

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

## **Begründung zum Textbebauungsplan**

# **Bebauungsplan**

„An der Steingasse“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 16.08.2021

Projektnummer: 21-2555

Projektleitung: Röttger / 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**

**1. Planerfordernis und -ziel ..... 3**

**2. Räumlicher Geltungsbereich..... 3**

**3. Verfahrensstand ..... 4**

**4. Vorbereitende Bauleitplanung ..... 4**

    4.1 Regionalplanung ..... 4

    4.2 Flächennutzungsplan ..... 5

**5. Verbindliche Bauleitplanung ..... 5**

**6. Inhalt und Festsetzungen ..... 8**

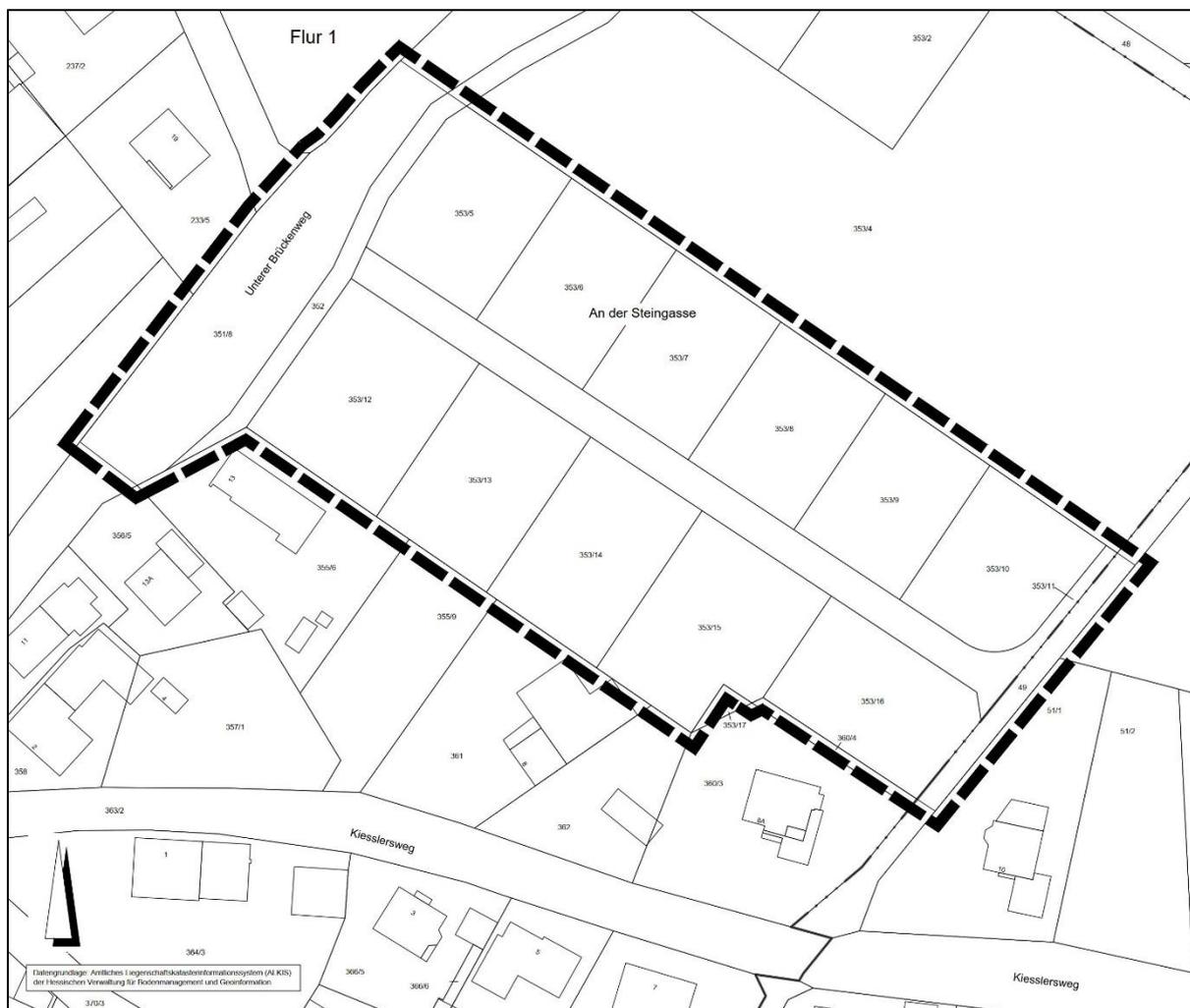
**7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ..... 9**

    7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... 9

    7.2 Wasserwirtschaftliche Belange ..... 10

**8. Verfahrensvermerke ..... 10**

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Planerfordernis und -ziel

Am 08.07.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ – 1. Änderung im Ortsteil Freiensteinau im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das Planziel der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 ist die Änderung der textlichen Festsetzung zur Definition des unteren Bezugspunktes für die Höhenermittlung und die Streichung der festgesetzten Sockelhöhe.

