

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos

## **Begründung**

# **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung**

„Friedhofsweg“ - 2. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 09.01.2022

Projektnummer: 22-2799

Projektleitung: Wolf / Will

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 .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>12</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Eingriffsminimierung.....	15
4.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB) .....	15
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>15</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 .....	16
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>16</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.....	20
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>9. Kampfmittel</b> .....	<b>22</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>

<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>22</b>
<b>13. Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>

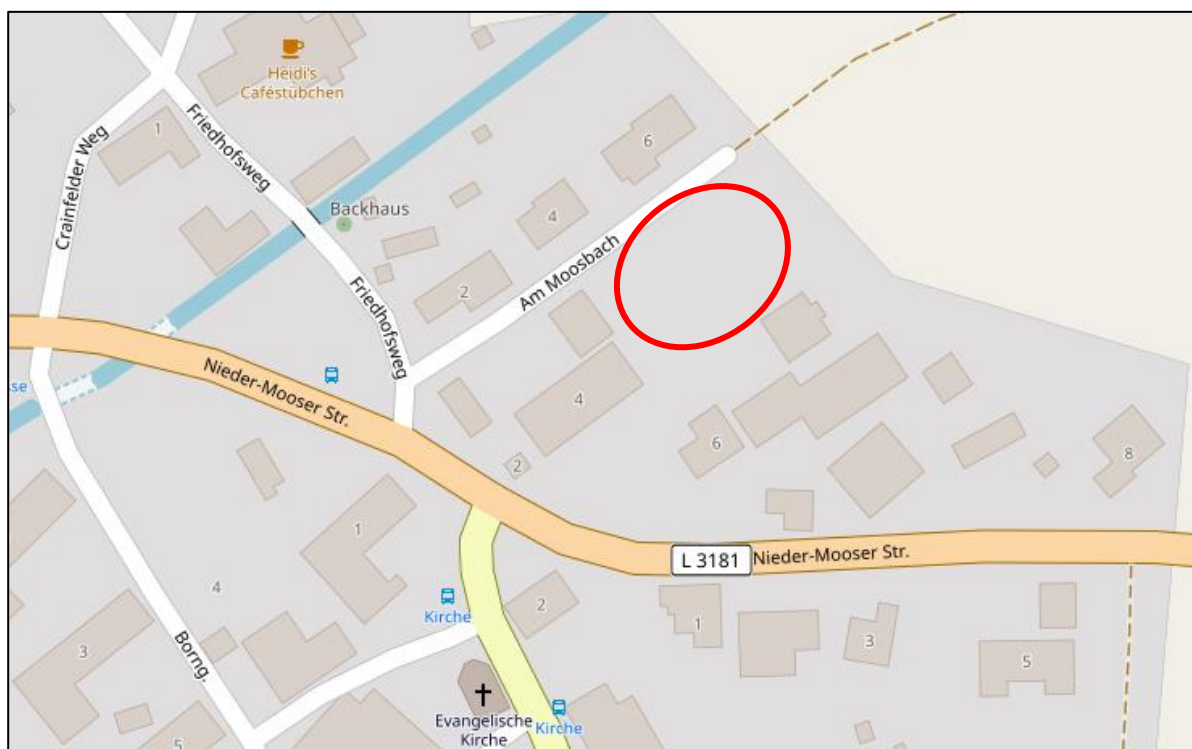
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Freiensteinau besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Dabei ist die Gemeinde grundsätzlich bestrebt, hierfür vorrangig die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auszunutzen. Im Ortsteil Ober-Moos bietet sich die Möglichkeit einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage im Sinne der Eigenentwicklung zu leisten. Die Straße „Am Moosbach“ ist teilweise nur einseitig bebaut und bietet sich daher für eine ergänzende beidseitige Bebauung an. Durch die Lage am bebauten Siedlungsrand kann mit der vorliegend geplanten, kleinflächigen städtebaulichen Weiterentwicklung gesamt-räumlich eine Abrundung des Ortsrands herbeigeführt werden.

