



Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau

Ortsteil Freiensteinau

Begründung zum

**Bebauungsplan „Am Brühl“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Satzung

Planstand: 03/2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

---

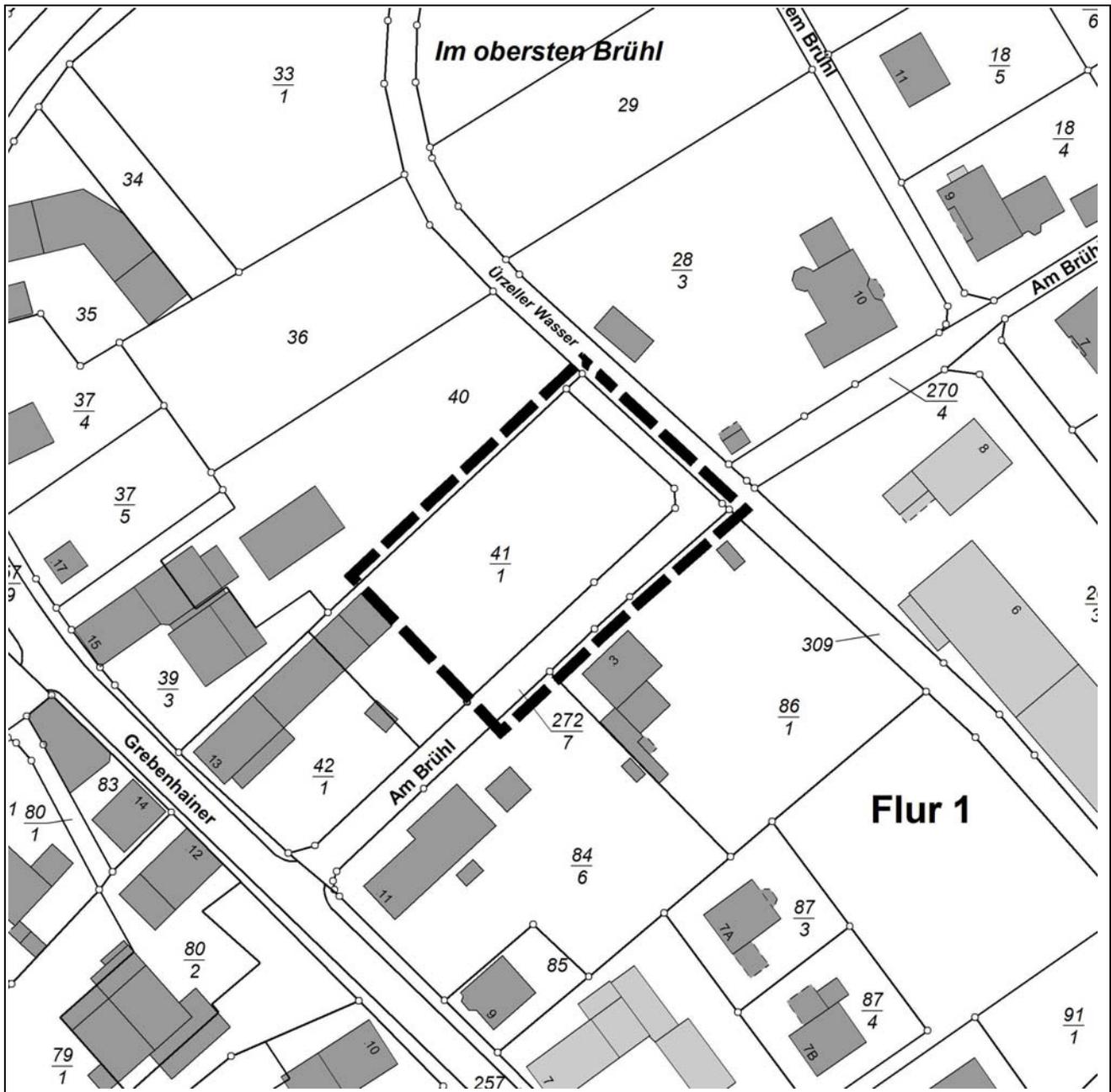
**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30  
E-Mail: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [f.licher@fischer-plan.de](mailto:f.licher@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel .....	3
1.2	Verfahrensstand .....	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) .....	9
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) .....	10
3.4	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) .....	11
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>11</b>
4.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....	12
4.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima .....	12
4.3	Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes .....	12
4.4	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	12
4.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
4.6	Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien.....	13
4.7	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	13
4.8	Artenschutz.....	13
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>13</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet .....	14
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	14
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	16
5.4	Abwasserbeseitigung.....	16
5.5	Abflussregelung .....	18
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	18
5.7	Abwasserbeseitigung.....	20
5.8	Wasserschutzgebiete .....	20
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Infrastruktur</b> .....	<b>21</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen .....	21
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr, Fußwege, Feldwege .....	21
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	21
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	21
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	21
6.6	Brandschutz.....	22
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten, Bodenschutz und Abfall</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>25</b>