Der Entfall der Sockelhöhe wird erforderlich, da im Zuge der Umsetzung und bereits auf Bauantragsebene Probleme aufgrund der Topografie im Plangebiet aufgetreten sind, sodass Bauanträge abgelehnt und mehrere Befreiungen zugelassen worden sind. Da die Bebauung der noch nicht bebauten Baugrundstücke ansteht, soll die textliche Festsetzung zum unteren Bezugspunkt und die Begrenzung der Höhenentwicklung neu geregelt werden.

Die Definition des Sockels eines Gebäudes ist gesetzlich nicht abschließend definiert. Von daher besteht bei dem Begriff Interpretationsspielraum. Die Thematik ist bei den bisherigen Bauleitplanverfahren der letzten Jahre nicht aufgekommen, insofern sind keine vertiefenden Ausführungen zu Thema Sockelbereich in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, an denen sich die Kreisbauaufsicht orientieren kann. Aufgrund der Topografie im Plangebiet, der Lage der Erschließungsstraße und der abgelehnten Befreiungen bei Bauanträgen soll der Bebauungsplan jetzt über eine 1. Änderung modifiziert werden und die Definitionen und Festsetzungen im Bebauungsplan in Sachen Bezugspunkt und Höhenfestsetzungen geändert werden. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sodass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ – 1. Änderung (Textbebauungsplan) werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 1.0.1 und 1.0.2 aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 durch die textliche Festsetzung Nr. 1.0 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, wasserrechtliche Festsetzung und nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplans „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 gelten im Übrigen unverändert fort.

Bezüglich der Ausgleichsfläche, die in der Plankarte 2 des Ursprungsplan dargestellt ist, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Freiensteinau, in der Flur 1, die Flurstücke 351/8 tlw., 352 tlw., 353/5 – 353/17, 360/4 sowie in der Flur 9, das Flurstück 49 tlw. Der Geltungsbereich weist eine Größe von rd. 1,2 ha, ohne den externen Ausgleich, auf.

Die Erschließungsstraße, Am Windberg, wurde vollumfänglich hergestellt. Innerhalb des Plangebietes, das bereits durch den Ursprungsbebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 bauplanungsrechtlich gesichert wurde, ist bereits im südlichen Teilbereich ein Baugrundstück (Stand 07/2021) und im nördlichen Teilbereich auch ein Baugrundstück bebaut worden. Das Plangebiet weist nach Süden hin ein Gefälle auf.

Mehrere Bauanträge wurden hingegen aufgrund der Überschreitung der Sockelhöhe abgelehnt.

### 3. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	08.07.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB</b>	19.08.2021 – 03.09.2021 Anschreiben: 19.08.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB</b>	19.08.2021 – 03.09.2021 Anschreiben: 19.08.2021
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 (1) BauGB</b>	— . . . —

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie das Erschließungskonzept unverändert bleiben, sodass die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