Die in Ober-Moos ansässigen Eigentümer der Fläche am östlichen Ortsrand von Ober-Moos, sind an die Gemeinde herangetreten. In der geltenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Friedhofsweg“ - 1. Änderung und Erweiterung wird für diesen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese / Weide festgesetzt. Es ist nun geplant dort ein Wohngebäude zu errichten. Demnach wird es notwendig, die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend anzupassen. Die verkehrliche Erschließung kann ausgehend von der bestehenden Straße „Am Moosbach“ erfolgen, hier besteht ebenfalls Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturleitungen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



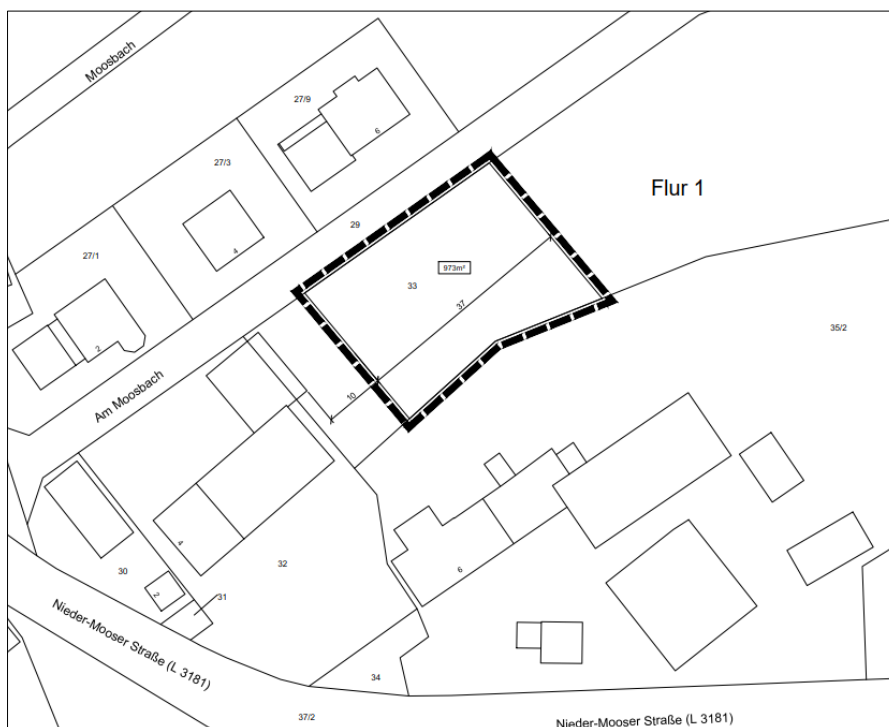
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 28.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Friedhofsweg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB im Ortsteil Ober-Moos gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes i.S.d. § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierdurch wird eine bauliche Ergänzung vorbereitet und der östliche Ortsrand städtebaulich abgerundet.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ober-Moos. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Ober-Moos, in der Flur 1 das Flurstück 33 tlw. und umfasst eine Fläche von 973 m<sup>2</sup>.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Nördlich angrenzend befinden sich bereits Wohnbebauung, ein Stallgebäude und Weideflächen. Im Osten folgt der Übergang in die offene Landschaft. Südlich und westlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnnutzungen an. Die Fläche selbst stellt sich derzeit als unbebaute, topografisch flache, Wiese dar.

Abb. 3: Erschließungsstraße, Blickrichtung Westen



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Südwesten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Osten



Quelle: Eigenes Fotoarchiv (12/2022)

### 1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Planungsgebiet ausschließlich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt.

