



Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau

Ortsteil Freiensteinau

**Begründung zum
Entwurf
des
Bebauungsplanes „Kiesslersweg“**

Planstand: 18.06.2020

Bearbeiter B-Plan:

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

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. , 0641/98441-22 Fax. 0641/98441-155
email: m.wolf@fischer-plan.de, d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	7
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	8
2	Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen.....	8
2.1	Innenentwicklung und Flächenalternativen	9
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	11
3.3	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	13
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	14
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	15
5.1	Überschwemmungsgebiet	15
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	15
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	17
5.4	Abwasserbeseitigung.....	17
5.5	Abflussregelung	18
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	19
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	20
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	20
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	20
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	20
6.4	Wasserversorgung.....	21
6.5	Abwasserentsorgung	21
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	21
6.7	Brandschutz.....	21
7	Flächenbilanz	23
8	Bodenordnung	23
9	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	23
10	Topographie und Landwirtschaft	24
11	Denkmalschutz	25

12	Immissionsschutz	25
13	Erneuerbare Energien	25
14	Kosten.....	26

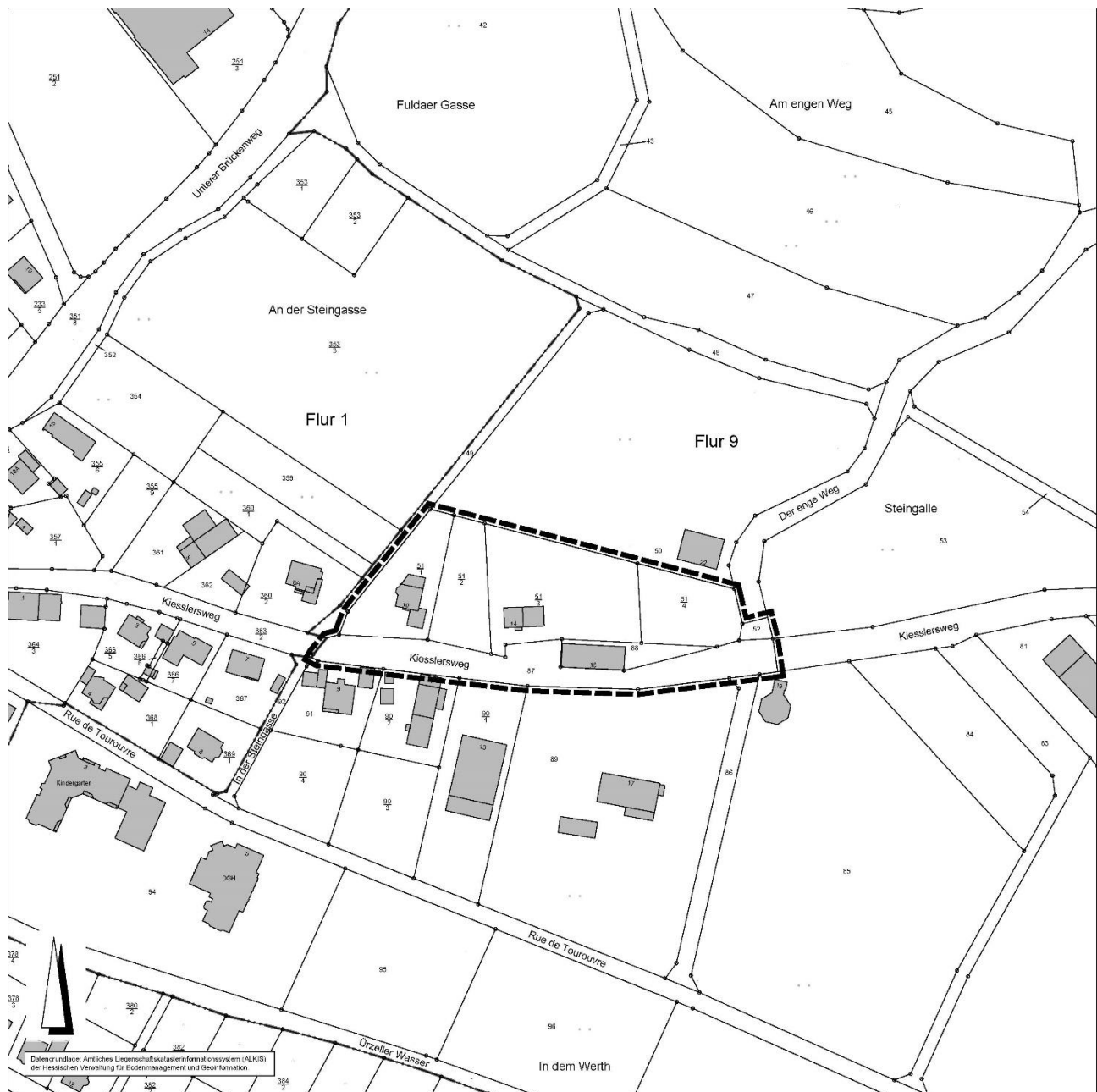
Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes

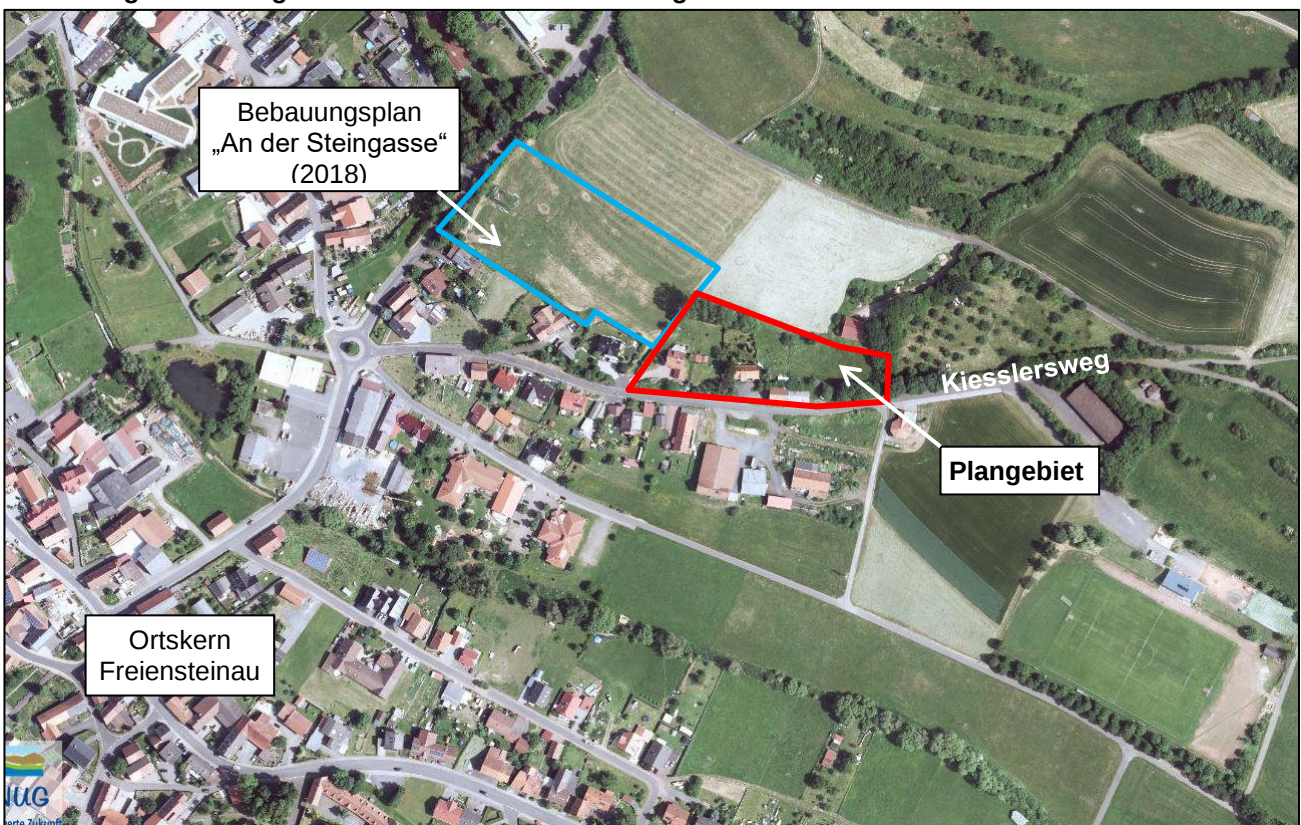
Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