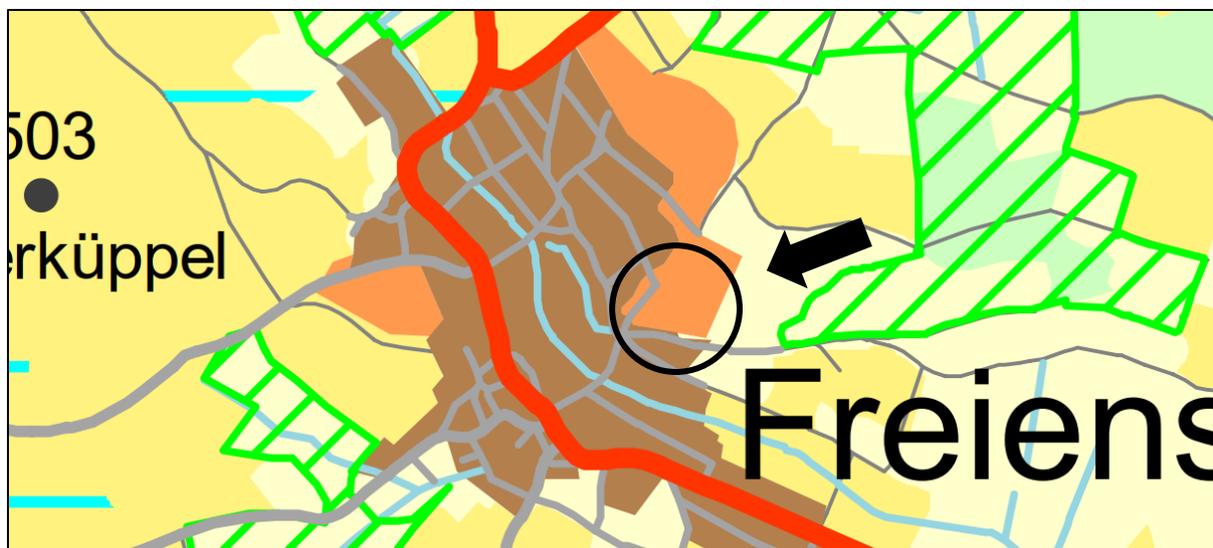
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Ausführungen des Umweltberichts zum ursprünglichen Bebauungsplan bleiben indes durch die vorliegende Planung unberührt.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

#### 4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) dargestellt.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010



Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 hatte die Obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidium Gießen mitgeteilt, dass „gemäß Ziel 5.2-5 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen der bedarf vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken ist. Die Gemeinde Freiensteinau hat gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde nachvollziehbar dargestellt, dass verschiedene Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand erfolgt sind und im Bereich der Kerngemeinde keine erheblichen Baulücken mehr bestehen bzw. mobilisiert werden können.“

Die vorliegende im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführte Änderung der textlichen Festsetzung zur Definition des unteren Bezugspunktes für die Höhenermittlung und die Streichung der festgesetzten Sockelhöhe haben keine Auswirkungen auf die raumordnerischen Vorgaben, weshalb die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1. Abs. 4 BauGB als angepasst gelten kann.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau hatte das Plangebiet bisher als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Plangebietes erfolgte bereits 2006 und wurde auch genehmigt und dementsprechend bekannt gemacht. Folglich stellt der wirksame Flächennutzungsplan nach der Änderung das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die vorliegende im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführte Änderung der textlichen Festsetzung zur Definition des unteren Bezugspunktes für die Höhenermittlung und die Streichung der festgesetzten Sockelhöhe hat keine Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Flächennutzungsplanes.