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühl“ in der Kerngemeinde beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Überplanung eines bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Bereiches, um die Ausweisung von zwei weiteren bereits erschlossenen Baugrundstücken zu ermöglichen. Aufgrund der Lage der Fläche in der Innerortslage kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Straße *Am Brühl*.

Ziel des Bebauungsplanes ist es also, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche zu überplanen, um die Voraussetzungen für eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung von zwei bereits erschlossenen Grundstücken zu schaffen. Dazu soll der Planbereich überplant und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf den Bedarf ausgerichtet werden. Das Plangebiet wird gemäß den Nutzungen und Bebauungsplänen im Umfeld des Gebietes als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt werden.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>	28.09.2017 Bekanntmachung: 22.11.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 S.1 Nr.2 BauGB</b>	30.11.2017 – 05.01.2018einschl Bekanntmachung: 22.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 S.1 Nr.3 BauGB</b>	Anschreiben: 27.11.2017 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>01.03.2018</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt Freiensteinau (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau).

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan eine bauliche Nachverdichtung im bereits vollständig bebauten Innenbereich vorbereitet.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 = Versiegelung 556m<sup>2</sup>) deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Folglich wird im vereinfachten Verfahren 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. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechender Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB betrifft solche Fälle, in denen der aufzustellende Bebauungsplan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festsetzt, wobei die Grundfläche anderer Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen ist.

Bebauungspläne, die für den Ortskern von Freiensteinau in engen zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wurden, liegen vor (in rd. 280m Entfernung BP „Im untersten Brühl“ - Satzung 11/ 2016, mögliche Versiegelung rd. 3.408m<sup>2</sup>), sodass auch in der Summe beider Pläne ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

### 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Lage: Nördlicher Siedlungsbereich der Gemeinde Freiensteinau.

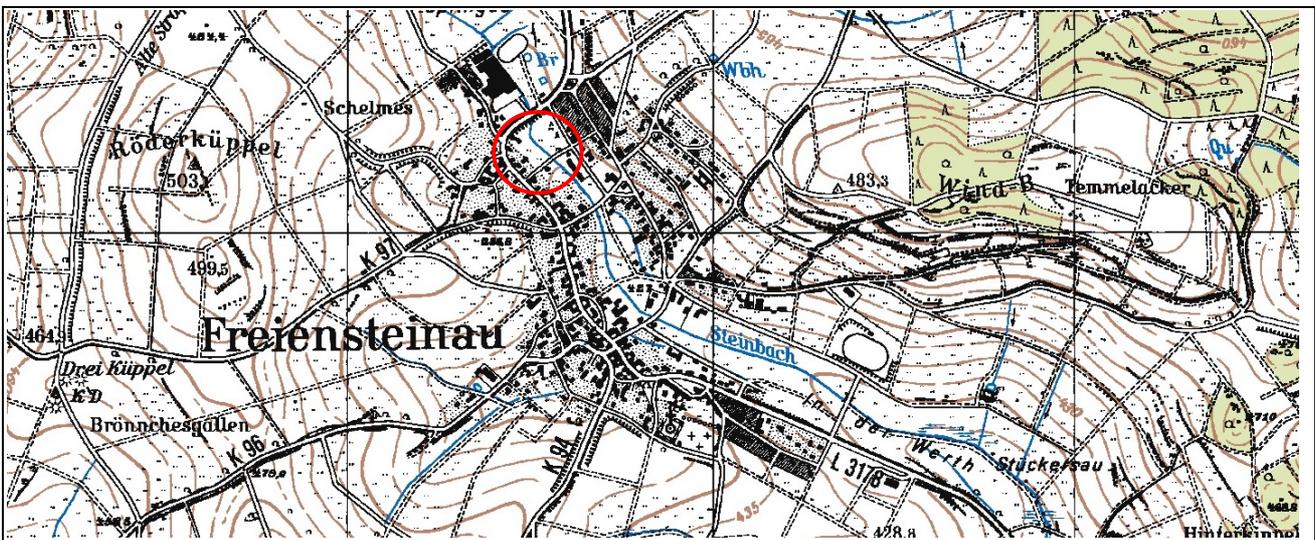
Flur 1: Flurstücke 41/2 und 272/7 in der Gemarkung Freiensteinau.