#### **6.3-2 (G) (K)**

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

Diese Gebiete dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß dem Ziel 5.2-4 des Regionalplanes ist für die einzelnen Ortsteile, für die kein Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen wird, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dies wird vorliegend erfüllt, da durch die 2. Änderung lediglich ein Gebäude ergänzt werden soll. Die Vorhabenträger sind gleichzeitig die Eigentümer der Fläche und sind derzeit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ansässig. Weiterhin wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 die besagt, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter diesem Maximalwert. Hinsichtlich der Alternativendiskussion im Innenbereich wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen.

Im Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird formuliert, dass unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit dessen den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig ist. Im Juli 2020 wurde Freiensteinau als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm für die Jahre 2020 bis 2027 aufgenommen.

Für das Förderprogramm wird das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ (IKEK) erstellt. Eine wesentliche Zielrichtung der Dorfentwicklung ist die Innenentwicklung zu stärken und paralleles Wachstumsvorhaben im Außenbereich nur dann zu zulassen, wenn solche Neubaugebiete nicht in Konkurrenz zur innerörtlichen Entwicklung stehen.

Vorliegend werden ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen für die ergänzende Bebauung durch ein Wohngebäude angepasst. Der Bedarf begründet sich wie folgt: Durch die vorliegende 2.

Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines altersgerechten Wohngebäudes geschaffen werden. Somit kann der Wohnsitz im Ortsteil Ober-Moos gesichert werden. Es handelt sich demnach nicht um ein konkurrierendes Neubaugebiet, sondern um eine kleinflächige und bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland.

Es wird eine den Bestand ergänzende Bebauung vorbereitet, die der Abrundung des östlichen Ortsrandes im Ortsteils Ober-Moos dient. Dabei wird der Vorgabe (Z) 6.3-3, die auf die Eigenentwicklung (bis zu 5 ha) des Ortsteils abzielt, gefolgt. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegensteht.

Abbildung 7: RP Mittelhessen 2010



Abbildung 8: RP Mittelhessen 2021 (Entwurf)



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Entwurf des Regionalplanes 2021 wird der Bereich schon perspektivisch als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.1-1) dargestellt.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus 1985 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der ursprünglichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Friedhofsweg“ aus 2013 ist der Bereich der vorliegenden Änderung bereits als Baufläche eines Dorfgebietes erfasst. Durch die 1. Änderung wurde diese Festlegung 2016 zurückgenommen und durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide ersetzt. Planerisch war der vorliegende Bereich demnach schon einmal als Baufläche vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe und des hohen Alters des Flächennutzungsplanes wird davon ausgegangen, dass diese Darstellung der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist bei der nächsten Gesamtfortschreibung an die vorliegende Planung anzupassen.

Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1985

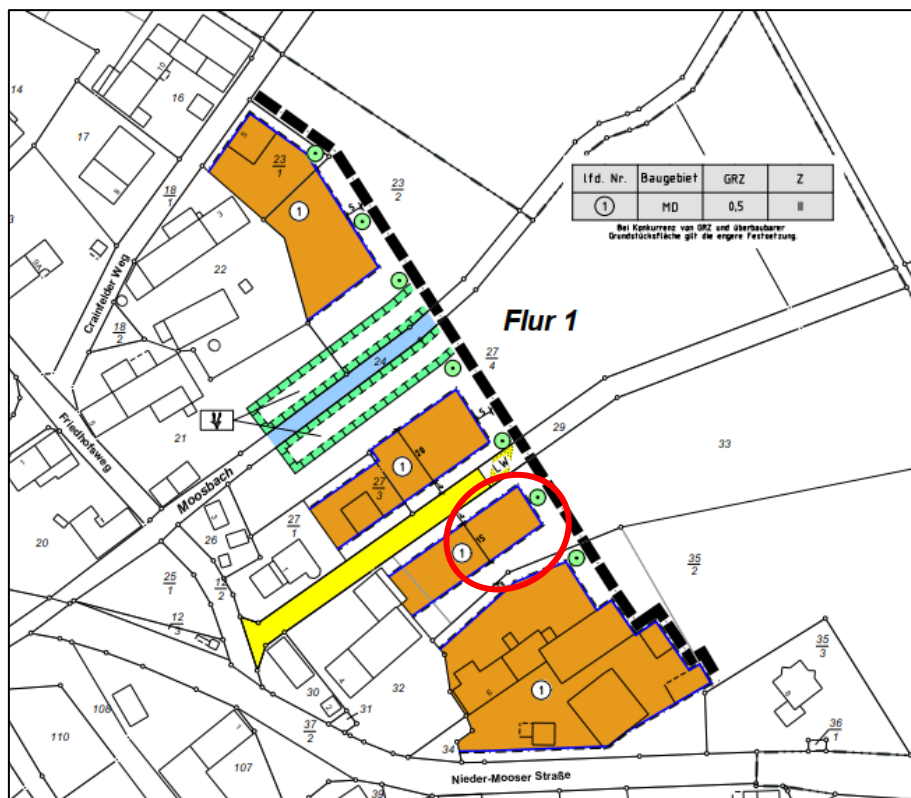


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Die ursprüngliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung legte für das vorliegende Plangebiet Bauflächen in einem Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO fest. Im östlichen Bereich wurde zudem die Anpflanzung eines Baums festgesetzt.

Abbildung 10: Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Friedhofsweg – 2013



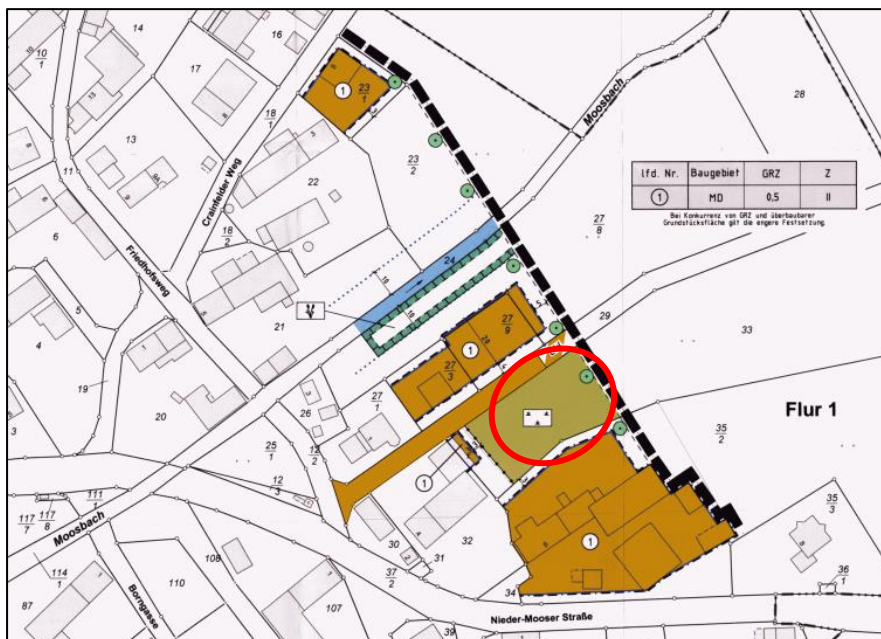
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Jahr 2016 trat die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Friedhofsweg“ in Kraft. Im hier vorliegenden Plangebiet wurde das Dorfgebiet auf der Parzelle 33 zurückgenommen. Dort wird



die Fläche als Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung: Wiese/Weide festgesetzt. Im Osten wird ebenfalls wieder die Anpflanzung eines Laubbaumes festgesetzt.

Abbildung 11: Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Friedhofsweg – 1. Änderung 2016



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die hier vorliegende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist die 2. Änderung. Die private Wiese/Weide der 1. Änderung wird wieder als Baufläche zugeordnet. Entsprechend der umliegenden Bebauung wird nun ein dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauNVO ausgewiesen.