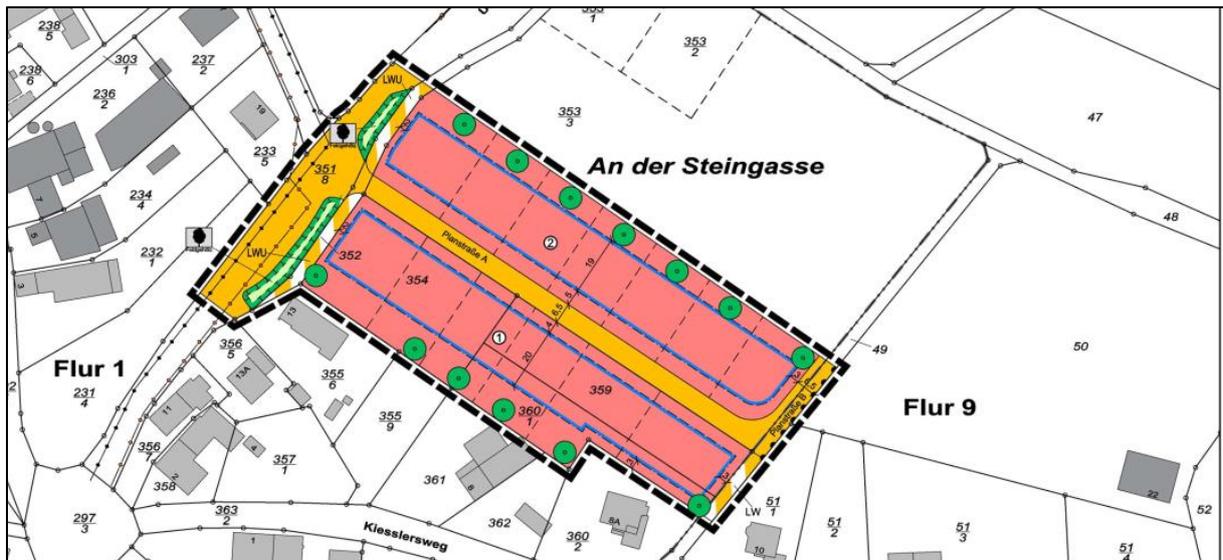
#### **5. Verbindliche Bauleitplanung**

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018. Das Planziel war die Ausweisung eines rd. 1,2 ha großen Allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Freiensteinau.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die Grundflächenzahl auf 0,3, die Geschossflächenzahl auf 0,6 sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf  $Z = II$  fest. Die Höhenentwicklung der Bebauung wurde zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt, bei Flachdächern gilt die Oberkante Gebäude. Als Bezugspunkt der Firsthöhe bzw. der Oberkante Gebäude ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgelegt. In diesem Zusammenhang wurde ein Sockelhöhe von 0,5 m über Oberkante Fahrbahn der Planstraße A (Am Windberg), gemessen in der Mitte des Grundstückes, festgelegt.

Aufgrund der nach Norden ansteigenden Topografie und bei der Platzierung der Gebäude oberhalb der Planstraße, mit dem steigenden Gelände, konnte die Sockelhöhe nicht eindeutig definiert werden, sodass die gesamte Höhe zwischen Oberkante der Planstraße und der Unterkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens als Sockelhöhe herangezogen worden ist und es damit teils zu erheblichen Überschreitungen der festgesetzten 0,5 m gekommen ist, sodass die Kreisbauaufsicht die Bauanfragen ablehnen musste. Diese Problematik wird anhand der nachfolgenden Schnitte beispielhaft erläutert.

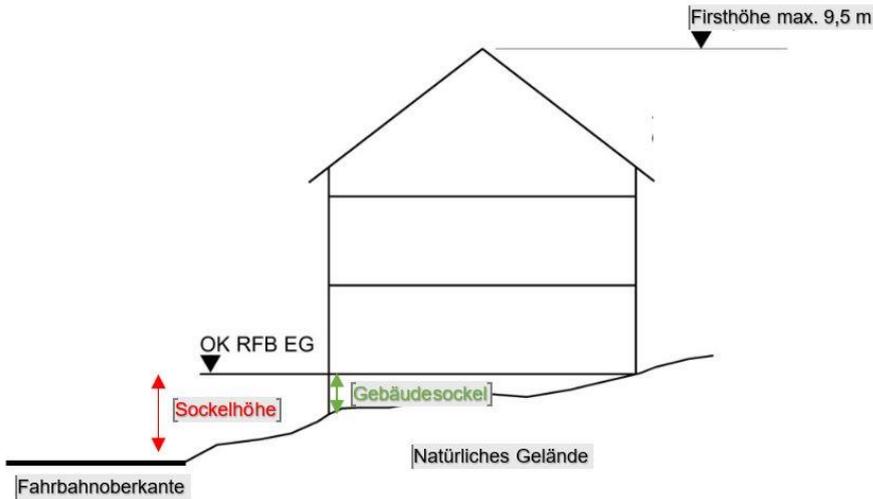
Abb. 3: Ausschnitt des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ von 2018



**Nutzungsschablone**

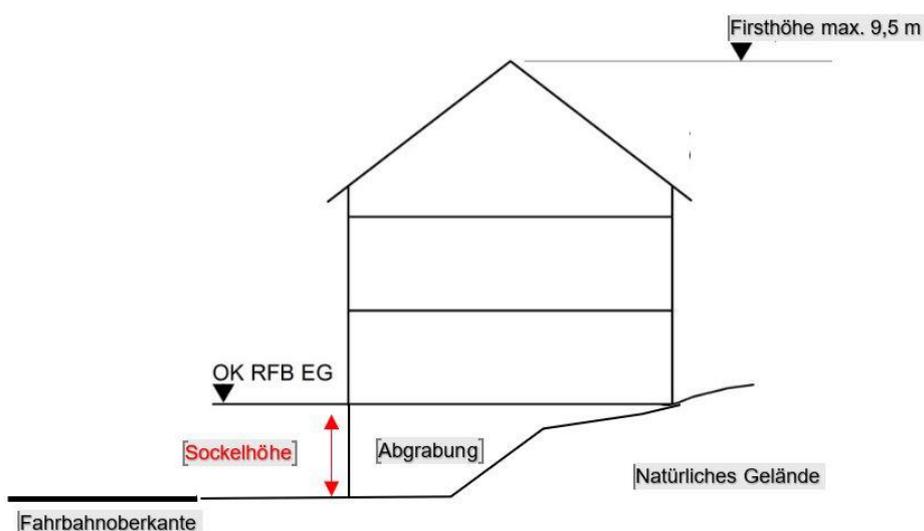
Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH	Bei Flachdächern OK Geb.
①	WA	0,3	0,6	II	o	8,5 m	7,0 m
②	WA	0,3	0,6	II	o	9,5 m	7,0 m