Exposition: Das Plangebiet ist eben.

Nutzung: Grünfläche, Hausgarten.

Geplante Ausweisung: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Eigene Darstellung, auf Basis von TOP25 Hessen (Hessisches Landesvermessungsamt 2001)

genordet, ohne Maßstab

**Abb.3: Luftbild mit Lage des Plangebietes (gelb umrandet)**

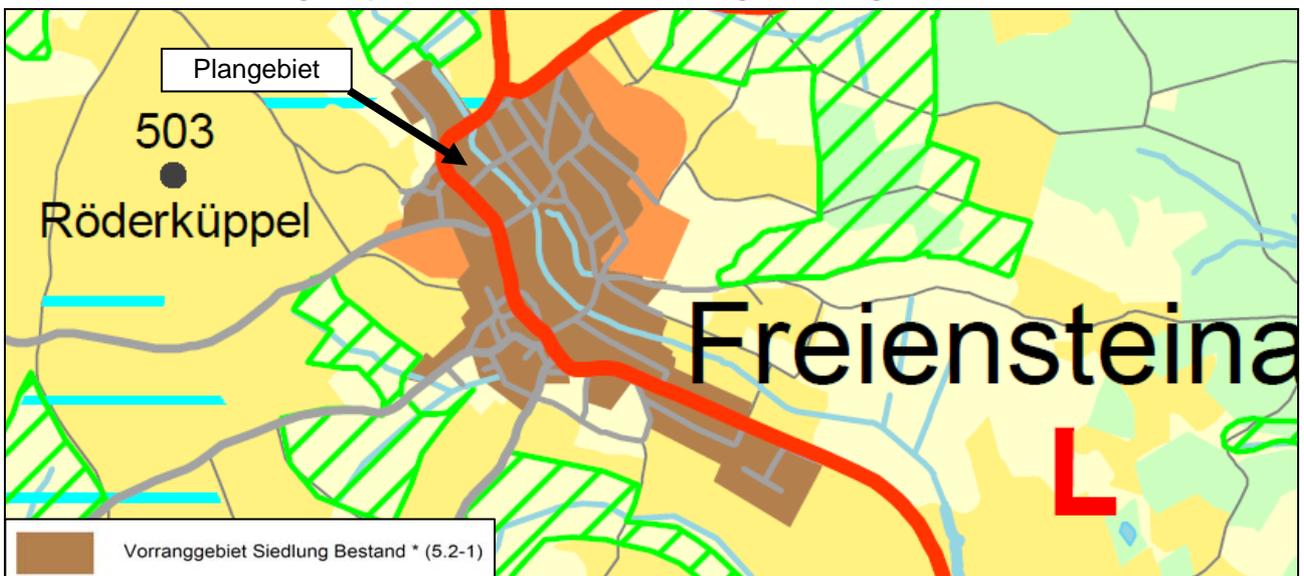
(Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 05.10.2017), eigene Bearbeitung