In der Gemeinde Freiensteinau ist im Osten des Ortsteils Freiensteinau nördlich des Kiesslersweges die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung einer den Bestand ergänzenden Bebauung am Ortsrand, im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfreiflächen und im Bereich des Flurstückes 51/4, auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorgesehen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 27.06.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kiesslersweg“ am östlichen Ortsrand des Ortsteils Freiensteinau beschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um den Anforderungen der im ländlichen Raum häufig vorzufindenden und auch im Bereich des vorliegenden Plangebietes angestrebten Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gerecht zu werden. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits weitestgehend gesichert und soll ausgehend vom Kiesslersweg im Süden erfolgen. Zudem werden im nördlichen Plangebiet, im Übergang zur offenen Landschaft Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Abb.2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.natureg.hessen.de (25.10.2019)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „An der Steingasse“ (Satzungsbeschluss 2018) der Allgemeines Wohngebiet ausweist, ist die vorliegende Entwicklung städtebaulich sinnvoll. Zum einen können derzeit ungenutzte Flächen aktiviert werden und gleichzeitig wird eine fingerförmige Siedlungsentwicklung verhindert, da die bauliche Entwicklung wie schon im angrenzenden Bebauungsplan „An der Steingasse“ vorgesehen, in Richtung Norden voranschreitet.

Das rd. 0,8 ha umfassende Plangebiet ist derzeit teilweise bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich ist. Zum Vorentwurf beinhaltete der Geltungsbereich noch eine nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche, auf der eine Feldscheune steht und die für eine bauliche Erweiterung für ein Wohngebäude mit einbezogen worden ist. Deshalb war gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Der Geltungsbereich wurde zum Entwurf jedoch um die angesprochene Fläche zurückgenommen, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	27.06.2019 Bekanntmachung: 30.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	04.11.2019 – 06.12.2019 Bekanntmachung: 30.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben 30.10.2019 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	25.06.2020 – 10.08.2020 Bekanntmachung: 17.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 19.06.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Freiensteinauer Mitteilungsblatt.

Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

Aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit in Hinblick auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und der geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen wurde eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Freiensteinau, nördlich des Kiesslersweges. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten durch eine landwirtschaftliche Wegeparzelle, die jedoch mit Bäumen und Sträuchern überwachsen ist. Daran schließt sich ein FFH-Gebiet mit der Nummer 5522-303, „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“ an. Der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Steingasse“, der Allgemeines Wohngebiet ausweist, sowie Wohnnutzungen markieren die westliche Abgrenzung des Plangebietes.

Im Süden verläuft der Kiesslersweg, weiter südlich befindet sich ein stillgelegtes Sägewerk sowie gemischte Nutzungen mit Wohngebäuden und einer Zimmerei mit Lagerhallen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Wohnhäuser, eine landwirtschaftliche Halle auf dem Flurstück 88. Auf dem angrenzenden Flurstück 50 befindet sich eine weitere landwirtschaftliche Halle. Die rückwärtigen Bereiche sowie die Freiflächen im Plangebiet unterliegen derzeit Gartennutzungen beziehungsweise werden teilweise für Schafbeweidung genutzt. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist grundsätzlich möglich. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kiesslersweg“ beträgt rd. 0,8 ha und umfasst in der Gemarkung Freiensteinau, in der Flur 9, die Flurstücke 51/1 – 51/4, 52 tlw., 87 tlw. und 88.

Größe: rd. 0,8 ha

Lage: östlicher Ortsrand des Ortsteils Freiensteinau

Exposition: Das Plangebiet fällt nach Süden ab, teilweise gibt es Böschungskanten von bis zu 2 m zum Kiesslersweg

Nutzung: Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Hallen, Grünlandnutzung, Freiflächen, Schafbeweidung

Angrenzende Nutzungen: Das Plangebiet grenzt im Westen an ein in der zukünftiges Wohngebiet an (Erschließung ist durchgeführt), festgesetzt mit dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018. Im Norden ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, Eingrünungen in Form von Bäumen und Sträuchern bilden eine Abgrenzung. Im Osten befinden sich Gehölze innerhalb der zugewachsenen landwirtschaftlichen Wegeparzelle (Flurstück 52). Im Süden verläuft die Erschließungsstraße, der Kiesslersweg sowie im Übergang zur Straße eine Böschung mit Gehölzen. Südlich des Kiesslersweges grenzen gewerbliche Nutzungen (Zimmerei, ehemaliges Sägewerk) an.

