

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Bereich „Am Windberg II“

Vorentwurf

Planstand: 25.01.2021

Projektnummer: 21-2426

Projektleitung: Röttger/ Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

<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 .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>10</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	10
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	11
4.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	11
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>11</b>
5.1 Überschwemmungsgebiet .....	11
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	11
5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	13
5.4 Abwasserbeseitigung .....	14
5.5 Abflussregelung .....	15
5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	15
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Brandschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>11. Bodenordnung</b> .....	<b>17</b>
<b>12. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>17</b>

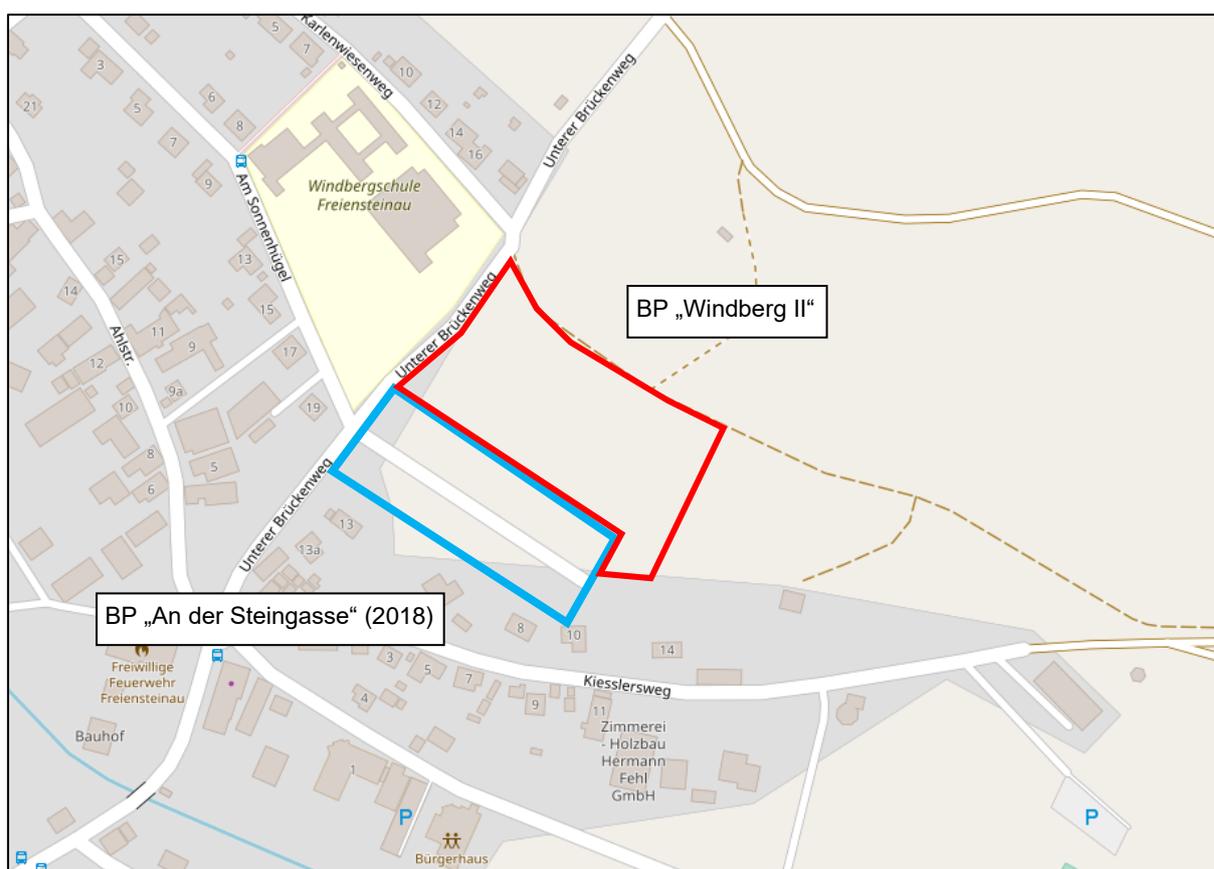


## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Windberg II“ ist die Entwicklung eines Wohngebietes im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Freiensteinau vorgesehen. Das Wohngebiet bildet eine Fortentwicklung des südlich angrenzenden und bestehenden Wohngebietes, das im Jahr 2018 über den Bebauungsplan „An der Steingasse“ ausgewiesen wurde. Das bestehende Wohngebiet ist bereits entwickelt und ein Großteil der Baugrundstücke ist verkauft, die letzten zwei Baugrundstücke sind reserviert. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage ist nun die Weiterentwicklung des Baugebietes nach Norden vorgesehen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freiensteinau hat am 19.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Windberg II“ beschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „An der Steingasse“ und wird als Ringschluss zur Straße „Unterer Brückenweg“ ausgeführt.