genordet, ohne Maßstab

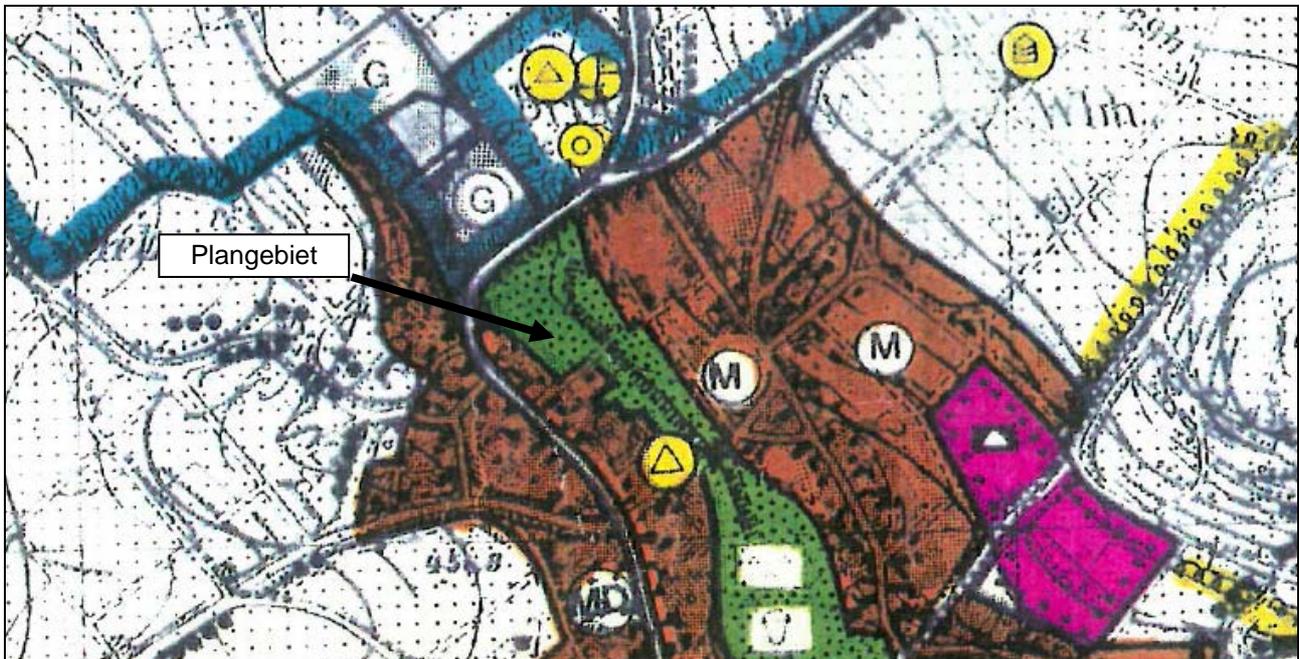
**1.4 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Abb.4: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes**

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Freiensteinau stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung zunächst entgegen. Diese nicht ganz vollständige Entwicklung ist insofern unbeachtlich, als dass bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ein Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

**Abb.5: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Freiensteinau mit Lage des Plangebietes**



Für das Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen liegen bislang keine Bebauungspläne vor.

## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Dorfgebietes in Ergänzung der bestehenden Gebäude und Nutzungen an der Straße *Am Brühl* geschaffen werden. Die umgebenden Nutzungen sind durch Wohnhäuser, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe (und aufgegebene Nebenerwerbsbetriebe) sowie gewerblichen Nutzungen geprägt. Insofern kann das Umfeld des Plangebietes als typisches Dorfgebiet beurteilt werden. Die beiden Grundstücke ergänzen die zulässige Nutzungsart, in der neben Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die der dazugehörigen Wohnungen auch Wohngebäude im Allgemeinen zulässig sind. Die Erschließung des Plangebietes und für diese Grundstücke wird durch die vorhandene ausgebaute Straße „Am Brühl“ bereits vorgegeben. Somit ist die Nachverdichtung des Innenbereichs aufgrund der gegebenen Erschließung nicht nur städtebaulich sondern auch wirtschaftlich sinnvoll. Die Baufenster sind traufständig (parallel zum Straßenverlauf) angeordnet, lassen jedoch auch bei kleineren Gebäuden eine giebelständige Stellung des Gebäudes zur Straße hin zu. Somit wird die Gebäudestellung primär parallel zur Straße analog der umliegenden Gebäude auch für diesen Bereich übernommen.