Abb. 4: Schematische Darstellung der Höhenentwicklung und der Sockelhöhe (Beispiel 1)



In der Darstellung aus Abb. 4 wird deutlich, dass die textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2018 zur Definition der Sockelhöhe missverständlich ist. Das geplante Gebäude soll oberhalb der Planstraße auf dem natürlichen Gelände errichtet, die Sockelhöhe wird gemessen ab dem Straßenniveau/Fahrbahnoberkante bis zur Unterkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, obwohl der eigentliche Sockel der sichtbare Bereich zwischen natürlichem Gelände und der Unterkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist. In der Folge wurde seitens der Kreisbauabsicht die Sockelhöhe über 0,5 m ermittelt und somit der Bauantrag abgelehnt.

Abb. 5: Schematische Darstellung der Höhenentwicklung und der Sockelhöhe (Beispiel 2)



In der Darstellung aus Abb. 5 wird eine weitere Problematik aufgezeigt, die aufgrund der missverständlichen Definition der Sockelhöhe zu weiteren Ablehnungen der Bauanträge geführt hat. Das natürliche Gelände wird teilweise bis auf das Straßenniveau/Fahrbahnoberkante abgegraben, sodass im Kellergeschoss eine Garage von der Straße aus befahren werden kann. Nach Vollgeschossigkeitsdefinition handelt es sich um kein Vollgeschoss, da es im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Dennoch wird das Kellergeschoss als Sockel angesehen und hier weicht es von den festgesetzten 0,5 m deutlich ab.

Um die in den Beispielen aufgezeigten Probleme mit der Sockelhöhe zu vermeiden und die Bebauung des Plangebietes zu erreichen, ist für eine bessere Beurteilungsgrundlage der Höhenbegrenzung der untere Bezugspunkt exakt festzulegen.

Aus diesem Grund soll die Sockelhöhe aus den textlichen Festsetzungen (1.0.2) gestrichen werden. Auch die textliche Festsetzung (1.0.1) wird konkretisiert, sodass nicht mehr die Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden als unterer Bezugspunkt gilt, sondern die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, die zwischenzeitlich hergestellte Straße Am Windberg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Abb. 6: Schematische Darstellung der neu festgesetzten Höhenbegrenzung (Beispiel 3)

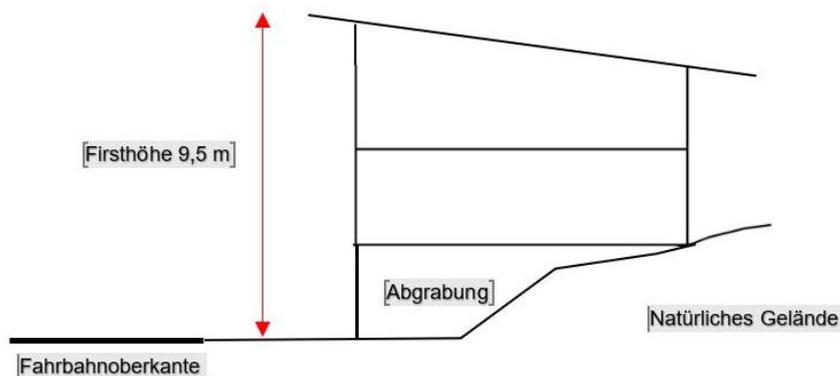
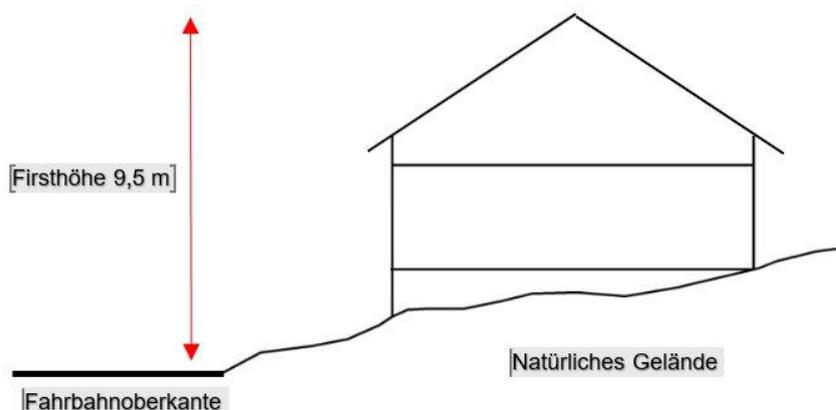