**Abb. 1: Lage des Plangebietes**



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das rd. 1,5 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich ist. Über eine Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2007 wird ein Teilbereich als Wohnbauflächen und der östliche Teilbereich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Freiensteinau, in der Flur 1, die Flurstücke 352 tlw., 353/1, 353/2, 353/4 und 353/11 tlw., in der Flur 9, die Flurstücke 48 tlw., 49 tlw. und 50 tlw. und weist eine Größe von rd. 1,5 ha auf.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Freiensteinau und unterliegt einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Nördlich und östlich schließen sich Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen an. Südöstlich grenzen die Bebauungspläne „Kiesslersweg“, der ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausweist und südlich der Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem 2018, der ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festsetzt an. Westlich befinden sich Gehölzstrukturen entlang der Straße „Unterer Brückenweg“. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Wohngebiet in die Umgebung ein, da von mehreren Seiten Gehölze vorhanden sind und darüber hinaus Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Technisch sowie gestalterisch wird das Wohngebiet, ausgehend von dem bestehenden südlich angrenzenden Wohngebiet, nach Norden fortgeführt. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entstehen rd. 18 neue Grundstücke für Wohnnutzungen.

Abb. 2: Blickrichtung Westen



Abb. 3: Blickrichtung Osten, nördlicher lw. Weg



Abb. 4: Straße „Unterer Brückenweg“



Abb. 5: Gehölze, westliches Plangebiet



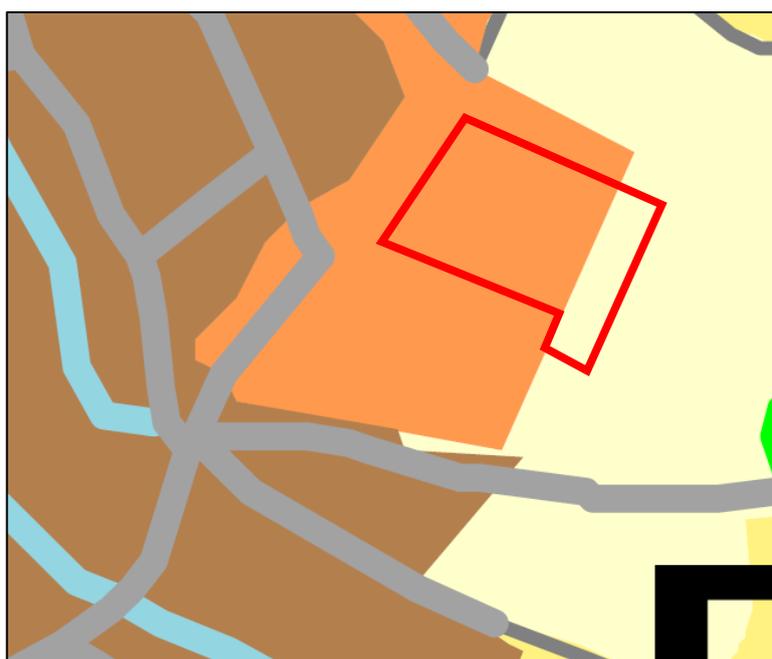
Quelle: Eigene Aufnahmen, 07/2020

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) und im östlichen Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar.