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund des umliegenden Bestandes und der topografischen Lage konnten die Baugrenzen ausreichend bemessen werden, sodass den Bauher-

ren hinreichender Gestaltungsspielraum gewährt werden kann. Einem Dorfgebiet entsprechend ist die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl moderat festgesetzt worden, dennoch liegen sie aus topografischen und klimatischen Gründen und aufgrund der Nähe zum Vorfluter (Ürzeller Wasser) unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist auf ein Maß von GRZ= 0,4 und die Geschossflächenzahl auf ein Maß von = 0,8 festgesetzt worden. Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Grundstücke aufgrund des umliegenden Bestandes und der ortsüblichen Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Die nach § 5 Abs. 2 Nummer 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der Lage im Grünflächengürtel und der Nähe zum Gewässer in der Kerngemeinde nicht zugelassen. Des Weiteren wird die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße *Am Brühl*. Diese Straße ist bereits Bestand. Dem Erschließungserfordernis wird mit der Planung jedenfalls hinreichend Rechnung getragen, da die Straße künftig auch die Anforderungen zur Befahrung mit Rettungs- und Müllfahrzeugen erfüllt.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan „Am Brühl“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben sowohl an der vorhandenen Bebauung, den heutigen baulichen Anforderungen und erforderlichen Maßgaben.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden lediglich die ebenfalls sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, da diese nicht in das kleingliedrige städtebauliche Umfeld passen.

Die Festsetzung des Dorfgebietes erfolgt insbesondere auf Grund der bestehenden städtebaulichen Umgebung, - welche durch zu erhaltene landwirtschaftlichen Gebäude bzw. eingeschränkte lw. Nutzungen (überwiegend Nebenerwerb) charakterisiert ist – und berücksichtigt somit insbesondere immissionsschutzrechtliche und nachbarrechtliche Belange.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Dorfgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)**

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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4** fest. Bei einer Bemessungsgrundstücksgröße von rd. 1.390 m<sup>2</sup> ergibt sich eine überbaubare Fläche von rund 556 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden (somit 0,6).

Die Festsetzung berücksichtigt die vorliegende Detailplanung und bleibt unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze (0,6), wodurch eine angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig ein dem Nutzungszweck zu Gute kommender hoher Anteil an Freiflächen gesichert wird.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Auf Grund des relativ großen Bemessungsgrundstücks (1.390 m<sup>2</sup>) ist die festgesetzte GFZ auch bei einer teilweisen Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ausreichend bemessen.

Es ergibt sich eine Geschossfläche von rund 1.112 m<sup>2</sup>.

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

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

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II** fest.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Aufgrund der Lage des Baugebietes und der umgebenden Bebauung besteht zunächst kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf zur Festsetzung einer Trauf- oder Firsthöhe.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf Grund der vorgesehenen Gebäudelängen ist die Festsetzung einer **offenen Bauweise** erforderlich. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Darüber hinaus sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die max. zulässige Gebäudelänge wird somit durch die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

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.

Nebenanlagen sind im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich automatisch durch den § 23 Abs.5 BauNVO und durch die Festsetzung 2.1.