## 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. 12: Alternativen in der Ortslage Ober-Moos



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>, Stand 09/2022

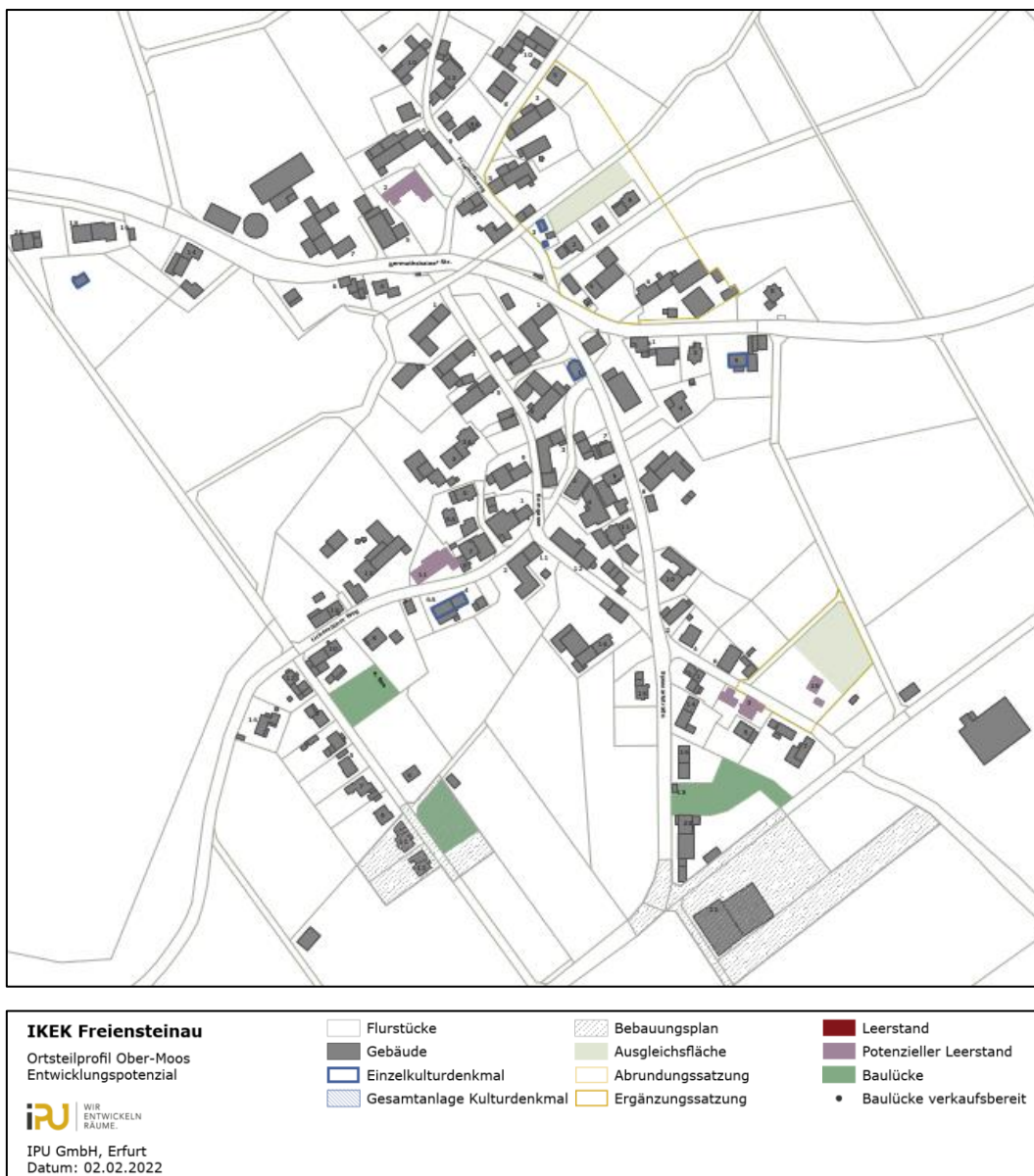
In Abb. 12 sind die vorhandenen Baulücken im Innenbereich des Ortsteiles Ober-Moos gekennzeichnet (rote Punkte). Zur Klarstellung ist das vorliegende Plangebiet gelb umrandet.