Geplante Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Anzahl der Bauplätze / Bebauung: Durch die Ausweisung des Mischgebietes entstehen mindestens 3 neue Grundstücke für Wohnnutzungen und für die Ansiedlung von ortsansässigen Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abb. 3-8: Fotos aus dem Plangebiet

Flurstück 51/4, nördlich angrenzende lw. Halle



Blick Richtung Süden, Freiflächen



(Eigene Aufnahmen Mai 2019)

Blick Richtung Süd-Osten



Wohnbebauung im Westen, Vordergrund Kiesslerweg



Nördliche landwirtschaftliche Flächen und Halle (Flstk. 50)



Erschließung des Baugebietes aus BP „An der Steingasse“



(Eigene Aufnahmen Mai 2019)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Folglich steht das geplante Vorhaben zunächst den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Aufgrund des Planziels der Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung und der Vorgabe (Z) 6.3-3, die auf die Eigenentwicklung (bis zu 5 ha) des Ortsteils abzielt und im Hinblick auf die geringe Fläche des Plangebietes, dem vorgeprägten Bereich mit bestehenden Nutzungen sowie fehlende Alternativen im Ortsteil (s. Kapitel 2.1) geht die Gemeinde Freiensteinau davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung den raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen nicht widerspricht und somit der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1995 als *Gemischte Bauflächen* dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau



2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden, um in einem baulich vorgeprägten Bereich eine städtebauliche Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung am Ortsrand, zum Teil auf rückwärtigen Grundstücksfreiflächen, Freiflächen zwischen der vorhandenen Bebauung und auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht werden.

Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße dem Kiesslersweg ist das Plangebiet am östlichen Rand des Ortsteils Freiensteinau über einen Zufahrtsbereich auf der landwirtschaftlichen Wegeparzelle „Der enge Weg“ (Flurstück 52), der zur Pflege der östlich angrenzenden Streuobstwiese genutzt wird, erschlossen. Die Erschließung des übrigen Plangebietes ist bei der bestehenden Bebauung ohnehin über den Kiesslersweg gegeben.

Die Nutzungen im Plangebiet setzen sich aus Wohnnutzungen in Form von Einzelhausbebauung, einem ehemaligen landwirtschaftlichen Hof, der nur noch für Wohnzwecke genutzt wird sowie einer landwirtschaftlichen Halle und einer Schafbeweidung zusammen. Die Halle befindet sich im südlichen Plangebiet (Flurstück 88) und grenzt direkt an den Kiesslersweg. Sie gehört einer landwirtschaftlichen Genossenschaft, die die Halle zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen nutzt. Eine andere landwirtschaftliche Halle befindet sich auf dem Flurstück 50, außerhalb des Plangebietes. Diese wird auch zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten verwendet.

Für den Übergang vom Ortsrand zur offenen Landschaft bzw. zu den landwirtschaftlichen Flächen werden die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt aufgrund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen, vor allem südlich des Plangebietes. Die angrenzenden Nutzungen setzen sich aus einem stillgelegten Sägewerk, einer Zimmerei und Wohnnutzungen zusammen. Entsprechend einer dörflichen Ortsrandlage im Übergang zur Landwirtschaft. An diesem Ortscharakter wird weiterhin festgehalten. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebietes ein sich in der Erschließung befindliches Wohngebiet, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018.

Durch den Bebauungsplan wird bereits eine städtebauliche Entwicklung in den nördlichen Bereich, auf landwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Langfristig ist seitens der Gemeinde eine Entwicklung auf die gesamten nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen denkbar. Damit folgt der vorliegende Bebauungsplan diesem Ziel, dehnt sich nach Norden hin aus und schließt vorhandene Lücken, um die Bereiche zusammenzuführen.

