtschaftlichen Weg, welcher im weiteren Verlauf an die Steinbergstraße anschließt. Dieser Weg ist daher, für einen möglichen Ausbau, mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist ebenfalls über die Bushaltestelle „Ortsmitte“, ca. 220 Meter südöstlich des Plangebietes, vorhanden.

Das Plangebiet „Am Jungerts“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Reinhards und grenzt nordwestlich direkt an die L3292 / Weidenauer Straße an. Bauliche Anlagen sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3292, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. In diesem Bereich wird nur die Zufahrt zum Gebiet, ausgehend der Landesstraße, zugelassen. Zusätzlich wird das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr überörtlich erschlossen. Die nächstgelegene und einzige Bushaltestelle „Ortsmitte“ befindet sich ca. 200 Meter nordwestlich vom Plangebiet entfernt.

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücksflächen untergebracht.

### **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 werden in der vorliegenden Ergänzungssatzung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen<sup>1</sup>.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen nach § 34 BauGB.

---

<sup>1</sup> gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 auch einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zulässig. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen unzulässig. In materieller Hinsicht sind die Anforderungen, die an Festsetzungen im Sinne des Abs. 5 Satz 2 zu stellen sind, inhaltsgleich mit den sich aus § 1 für den Bebauungsplan ergebenden Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Aufgabe solcher Festsetzungen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen regulieren. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Ergänzung der Satzungsbestimmung im Rahmen des von § 34 BauGB allgemein vorgegebenen Gebietscharakters. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des Abs. 1 zu präzisieren (Aspekt des Einfügens bei Art und Maß der baulichen Nutzung) oder nach den Vorstellungen der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 S.1) zu ergänzen.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

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

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Der Gebietscharakter des Dörflichen Wohngebietes ergibt sich jeweils im Zusammenhang der angrenzenden Bebauungen und Nutzungen, die durch Wohnbebauung und Hofstrukturen geprägt sind.

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

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

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

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

Es wird eine **GRZ=0,3** festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Flexibilität in der Gestaltung der künftigen Bebauung gewährleistet und die Versiegelung dabei auf das notwendige Maß begrenzt.

## **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

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

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf **Z=II** festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig, jedoch sind Zufahrten zum Grundstück zulässig. Hierdurch wird zur flexiblen Anordnung der baulichen Anlagen und damit der Grundstücksgestaltung beigetragen.

### **4.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage**

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

Eine Grundstückszufahrt zur Landesstraße ist in diesem Bereich zulässig. Ebenfalls für das nördlich angrenzende Grundstück ist im Bestand eine direkte Zufahrt ausgehend der Landesstraße vorhanden.

### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Eingriffsminimierung**

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

Durch diese Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung und en Boden- und Wasserhaushalt beigetragen. Die Neuanlage meint ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft.

## **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 aufgenommen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen.

### **Dachgestaltung**

Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Zelt- oder Walm- (auch Krüppelwalm) auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Durch diese textliche Festsetzung wird eine Bebauung vorbereitet, die sich in die Dachlandschaft der vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

### **Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ II) sind als natürliche Grünfläche oder Pflanzbeete anzulegen und zu pflegen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch diese textliche Festsetzung wird ebenfalls zur Durchgrünung der Flächen beigetragen und somit eine optische Aufwertung in der Wohnumfeldqualität vorbereitet. Diese Festsetzungen beziehen sich ebenfalls auf die Neuanlage ab Rechtskraft der Ergänzungssatzung.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB harmonisiert.

Es ist daher nach § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von bspw. FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Der Gemeinde liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### **6.2 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 Planung 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. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder

zulässig waren. Auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Um der Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der Lage des Geltungsbereichs im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB Rechnung zu tragen, erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, welcher zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage mit ausliegt.

## **7. 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 Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

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

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich jeweils 1 bis 3 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

#### *Deckungsnachweis*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse). Im Bereich „Am Erbgut“ sind diese Leitungen zum Anschluss an die Steinbergstraße neu zu verlegen.

#### *Schutz des Grundwassers*

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

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

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

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

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>2</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

*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.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Im Bereich „Am Erbgut“ besteht die Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal im Bereich der *Steinbergstraße*. Im Bereich „Am Jungerts“ besteht die

Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal im Bereich der Landesstraße / Steinbergstraße.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Reduzierung der Abwassermenge*

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

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

*Versickerung des Niederschlagswassers*

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

*Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

*Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **7.5 Abflussregelung**

*Abflussregelung*

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

*Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Hochwasserschutz*

Entfällt.

*Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

*Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

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

*Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

**7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

**8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

*Altlasten*

Zum Vorkommen von Altlasten liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Baugrund*

*Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zuffließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

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

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

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

## **9. Kampfmittel**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

## **10. Immissionsschutz**

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

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

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

### 11. Denkmalschutz

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

### 12. Bodenordnung

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

### 13. 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.

<b>Geltungsbereich „Am Erbgut“</b>	<b>2.426 m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet	1.826 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	407 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlicher Weg	192 m <sup>2</sup>

<b>Geltungsbereich „Am Jungerts“</b>	<b>4.473 m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet	3.128 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (L3292)	772 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	573 m <sup>2</sup>

### 14. Anlagen

Keine

Planstand: 16.01.2023

Projektnummer: 22-2800

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

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)