### **Hinweis:**

Die nordöstliche Baugrenze wurde durch die Beschlussempfehlungen (Abwägung) zur Satzung hin noch einmal um 5m zurückgenommen, so dass der Auenbereich und die Grünfläche einen größeren Schutz erfahren. Die komplette Rücknahme des Bauplatzes wurde aus städtebaulichen Gründen nicht vorgenommen, da die Fläche durch die Erschließungsstraße bereits erschlossen ist und durch eine Nachverdichtung i.S.d. Baugesetzbuches bzw. der raumordnerischen Vorgaben ein entsprechendes Gewicht bei der Abwägung der Belange einnimmt. Durch die textlichen Festsetzungen und die Rücknahme der Baugrenzen wird den Belangen des Klimaschutzes bzw. der Durchlüftung der Ortslage, die durch die Grünflächenausweisung, die durch den Flächennutzungsplan vorbereitet worden ist, ausreichend Rechnung getragen.

### **3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)**

Die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, soll den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate minimieren. Gleiches gilt für Fußwege. Als Ausnahme wird definiert, dass bei einem erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Zuwegung, Hofflächen und Wegen von der wasserdurchlässigen Bauweise abgesehen werden kann.

Am Nordostrand ist gemäß Plankarte und Zeichenerklärung die Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur vorzunehmen, um die Eingrünung des Geländes zu gewährleisten und gleichzeitig werden Strukturen im Bereich der innerörtlichen Grünfläche für den Klimaschutz erhalten.

Die Artenliste ist als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

### **3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Am Brühl“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen. Ziel der Festsetzung ist Vorgaben für das geplante Gebäude vorzugeben, damit sich dieser in die Örtlichkeiten einfügt.

Aufgrund der Lage im Ort und der Varianz der Dachneigung auf den bestehenden Gebäuden wird die Dachneigung für das Plangebiet nicht festgesetzt, jedoch wird zugelassen, dass Solar und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern ausdrücklich zulässig sind.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass Mauern, Mauer- und Betonsockel grundsätzlich unzulässig sind, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Diese Festsetzung wird aufgrund der Grundstücksgröße und der Lage am Ortsrand bzw. zum Grüngürtel festgesetzt, um trotz vorbereiteter Nachverdichtung noch einen offenen Gebietscharakter und somit ein hohes Maß an Wohnqualität im Umfeld zu erhalten. Gleichzeitig soll die Frischluftzufuhr und -abfluss im Bereich des innerörtlichen Grüngürtels gewährleistet werden. Bei der Errichtung von geschlossenen Einfriedungen und Mauern ist die optische Bedrängung für das betroffene Umfeld möglich, was für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich nicht gewünscht ist. Gleichzeitig ist ein Anstau von Kaltluft möglich. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und dem Haustyp (Einzelhaus und Doppelhaus) kann auch künftig die Durchlüftung dieses innerörtlichen Grüngürtels gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind die Einfriedung als ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren und die Aufenthaltsqualität in der Fläche zu optimieren, wird festgesetzt, dass mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

## **4 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfah-

rens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei diesen Verfahrenstypen wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewichtige, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende, Belange, die für eine entsprechende Berücksichtigung in der Planung im Zuge des Aufstellungsverfahrens untersucht wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind dem beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) zu entnehmen, der Teil der Begründung ist.

#### **4.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im September 2017 eine Geländebegehung durchgeführt (siehe LFB).

#### **4.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima**

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist teilweise kleinklimatische Funktionen auf. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, angrenzend befindet sich das Ürzeller Wasser (siehe LFB). Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Für die Ortslage Freiensteinau sind im Bodenviewer Hessen keine kleinräumigen Bodendaten (M 1:5.000) vorhanden.

Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo jedoch durch die geplante Neuversiegelung von Boden mit einer Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Zudem sind Gehwege, Stellplätze sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

Aufgrund der Rücknahme der Baugrenze zum Satzungsbeschluss können im nördlichen Bereich des Grundstückes 2 bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt werden.

#### **4.3 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen (siehe LFB).

#### **4.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Durch die vorliegende Planung soll eine räumlich begrenzte Nachverdichtung innerhalb einer Baulücke im Innenbereich, die überwiegend gemischte bauliche Umgebungsnutzung in einem städtebaulich vertretbaren Umfang ergänzt, erfolgen. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich somit für die Qualität der angrenzenden Bereiche insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen. Auf Grund der Ausweisung als Dorfgebiet sind innerhalb des Plangebietes die hiermit ggf. verbundenen Einwirkungen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung hinzunehmen.