Dem Ziel des Vorranggebietes Siedlung Planung (5.2-3) kann mit der Beanspruchung von 0,97 ha durch die vorliegende Planung entsprochen werden. Durch das östliche Plangebiet wird auf einer Fläche von etwa 0,28 ha ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft resultiert aus der Plankonzeption, durch die beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße.

**Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



#### 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.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Freiensteinau enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha realisiert werden.

Für die verbleibende landwirtschaftlich genutzte Fläche, östlich des Plangebietes bleibt aufgrund des Flächenzuschnittes und der weiterhin bestehenden Erreichbarkeit über die vorhandenen und über den Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Wege eine Bewirtschaftung nach wie vor möglich. Hinzu kommt, dass in Hinblick auf den Grundsatz (6.3-3) der Eigenentwicklung des Ortsteils Freiensteinau entsprochen wird. An dieser Stelle ergibt sich eine Kombination der Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Planung und in Ergänzung die Inanspruchnahme eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Mit der kleinflächigen Inanspruchnahme von 0,28 ha, fehlender Alternativflächen (siehe Kapitel 1.6) sowie der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf des Ortsteils ist davon auszugehen, dass die Darstellung des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft der Planung zumindest nicht entgegensteht.

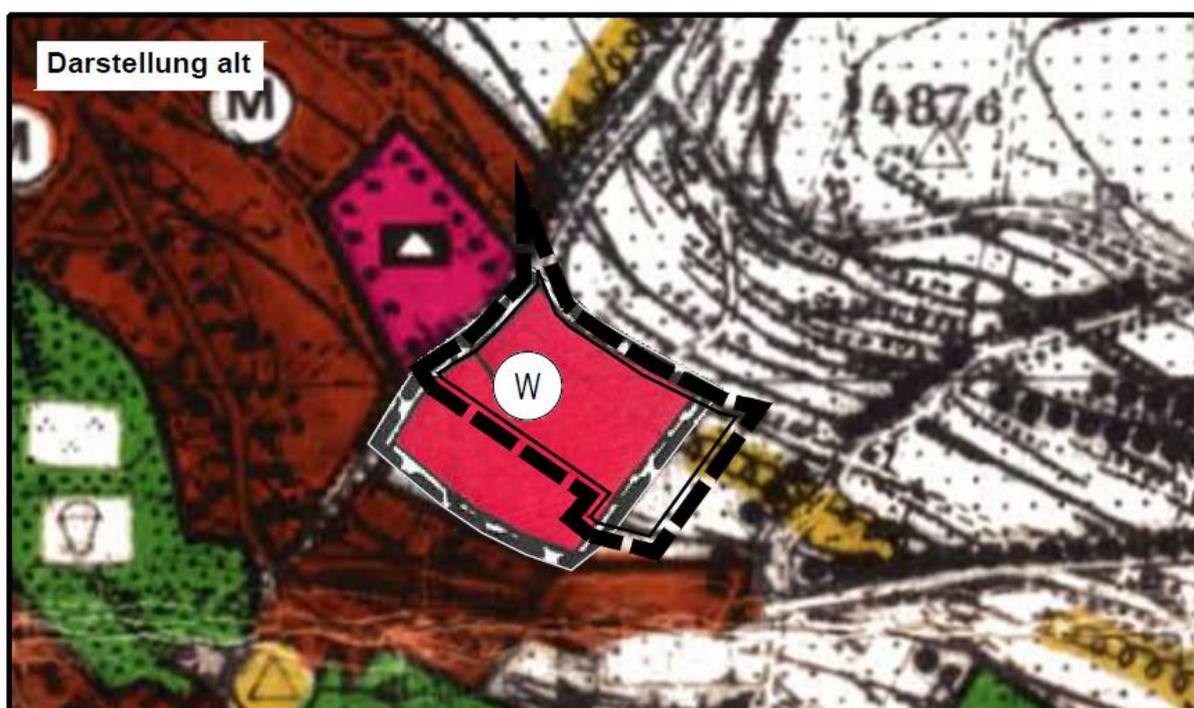
Womit der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau wurde bereits im Jahr 2007 in einem Teilbereich geändert und stellt für den überwiegenden räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung Wohnbauflächen dar. Im östlichen Teilbereich werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Ziel der Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

**Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1995 sowie der teilräumlichen Änderung aus dem Jahr 2007**



#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

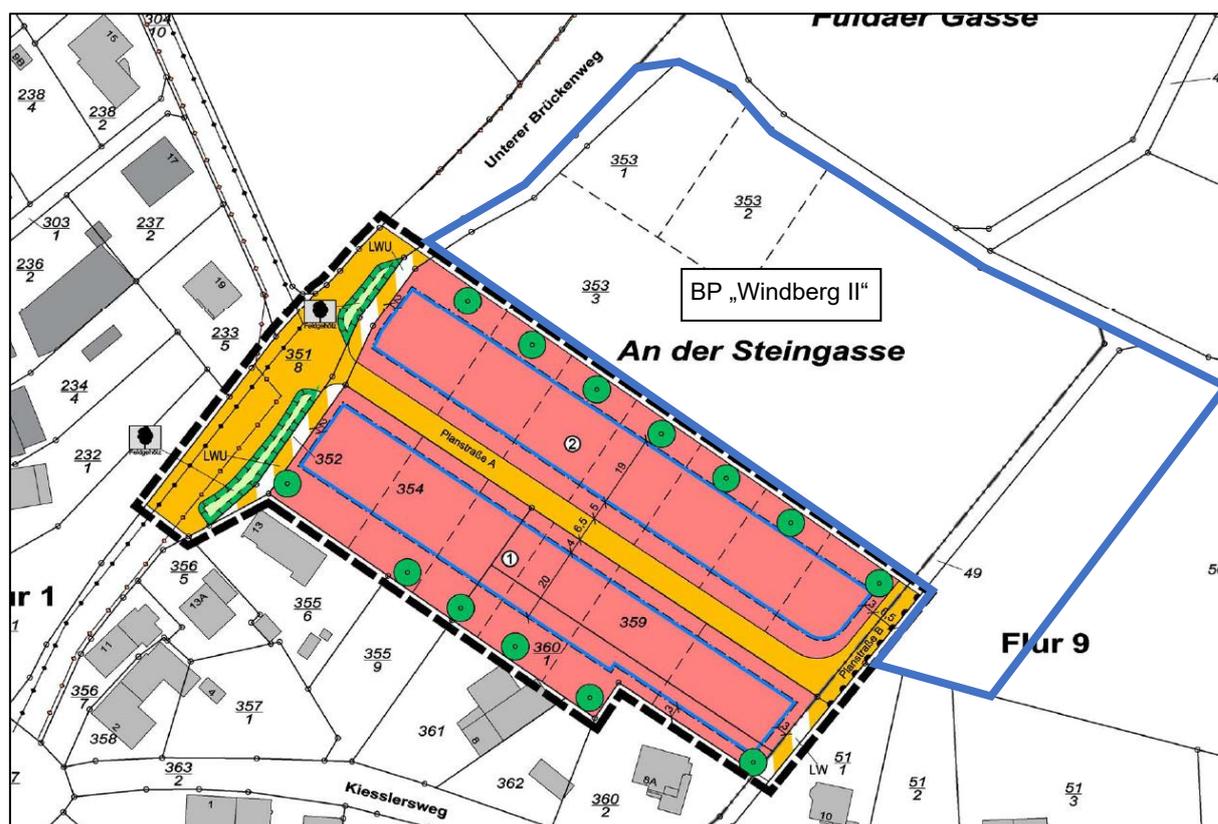
Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 an, welcher bereits zur Siedlungsentwicklung an diesem Ortsrand beiträgt. Ursprünglich wurde der Bebauungsplan bereits im Jahr 2007 aufgestellt, jedoch nie bekanntgemacht, weshalb im Jahr 2018 eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen erfolgte. Vor allem die Festlegung des unteren Bezugspunktes in Verbindung mit einer Sockelhöhe und Traufhöhenfestsetzung wurde in Hinblick auf die Topografie als problematisch angesehen, weshalb die Traufhöhenfestsetzung herausgenommen und stattdessen die

Firsthöhe mit dem Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgelegt wurde. Dies ermöglicht eine flexiblere Gestaltung der Geschosse im Hangbereich.