Für die rot markierten Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft, sodass diese Flächen als Alternativstandorte nicht zugänglich sind. Zudem sind die folgenden Aspekte in der Alternativendiskussion zu beachten.

Durch die nördlichen Grundstücke/Baulücken verläuft die eingetragene Gewässerparzelle „Moosbach“. Aufgrund des hiermit verbundenen Gewässerrandstreifen mit Bauverbotszone sind die Grundstücke in der Ausnutzung stark eingeschränkt. Die östlich gelegene Baulücke dient überwiegend der Zufahrt zur Seestraße 4. Sie ist in diesem Bereich auch dem entsprechenden Grundstück zugehörig. Dadurch verbleibt lediglich eine Parzellenbreite von rd. 13 Metern. Nach Abzug der Abstandsregelungen zur Grundstücksgrenze lässt sich hiermit nur eine sehr eingeschränkte Bebaubarkeit feststellen.

Die Baulücken im Süden des Ortsteiles sind über den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 28 „Am See“ aus 2015 erfasst (§ 30 BauGB). Die zwei unbebauten Wohnbaugrundstücke sind dabei in privatem Besitz und werden langfristig familienintern vorgehalten. Es besteht demnach kein Zugriff auf diese Flächen.

Abb. 13: Kartierung der Entwicklungsflächen in Ober-Moos aus dem IKEK



Quelle: IKEK Freiensteinau

Im Rahmen des IKEK (integriertes Kommunales Entwicklungskonzept) wurden für die einzelnen Ortsteile Freiensteinaus Entwicklungspotenziale i.S.v. Baulücken herausgearbeitet. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/ Baulückenkataster erstellt, welches nachfolgend für den Ortsteil Ober-Moos 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 „Immobilienpinwand“ auf der Homepage der Gemeinde.

Für Ober-Moos konnte dabei keine Verkaufsbereitschaft festgestellt werden. Insgesamt liegen demnach kein geeigneten und zur Verfügung stehenden Alternativfläche im Innenbereich in Ober-Moos vor.

Das Plangebiet wird im Bestand nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird als Wiese/Weide bewirtschaftet. Durch die Flächeninanspruchnahme wird kein landwirtschaftlicher Betrieb existenzbedrohend eingeschränkt. Dies wird zum einen durch die Kleinflächigkeit des Gebietes bedingt. Zum anderen ist die Fläche im Besitz des Vorhabenträgers, welcher selbst die Umnutzung initiiert hat.

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

Die 2. Änderung der Entwicklungs -und Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Demnach wird nur ein Verfahrensschritt, d.h. eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen. Vorliegend wird jedoch eine zusätzliche frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	28.07.2022 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.

Die 2. Änderung erfolgt analog der Ursprungssatzung und der 1. Änderung als gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 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 müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes, unter Hinweis auf die fehlende Parzellenschärfe sowohl des Regionalplans Mittelhessen 2010 als auch des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde, steht die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vorliegend werden die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung miteinander verbunden. 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 gegeben, da die Fläche dreiseitig an Bebauung des Ortsteiles angrenzt und entsprechend geprägt wird. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Moosbach“. Hierdurch wird eine beidseitige Bebauung dieser geschaffen und das Ortsbild vervollständigt.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Durch die vorliegende 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Friedhofsweg wird ein kleinflächiger Bereich im Osten des Ortsteiles Ober-Moos als Baufläche i.S. eines dörflichen Wohngebietes zugeordnet (Abrundung der östlichen Ortslage). Bereits in der ursprünglichen Satzung war die Fläche als Bauplatz im Dorfgebiet dargestellt. Durch die 1. Änderung wurde diese Festlegung für eine Weidefläche zurückgenommen. Aufgrund des aktuellen Bedarfes wird dieser ehemals vorgesehene Bauplatz wieder benötigt, sodass die 2. Änderung wieder einen solchen festlegt.