#### **4.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### **4.6 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

#### **4.7 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

#### **4.8 Artenschutz**

Unabhängig von der Bewertung im LFB wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Arten- und Naturschutzes im Vollzug des Bebauungsplanes zu würdigen sind.

Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß §§ 55 und 56 HBO. Insbesondere wird auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hingewiesen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Die notwendigen Kontrollen von Gebäuden, Baumhöhlen, etc. sind von einem Fachgutachter vorzunehmen.

Zur Klarstellung und unmittelbaren Beachtung im Vollzug wurden diese Hinweise auch in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand und können auch unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Nachverdichtung die Ver- und Entsorgung gewährleisten. Hierzu erfolgt parallel zur Bauleitplanung eine Überprüfung seitens der Gemeinde bzw. des Projektträgers.

## **5.1 Überschwemmungsgebiet**

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

## **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung:*

Aufgrund der Planung ergibt sich ein erhöhter Trinkwasserbedarf im Versorgungssystem, der jedoch über die bestehenden Leitungen gedeckt werden kann. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den geplanten Neubau von Gebäuden der Bedarf an Trink- und Löschwasser geprüft und gegebenenfalls die vorhandenen Leitungen ertüchtigt.

### *Deckungsnachweis*

Die Gemeinde Freiensteinau geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen teilweise neu zu verlegen (Hausanschlüsse). Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird darüber hinaus auf die Ausführungen in *Kapitel 6.7* der vorliegenden Begründung verwiesen.

### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung 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.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Unter Punkt 2.2.1 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Hinzu kommen die Grundstücksfreiflächen, die als Grünflächen zu gestalten sind (3.3) und somit das Niederschlagswasser natürlich versickern kann.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Unter Punkt 2.2.1 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Hinzu kommen die Grundstücksfreiflächen, die als Grünflächen zu gestalten sind (3.3.1) und somit das Niederschlagswasser natürlich versickern kann.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen oder Hydrogeologische Gutachten 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.

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

### Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich der Bachverlauf des Ürzeller Wassers.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet wird kein Graben dargestellt.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet wird kein Gewässer dargestellt oder gesichert.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftige durch das Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert, das die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren. Siehe auch textliche Festsetzung 2.2.1 und 3.3.1.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich *Am Brühl* angeschlossen und entwässert werden.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.2.1 und 3.3.1. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.2.1 und 3.3.1.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich *Am Brühl* angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Misch- oder Trennsystem) wird seitens der Gemeinde anhand des Bestandes vorgegeben.

### *Kosten und Zeitplan*

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

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

### Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

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.

### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne der § 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.

Die Versickerung des von Dach-, Terrassen- und Hofflächen abfließenden Niederschlagswassers der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke ist erlaubnisfrei, sofern ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserspiegel eingehalten wird. Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

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. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Nieder-

schlagswasserableitung und/oder -versickerung des Infolge zusätzlicher Versiegelung entstehenden Mehrabflusses ist zu erbringen. Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

## 5.5 Abflussregelung

### *Abflussregelung*

Im Plangebiet ist kein Graben bzw. Mulde vorhanden. Verwiesen wird auf die Festsetzungen 2.2.1 und 3.3.1.

### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.2.1 und 3.3.1.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Entfällt aufgrund des Planziels.

## 5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

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

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich<sup>1</sup> (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *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. 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.

Von der Festsetzung einer Zisterne im Bebauungsplan sieht die Gemeinde Freiensteinau ab, da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und die abschließende Größe der Baugrundstücke, der künftigen Gebäude und der Nutzung in Abhängigkeit davon die Dimension einer solchen Anlage nicht genau festgelegt werden kann. Von der Möglichkeit einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne oder alternativ über die projizierte Dachfläche die Zisternengröße festzusetzen, sieht die Gemeinde Freiensteinau ebenfalls ab.