Über den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich folglich an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließungsplanung an dem bereits rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplan.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ (2018)



## 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 zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Bereits in den letzten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Freiensteinau, mit dem Planziel der Ausweisung von Wohngebieten, wurde dargelegt, dass innerhalb des Ortsteils Freiensteinau keine Möglichkeit besteht, auf bestehende Baulücken zuzugreifen und eben diese vorrangig als Bauland zu mobilisieren. Die Gemeinde Freiensteinau betreibt 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. Dabei handelt es sich bei dem zuletzt entwickelten Baugebiet im Ortsteil Freiensteinau, um das südlich angrenzende Wohngebiet aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018. Von den 11 ausgewiesenen Baugrundstücken sind bis auf zwei alle verkauft und die übrigen zwei sind bereits reserviert. Dass die Gemeinde Freiensteinau auch Nachverdichtungspotenziale nutzt zeigt sich an den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen „Am Brühl“ aus dem Jahr 2018 oder des Bebauungsplanes „Im untersten Brühl“ aus dem Jahr 2016. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird der Großteil des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen. Folglich wird an dieser Stelle dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgegangen, der mit Flächen des Innenbereiches nicht erfüllt werden kann.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten. Aufgrund dessen erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	19.10.2020 Bekanntmachung: 10.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	15.02.2021 – 19.03.2021 Bekanntmachung: 10.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 10.02.2021 Frist 19.03.2021
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
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	____.____.____

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

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die Auslegungszeit angemessen zu verlängern.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von rd. 18 neuen Baugrundstücken.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend der Straße „Unterer Brückenweg“ über die Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Wohngebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Steingasse“ aus 2018 und wird in Form eines Ringschlusses nach Norden und Westen zurück zur Straße „Unterer Brückenweg“ geschlossen. Nach Norden und Osten werden Verbindung zum nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg sowie der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche geschaffen. Damit bleibt auch das gesamte Wohngebiet für den fußläufigen und den Radverkehr durchlässig. Derzeit wird das Plangebiet in Form von Grünlandnutzungen landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Gebietsrand befinden sich zudem Gehölze. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Einlauf zu dem Regenwasserkanal des südlichen Wohngebietes, um bei Starkregenereignissen das südliche Wohngebiet vor Niederschlagswasser der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen zu schützen. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße des vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Einlauf hinfällig und in die Entwässerungsplanung des neuen Wohngebietes integriert.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird an dieser Stelle eine verträgliche städtebauliche Fortentwicklung des angrenzenden Wohngebietes herbeigeführt, die die Bebauung am Ortsrand angemessen weiterführt. Hierbei orientieren sich die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes am südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan. Es erfolgt die Festlegung des unteren Bezugspunktes die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, um eine flexiblere Gestaltung der Geschosse im Hangbereich zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Steingärten und der übermäßigen Versiegelung von Grundstücksfreiflächen wird zur Begrünung des Plangebietes beigetragen. Somit werden gleichsam ein klimaangepasstes Wohngebiet bestärkt sowie die Wohnumfeldqualität gesteigert.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage sowie des südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden und geplanten Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere den Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung beachtet.

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

Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Straße „Unterer Brückenweg“ sowie in Fortführung der Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Wohngebietes, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus 2018, erschlossen. Die Erschließungsstraße weist einen Regelquerschnitt von 6,5 m auf und wird in dieser Breite fortgeführt.

Über die Straße „Unterer Brückenweg“ besteht Anschluss an das örtliche Straßennetz und führt zur L 3178, die an das regionale Straßenverkehrsnetz anschließt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A 66 befindet sich in rd. 11 km Entfernung bei der Autobahnauffahrt Schlüchtern Süd.