Eine zweite Erschließung über die Planstraße A und B aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ ist jedoch nicht vorgesehen. Die Gründe dafür sind, dass zum jetzigen Zeitpunkt lediglich die Planstraße A hergestellt ist, während die Planstraße B bereits für einen weiteren Bauabschnitt in Richtung Norden vorgesehen ist und derzeit kein Bedarf besteht den Verkehr nach Norden hin abzuführen. In diesem Zuge müsste ohnehin im Norden der bestehende landwirtschaftliche Weg ausgebaut werden, wofür derzeit kein Bedarf besteht. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt ein Anschluss des Mischgebietes an die Erschließungsstraße des Wohngebietes nicht zielfördernd und auch in Hinblick auf die vorhandene Erschließung über den Kiesslersweg nicht notwendig. Es besteht lediglich eine fußläufige Verbindung vom Kiesslersweg nach Norden in das neue Wohngebiet.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den vorhandenen gemischten Nutzungen bzw. sind auf die künftigen Nutzungen ausgelegt und städtebaulich begründet. Folglich wird ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausgewiesen, in welchem Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig ist. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen nicht erkennbar.

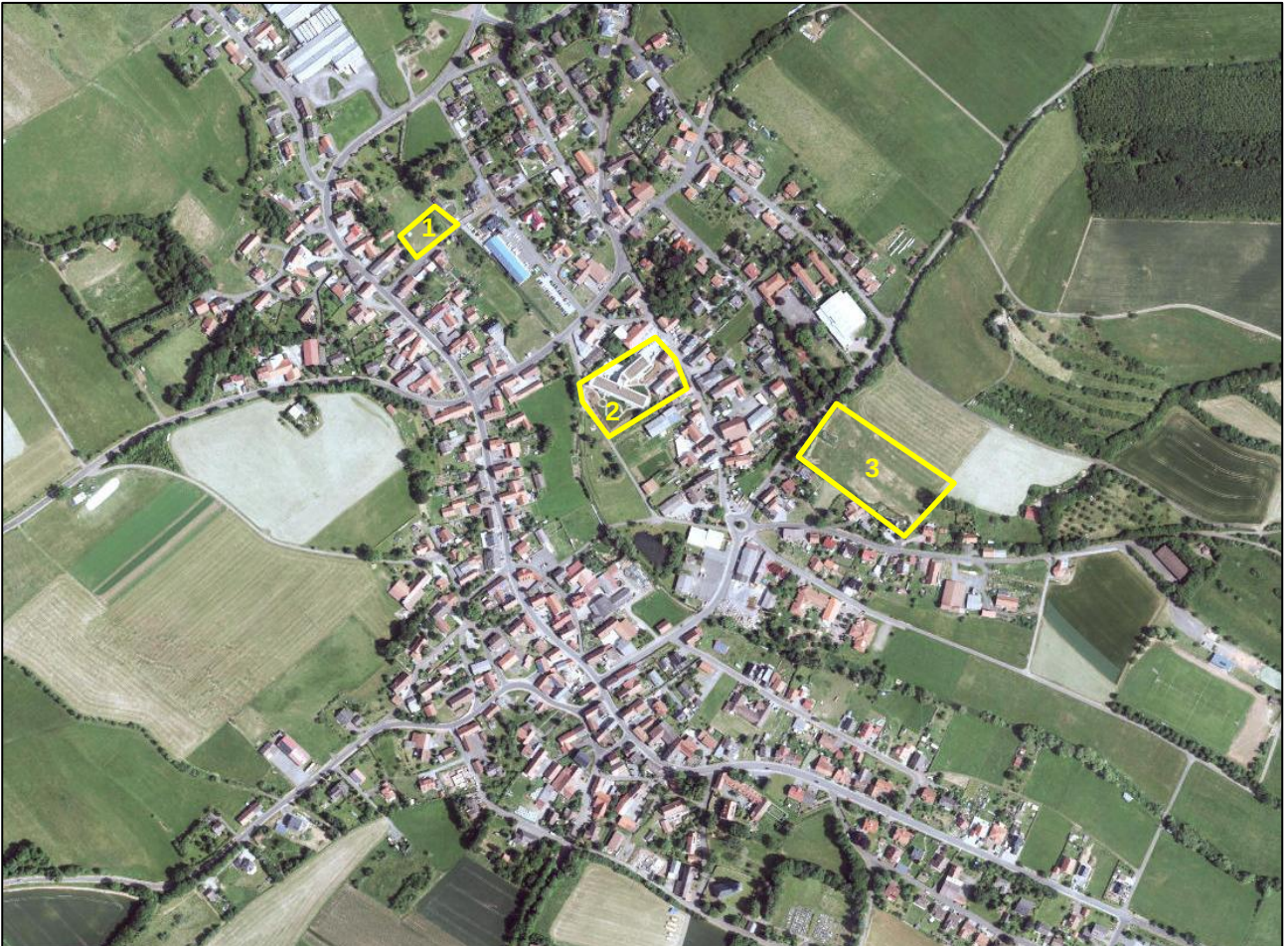
2.1 Innenentwicklung und Flächenalternativen