Im Zusammenhang mit der vorhandenen Umgebungsbebauung wird in der 2. Änderung ein Dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauNVO festgesetzt. Die Überplanung in einen Bauplatz war im planerischen Gesamtkonzept der ursprünglichen Satzung bereits vorgesehen. Hierdurch wird dazu beigetragen, dass die Straße „Am Moosbach“ beidseitig bebaut wird. Zudem wird der östliche Siedlungsrand des Ortsteiles so baulich vervollständigt, eine Baulücke geschlossen und damit der Ortsrand abgerundet.

Um einen harmonischen Übergang zum Außenbereich zu schaffen, sind im Osten Gehölzpflanzungen vorgesehen. Außerdem wird der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des südlichen Geltungsbereiches vorgesehen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Ober-Moos und wird über die vorhandene Straße „Am Moosbach“ erschlossen. Diese geht in Richtung Osten in einen Feldweg über und mündet Richtung Westen in den „Friedhofsweg“. Überörtlich ist das Gebiet durch die L3181 an die umliegenden Ortschaften angebunden.

Zusätzlich wird das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der nächstgelegene Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz besteht 100 m westlich des Plangebietes durch die Bushaltestelle „Freiensteinau Ober-Moos – Friedhofsweg“.

#### **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 Entwicklungs- und Ergänzungssatzung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.<sup>1</sup>

Für den räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen nach § 34 BauGB.

Aufhebung der bisherigen Festsetzungen: Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Friedhofsweg“ – 1. Änderung (2015) werden im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung aufgehoben und ersetzt.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauGB festgesetzt. 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,

---

<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.

2. Gartenbaubetriebe,

3. Tankstellen.

Der Gebietscharakter des Dörflichen Wohngebietes ergibt sich im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung, die durch Wohnbebauung und Hofstrukturen geprägt ist.

#### **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=0,5** festgesetzt. Dies ist eine Übernahme aus der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung. Hierdurch wird eine gegenüber der Umgebung verträglich dimensionierte Bebauung vorbereitet.

##### **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.*

Ebenfalls die Festsetzung von maximal **Z=II** Vollgeschossen ist eine Übernahme aus der 1. Änderung der Satzung. Hierdurch wird ebenfalls zu einer verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungskörpers gegenüber dem baulichen Bestand beigetragen.

#### **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 Gebäude 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. Hierdurch wird zur flexiblen Anordnung der baulichen Anlagen und damit der Grundstücksgestaltung beigetragen.

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

Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. Bsp. Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung sind unzulässig.

Durch diese Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt beigetragen.

#### **4.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Arten sind in Gruppen zu jeweils 4 - 6 Exemplaren zu pflanzen. Es gilt ein Strauch je 5 m<sup>2</sup> (Artenauswahl siehe Empfehlungsliste).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenauswahl siehe Empfehlungsliste).

Durch diese Festsetzungen wird zur Ortsrandeingrünung beigetragen. Hierdurch werden die vorhandenen Gehölzstrukturen gesichert und ein angemessener Übergang in die offene Landschaft vorbereitet.

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

#### **Dachgestaltung**

Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Zelt-, Walm- (auch Krüppelwalm) oder gegeneinander versetzte Pultdächer 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 und damit in die 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.

## **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. 2 und 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 Entwurfssoffenlage die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, welcher zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfssoffenlage 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**

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

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein 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).

#### *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.

#### *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.

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.

---

<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.

#### *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*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus.

#### *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.

#### *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 vorhandenen System.

#### *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*

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

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (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 so weit wie möglich vermieden werden.

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

## 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</b>	<b>973 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Dörflichen Wohngebietes	973 m <sup>2</sup>

Planstand: 09.01.2022

Projektnummer: 22-2799

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)