Im Plangebiet werden darüber hinaus landwirtschaftliche Wege ausgewiesen, die allerdings nicht zur zusätzlichen rückwärtigen Erschließung der nördlichen Grundstücke dienen sollen, weshalb innerhalb der Plankarte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt sind. Die landwirtschaftlichen Wege sollen die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten.

Mit einem Regelquerschnitt von rd. 6,5 m weist die geplante Erschließungsstraße ausreichend Raum zur Gestaltung einer Mischverkehrsfläche bzw. einer einseitigen Herstellung eines Gehweges auf. Die Eigentümer sind verpflichtet gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Was durch die textliche Festsetzung 1.2, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen zulässig sind, grundsätzlich gewährleistet ist. Zusätzlich wird festgesetzt, dass der Mindestabstand von Garagen und Carports zur erschließenden Verkehrsfläche 5 m beträgt. Um die Versiegelung jedoch zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen wird zusätzlich festgesetzt (1.4), dass Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.

Das Plangebiet ist auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. So befindet sich die Bushaltestelle „Kindergarten“ mit einem Fußweg von rd. 3 Minuten bzw. in rd. 300 Metern entfernt, wo Anschluss an die Linien VB-50, VB-51 und VB-52 besteht.

#### **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

##### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Dem Planverfasser sowie der Gemeinde Freiensteinau liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

#### **4.2 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 Bauleitplanung 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. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum Entwurf.

#### **4.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die zu erhebenden Artengruppen umfassen gemäß der vorhandenen Lebensraumausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung die Tiergruppen Vögel, Reptilien und die Schmetterlingsgattung Maculinea. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und über einen separaten städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt (Vertrag / Selbstverpflichtungserklärung).

### **5. 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 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*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 18 Wohngebäude mit max. je 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so

dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

#### *Deckungsnachweis*

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch die Gemeinde geprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup>:

---

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

#### *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. 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.

#### *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:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine 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.

## **5.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung kann aufgrund des direkten Anschlusses an das südliche Wohngebiet als gesichert gelten.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist von keinen besonderen Anforderungen auszugehen.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 18 Wohngebäude mit max. je 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

*Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

*Versickerung des Niederschlagswassers*

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

*Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung soll im Trennsystem entwässert werden, da dieses bereits im angrenzenden Wohngebiet vorhanden ist.

Hinweis:

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Regenwassereinlauf zu dem bestehenden Regenwasserkanal (Trennsystem). Dieser Einlauf wurde im Zuge der Erschließungsplanung des

südlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018) hergestellt, um bei Starkregenereignissen zu verhindern, dass Niederschlagswasser der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen unkontrolliert in das Plangebiet läuft. Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung soll dieser Einlauf in die Erschließungsstraße integriert werden.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **5.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

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

#### *Vorflutverhältnisse*

Die Entwässerung soll im Trennsystem entwässert werden, da dieses bereits im angrenzenden Wohngebiet vorhanden ist.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

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

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Es wurde auch eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorsieht. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

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

Entfällt aufgrund des Planziels.

## 6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### *Altlasten*

Der Gemeinde Freiensteinau liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. 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 (LANUV) zu beachten:

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

## **7. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet ist die geplante 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.

## **8. Kampfmittel**

Der Gemeinde Freiensteinau liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln im Plangebiet vor. Im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplan „An der Steingasse“ (2018) wurde seitens des Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vorgetragen, dass Luftbilder keinen begründeten Verdacht zum Auffinden von Bombenblindgängern ergeben haben.

## **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, des südlich angrenzenden Wohngebietes, der westlich gelegenen Schule und des südöstlichen Mischgebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## **10. 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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **11. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. und 80ff. BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

## **12. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Christian Gropp, M.Sc. Biologie, Stand: 01.2021

Planstand: 25.01.2021

Projektnummer: 21-2426

Projektleitung: M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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