Die Gemeinde Freiensteinau ist stets bestrebt auch einzelne Nachverdichtungspotenziale in den Ortsteilen zu entwickeln. Im zentralen Ortsteil Freiensteinau befinden sich einige innerörtliche Brachflächen, die sich grundsätzlich für eine Nachverdichtung eignen können. In der Vergangenheit konnten bereits einzelne Flächen aktiviert werden wie beispielsweise im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Brühl“ aus dem Jahr 2018 (Abb. 10, Nr. 1) oder des Bebauungsplanes „Im untersten Brühl“ aus dem Jahr 2016 (Abb. 10, Nr. 2).

Darüber hinaus betreibt die Gemeinde Freiensteinau ein Baulückenkataster und steht in Kontakt mit den Privateigentümern, um sich nach einer Verkaufsabsicht zu erkundigen. Verfügbare Baugrundstücke werden offensiv auf der Homepage der Gemeinde vorgehalten, um Bauinteressierten eine Auswahl vorweisen zu können. Des Weiteren wird auch auf die vorhandenen Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete im gesamten Gemeindegebiet hingewiesen. Das zuletzt entwickelte Baugebiet im zentralen Ortsteil Freiensteinau ist aus dem Jahr 2018, aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ (Abb. 10, Nr. 3) entwickelt. Von den insgesamt 11 vorhandenen Baugrundstücken sind 6 bereits verkauft und 4 reserviert. Lediglich eines der Baugrundstücke ist noch verfügbar. Aus diesem Grund versucht die Gemeinde weitere Möglichkeiten auszuschöpfen kurzfristige Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Mangels vorhandener Alternativen und aufgrund einer konkreten Nachfrage für das Flurstück 51/4 wird seitens der Gemeinde Freiensteinau mit der vorliegenden Planung eine bauliche Verdichtung am Ortsrand ermöglicht, auf Flächen die bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, womit auch entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB) gehandelt wird.

Abb. 10: Ausschnitt der Ortslage von Freiensteinau



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.natureg.hessen.de (16.06.2020)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen*,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)*

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

Gemäß textliche Festsetzung 1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO im Bebauungsplan jedoch festgesetzt, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teils des Gebietes unzulässig sind. Aufgrund der Lage und der umgebenden Wohn- und Mischnutzungen sowie daraus resultierender Nutzungsstrukturen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten städtebaulich begründet. Die Ausweisung eines Mischgebietes begründet sich aus der Lage des Gebietes am gewachsenen Ortsrand des Ortsteils Freiensteinau sowie den geplanten und umgebenen Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (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, 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 und der geplanten Nutzung angemessene Bebauung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Mit der Verwendung der GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Flexibilität für die Umsetzung der geplanten Bauungskonzeption ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Die Geschossflächenzahl im Mischgebiet soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und angesichts der Grundstücksgrößen eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen, sodass den Bauherren bei der Anordnung der Gebäude auch weiterhin eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Garagen, Carports und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet einheitlich eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hinzu kommt die Festsetzung 1.4 zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen im Mischgebiet von 3 Wohnungen je Wohngebäude, sodass innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung eine Anpassung erfolgt und im Hinblick einer sinnvollen Nachverdichtung mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung mit der gewerblichen Nutzung gewährleistet werden kann.