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

### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 42 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung/Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

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. Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

#### Dezentrale Rückhaltung

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.

#### Trennsystem empfohlen, Abflusdämpfung

Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierter Abflusdämpfung zuzuführen.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, soweit erkennbar, keine Gewässer im Sinne des § 2 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 1 des Hessischen Wassergesetzes. Eventuell vorhandene, in den Plänen aber nicht dargestellte Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

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

### 5.7 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das Gebiet wird im Mischsystem entsorgt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

#### *§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung*

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.*

Eine entsprechende Umsetzung im Landesrecht erfolgt durch die Maßgabe des:

#### *§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessischen Wassergesetz (HWG): Abwasserbeseitigung*

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den geplanten Neubau die Abwassermenge berechnet und der Anschluss an das bestehende Kanalnetz geprüft. Ggf. ist hier auch eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Vorfluter möglich.

### 5.8 Wasserschutzgebiete

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung vorhanden.

## **6 Verkehrsanlagen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Brühl. Ein Ausbau der bestehenden Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich. Für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge steht der Straßenraum im ausreichenden Umfang zur Verfügung.

### **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr, Fußwege, Feldwege**

Im Bebauungsplan werden keine privaten Parkplätze explizit ausgewiesen. Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke bzw. innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen nachzuweisen.

### **6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Bushaltestelle im Oberen Brückenweg sowie weitere Haltestellen in der Ortsmitte. Von hier gibt es Busverkehre nach Grebenhain, Herbstein und Lauterbach.

### **6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Mischwasserkanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.2 und 5.4.

Das Gebiet ist an die bestehende Kläranlage angeschlossen. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Gemeinde abgestimmt werden.

### **6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich zunächst keine Änderungen.

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

#### Deutsche Telekom AG

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahme erneut auf uns zuzukommen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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

#### OVAG Netz AG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns ein 0,4-KV- Kabel gelegt, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie entsprechende Bestandspläne anfordern.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld (Tel.: 06631-971-0). Wir bitten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld (Tel.: 06631-971-0). in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Freiensteinau dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg (Tel. 06031-82 1099) in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektronischen Netzes gewährleistet werden kann.

## **6.6 Brandschutz**

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten

Nutzung (Dorfgebiet) evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

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

#### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

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

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 –in Kraft ab 01.10.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010,- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

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

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 0,4 = 48 cbm / h = 800 ltr./min. Diese Löschwassermenge (800ltr. x 120min = 96000ltr. (96m<sup>3</sup>)) muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht 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. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen 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 beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht im Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind ständig, während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtung, freizuhalten.

## 7 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 des Gebietstypus „Dorfgebiet“ zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

## 8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung sind derzeit Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

## 9 Altlasten, Bodenschutz und Abfall

Der Gemeinde Freiensteinau liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

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

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

### Vorsorgender Bodenschutz

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde von Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ich bitte, diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen.

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß

- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

#### Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem ZAV liegen keine Hinweise über Altablagerungen und Altstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient und Grasnchnitt gemulcht werden.

Bei der Abfallbehälteraufstellung sollte der leichten An- und Abfuhr von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Unbelasteter Bodenaushub sollte, wie beim Abbruch anfallender Bauschutt, getrennt gelagert und möglichst einer vorrangigen Verwertung zugeführt werden. Insbesondere gilt dies für Mutterboden, der gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

#### Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

## 10 Bodenordnung

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

## 11 Flächenbilanz

Für das Plangebiet wurde eine Flächenbilanz aufgestellt, die der nachfolgenden tabellarischen Übersicht entnommen werden kann:

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>1.740 m<sup>2</sup></b>
Dorfgebiet (MD)	1.390 m <sup>2</sup>
(Versiegelung bei einer GRZ von 0,4 zzgl. § 19 Abs.4 BauNVO)	556 m <sup>2</sup> )
Straße	350 m <sup>2</sup>

Freiensteinau und Linden, 17.01.2018 und 01.03.2018

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

Satzung 03/2018

(BG\_Am Brühl\_10.doc)

#### **Anlage / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**