Abb. 7: Schematische Darstellung der neu festgesetzten Höhenbegrenzung (Beispiel 4)



Mit Entfall der Sockelhöhe und der neuen Festlegung des unteren Bezugspunktes der Fahrbahnoberkante der Planstraße „Am Windberg“ bleibt in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (8,5 m) und Nr. 2 (9,5 m) ein ausreichend großer Raum zur Platzierung der geplanten Gebäude. Darüber hinaus ist die Höhenbegrenzung eindeutig geregelt und demnach exakt zu bestimmen. Die Höhenentwicklung nach Oben hin ist klar begrenzt, sodass keine Ausreißer entstehen können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird. Auch die Grundzüge der Planung sind indes durch die Änderung der Festsetzung zur Höhenbegrenzung nicht berührt, da die Firsthöhen nicht verändert werden.

## 6. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den ursprünglichen Bebauungsplan „An der Steingasse“ von 2018 aufgenommen worden, die weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf die Änderung der ursprünglichen textlichen Festsetzung 1.0.1 und 1.0.2.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ – 1. Änderung (Textbebauungsplan) werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 1.0.1 und 1.0.2 aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 durch die nachstehende textliche Festsetzung Nr. 1.0 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, wasserrechtliche Festsetzung und nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplans „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 gelten im Übrigen unverändert fort.

### **Änderung der textlichen Festsetzung 1.0.1 (hier textliche Festsetzung 1.0)**

Die textliche Festsetzung 1.0.1 und 1.0.2 lautete bislang:

*Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO:*

*Für die Firsthöhe der baulichen Anlagen in dem Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 gilt:*

**1.0.1** *Max. zulässige Firsthöhe / OK Gebäude:*

*Die Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.*

**1.0.2** *Die max. Sockelhöhe beträgt 0,5 m über Oberkante Fahrbahn Planstraße A gemessen in der Mitte des Grundstücks.*

Aufgrund der Ungenauigkeit der alten Festsetzung bzgl. der Wahl des Erdgeschoss-Rohfußbodens als unterer Bezugspunkt in Hinblick auf die Varianz in der Höhenentwicklung sowie die undefinierte Wahl der Sockelhöhe von 0,5 m werden die textlichen Festsetzungen nun aufgrund mehrerer Ablehnungsbescheide der Kreisbauaufsicht des Vogelsbergkreises folgendermaßen konkretisiert und angepasst:

Die Sockelhöhe entfällt.

#### **1.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO:**

Für die maximal zulässige Firsthöhe / OK Gebäude der baulichen Anlagen in dem Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 gilt als unterer Bezugspunkt die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Straße „Am Windberg“) gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 1.0.1 und 1.0.2 werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt.

Verwiesen wird im Übrigen auf die Ergebnisse der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im zugehörigen Umweltbericht dokumentiert sind. Bezüglich der Ausgleichsfläche, die in der Plankarte 2 dargestellt sind, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Diese gilt weiterhin fort.

## **7.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ von 2018 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung geprüft und dargelegt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem ist entsprechend gewährleistet und bleibt grundsätzlich unberührt. Durch die Anpassung der genannten Festsetzungen werden diese Belange im Ergebnis nicht berührt und es wird davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf gedeckt und das Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

## **8. Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau am 08.07.2021 gefasst.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 19.08.2021 – 03.09.2021. Das Anschreiben erfolgte am 19.08.2021.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 19.08.2021 – 03.09.2021. Das Anschreiben erfolgte am 19.08.2021.

Satzungsbeschluss erfolgte gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Die Bekanntmachungen erfolgten in dem amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Freiensteinau statt.

Planstand: 16.08.2021

Projektnummer: 21-2555

Projektleitung: M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger  
Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

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)