3.3 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

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

Der Bebauungsplan setzt Dächer mit einer **Dachneigung** von 0° bis max. 45° fest. Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen in Hinblick auf die im näheren Umfeld bestehende Bebauung und der Ortsrandlage ein Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes die dem Ortscharakter gerecht wird. Auch angesichts der zahlreichen unterschiedlichen Nutzungsformen wird somit genügend Spielraum gegeben.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich, aber auch zur Absicherung des Firmengrundstückes gegen Einbruch und Diebstahl. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Einfriedungen z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m über der Geländeoberkante sowie heimische Laubhecken zulässig sind.

Mauern, Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig auf einer Höhe von maximal 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Die Festsetzung zur **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** ist begründet, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. So wird festgesetzt, dass 90 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) als Grünfläche

anzulegen sind. Diese Flächen sollen zu mindestens 30 % mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Mischgebiet sowie den Klimaschutz. Es gilt: ein Laubbaum je 20 m² sowie ein Strauch je 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen Laubbäume – und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (1.4) zur Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen in wasserdurchlässiger Weise, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren (verringerte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate) und den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (Einbringen von wassergefährdeten Stoffen, etc.).

Es werden vorhandene Gehölze zum Erhalt festgesetzt (Festsetzung 1.6). Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der einzelne zum Erhalt festgesetzte Laubbaum sind zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zudem durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu ersetzen. Durch die Festsetzungen kann der Ortsrand zum Außenbereich und zum Kiesslersweg weiterhin eingegrünt bleiben. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann.

Gemäß Festsetzung 1.5 gilt innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 3 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

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. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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 zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Das Defizit von 70.224 Biotopwertpunkten wird einer Ökokontomaßnahme der Gemeinde Freiensteinau zugeordnet. Die Ersatzmaßnahme „Waldumbau Laubwald“ befindet sich in der Gemarkung Freiensteinau, Flur 9, Flurstück 59 teilweise. Die Fläche der Ersatzmaßnahme wurde nachrichtlich übernommen.

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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für mindestens 3 Baugrundstücke, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden.

Deckungsnachweis

Die Gemeinde geht aufgrund der bereits angeschlossenen bestehenden Nutzungen des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Verwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes im Bereich der Baugrundstücke bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke erforderlich ist.

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, da die Leitungen für das gesamte Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebietes / Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, sodass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer und Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

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 des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der teilweise bereits erschlossenen Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) als gesichert gelten kann. Der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Gewerbegrundstücke kann gewährleistet werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund der Lage des Gebietes wird von der Ableitung des Abwassers im Mischsystem ausgegangen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen im Plangebiet muss die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich Kiesslersweges überprüft werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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 des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnah Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. **Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

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

Konkret kann dieser Forderung z. B. durch den Einbau von Versickerungs- / Rückhalteinrichtungen (vgl. DWA Arbeitsblätter A 117 und 138), die den Überlauf der Zisternen aufnehmen, entsprochen werden. Denkbar ist auch der Bau eines Dämpfungs- bzw. Pufferbeckens (Erdbecken) an der Einmündung des Entlastungskanals der unterhalb gelegenen Mischwasserentlastung in das Gewässer.

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung im Mischsystem wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserrumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Da die Flächen bereits teilweise einen Versiegelungsgrad aufweisen, werden lediglich Teilflächen durch die neue Nutzung neu versiegelt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes 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.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

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.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kiesslersweg (südliches Plangebiet). Das Flurstück 51/4 erhält eine Zufahrt über einen Teilbereich der bisher landwirtschaftlichen Wegeparzelle (Der enge Weg, Flurstück 52). In diesem Bereich befindet sich bereits eine Zufahrt zur östlich angrenzenden Streuobstwiese. Somit kann durch eine Freiräumung des betreffenden Bereiches erfolgen. Die Schaffung einer Zufahrt im Süden des Flurstückes 51/4 würde zur Folge haben, dass zahlreiche Gehölze entlang des Kiesslersweges entfernt werden müssten und eine Überfahrt des Flurstückes 88 steht nicht zur Verfügung, weshalb die Zufahrt über den „Engen Weg“ erfolgen soll. Über den Kiesslersweg besteht Anschluss an das örtliche bzw. an das überregionale Straßennetz. Fußläufig ist das Plangebiet über den Kiesslersweg und nach Norden über einen Gehweg mit dem Wohngebiet aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ verbunden. Der Kiesslersweg führt in den Ortskern wo Versorgungseinrichtungen und die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes erfüllt werden können.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig sind.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (rd. 300 m) befindet sich die Bushaltestelle „Kindergarten“, wo Anschluss an mehrere Buslinien besteht.

6.4 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes im Bereich der neuen Baugrundstücke muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss, ausgehend von den Versorgungsleitungen des Kiesslersweges erfolgen wird.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes wird in dem System erfolgen, das in dem Kiesslersweges bereits Bestand ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser von mindestens 4 zusätzlichen Gebäuden entsprechend mit aufzunehmen.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im Randbereich sowie innerhalb des Plangebietes.

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.

OVAG Netz GmbH

Im Südlichen Randbereich des Plangebietes, innerhalb des Kiesslersweges, befinden sich 0,4-kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung der OVAG Netz GmbH, die in ihrem Bestand erhalten bleiben müssen. Bei eventuell notwendigen Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen, etc.) im Bereich der Kabel wird um Rücksprache mit dem zuständigen Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel: 06631/9710 gebeten.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes "Kiesslersweg" mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Anschlussnehmern 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. 06031/82-1367 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. Es wird darum gebeten 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 elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet ist die Erschließungsstraße für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

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.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$MI/GFZ = (0,6) = 96\text{m}^3/\text{h} \text{ (1.600 ltr. / min.)}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 14 und § 36 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kenneichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

7 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 aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.873 m²
<u>Fläche des Mischgebietes gesamt</u>	6.467 m²
Verkehrsflächen	2.406 m²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist Kapitel 4/dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,4 maximal durch 2.587 m² versiegelt werden zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen um weitere 0,2 auf insgesamt 3.880 m². Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Mischgebietes vorgibt.

8 Bodenordnung

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

9 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Der Gemeinde Freiensteinau liegen derzeit 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.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden wird auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vogelsberg und bei der Gemeinde Freiensteinau einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Vorsorgender Bodenschutz

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes nur teilweise dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" (HLNUG Heft 14, 2018).

In Bezug auf künftige Baumaßnahmen sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens aufzustellen (z.B. bauausführende Hinweise). Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Infoblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

(<https://umwelt.hessen.de/>)

Boden - damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer"

(<https://umwelt.hessen.de/>)

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Bau-merkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: <https://rp-giessen.hessen.de>

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorhandensein von Altablagerungsstandorten und Altstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen,

Bei Erdarbeiten, auch in geringem Umfang, sollte auf organoleptische Veränderungen (Farbe, Geruch und Konsistenz) des Bodens geachtet werden und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde (RP-Gießen) benachrichtigt werden.

Bei Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Erdaushub, Bauschutt, (Ziegel, Beton, Steine) und Baustellenabfall, sollten getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

10 Topographie und Landwirtschaft

Die Topographie des Geländes steigt von Süd nach Nord an, ist jedoch für die geplanten Nutzungen geeignet und müsste nicht modelliert werden. Im nördlichen und westlichen Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen, die das Plangebiet bereits eingrünen und erhalten bleiben.

Die Gehölzstrukturen im Osten liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Im Süden entlang des Kiesslersweges sind weitere Gehölze vorhanden, diese bleiben auch größtenteils erhalten. In einigen Bereichen

müssten jedoch neue Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der westliche Teil der Flächen unterliegt Hausgartennutzungen, der östliche Teil des Plangebietes wird für Schafbeweidung genutzt.

Die zum Vorentwurf im Norden enthaltene Erweiterungsfläche beinhaltete eine landwirtschaftliche Fläche von insgesamt rd. 1.200 m², diese Fläche wurde zum Entwurf aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für den verbleibenden Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt laut Bodenviewer Hessen aufgrund der baulichen Vorprägung und Nutzung keine Bewertung vor.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

12 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 raumbe-
deutsamen 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 Ausweisung eines Mischgebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

13 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

14 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Freiensteinau durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen frühen Planungszeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

Freiensteinau und Wetttemberg, 18.06.2020

Bearbeiter B-Plan: M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Dominik Röttger
Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Anlage: Umweltbericht