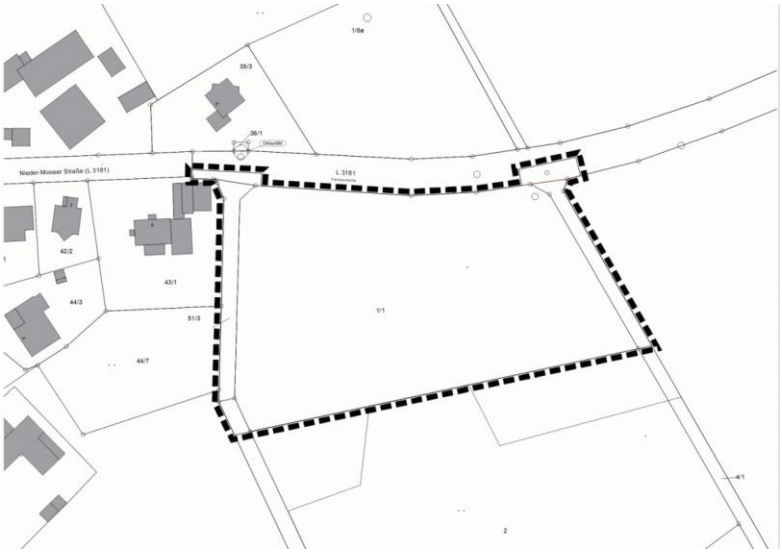
Amtliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos, „Am Heiligen Stock“
• Beschluss über die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.05.2022 über die Ergebnisse der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt südlich an die Nieder-Mooser-Straße (L3181) und wird wie folgt begrenzt:
Im Norden: durch die Nieder-Mooser Straße (L 3181), Flurstück 24/1 tlw., Flur 5, Gemarkung, Ober-Moos;
Im Osten: durch das Flurstück 4/1 tlw., Flur 5 Gemarkung Ober-Moos
Im Westen: durch die Wegeparzelle 51/2 (tlw.) und 51/3 in Flur 5, Gemarkung Ober-Moos und die Flurstücke 44/8 (tlw.), 44/7 und 43/1, alle Flur 1, Gemarkung Ober-Moos.
Im Süden: durch das Flurstück 2 in Flur 5 der Gemarkung Ober-Moos



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Heiligen Stock“ im Ortsteil Ober-Moos sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet geschaffen werden. Die neue Ausrichtung des Vogelsberger Marketing der Vogelsberg Touristik und des Vogelsbergkreises hat Fahrt aufgenommen und wird durch das Feriendorf Ober-Moos eine Bereicherung erhalten. Regionalität soll nicht nur unterstützt werden, sondern aktiv im Konzept des Feriendorfes gelebt werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Teil der Begründung und enthält umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen:

- **Schutzgut Mensch:** Erhebliche und zusätzliche Umweltauswirkungen sind durch bzw. zuungunsten der Ferienhausnutzung nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**: Es sind weder Kultur- oder Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter im Plangebiet und im Nahbereich vorhanden.

- **Schutzgut Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes:** Der Bereich des Planungsgebietes liegt nicht in einem geschützten Landschaftsbestandteil. Die Wesentlichen Biotoptypen sind intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und eine naturferne Fichtenhecke, die für die geplante Maßnahme beseitigt werden muss. Naturschutzrelevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Boden:** Es sind keine schützens- oder erhaltenswerten Böden vorhanden. Erosionsgefährdung ist nicht erkennbar.

- **Schutzgut Wasser**: Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden, das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

- **Schutzgut Klima**: Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Planungsgebiet keinen wesentlichen Beitrag. Keine Beeinträchtigung der Luftqualität durch das Vorhaben.

- **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung:** Die Region hat ein sehr hohes Erholungspotential, insbesondere der nahe Nieder-Mooser-See. Keine Beeinträchtigung der landschaftlichen Umgebung durch das Ferienhausgebiet bei angemessener Einbindung in die Umgebung durch naturnahe Bepflanzungen.

- **Schutzgut Fläche:** Geringer Flächenverbrauch bei hohem Nutzungsgrad sichern eine wirtschaftliche und landschaftsverträgliche Bebauung.

- **Wechselwirkungen:** Wechselwirkungen bzw. sich verstärkende Umweltauswirkungen sind nicht absehbar.

Im Rahmen frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten eingegangen.

- Vogelsbergkreis, Amt für Boden und Umwelt, Wasser und Bodenschutz, mit Hinweisen auf wasserwirtschaftliche Belange, Hochwasserschutz, Schutzgut Boden, Vorsorgender Bodenschutz, bodenkundliche Baubegleitung, Lage am Gewässer, Erfassung von Quellen, Lage im Überschwemmungsgebiet, Niederschlagsbewirtschaftung, Abwasserbehandlung, Kläranlagenanschluss, Kompensationsmaßnahmen, Baugrubenwasserhaltung

- Vogelbergkreis, Amt für den ländlichen Raum, Sachgebiet Landwirtschaft und Agrarförderung mit Hinweisen auf Geruchs- und Lärmemissionen

- Vogelsbergkreis, Amt für Boden und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, mit Hinweisen erforderliche Kompensationsmaßnahmen, angrenzende Vogelschutzgebiete, Vegetationsstrukturen, Brutzeiten und Fällverbot für Gehölze, insektenschonende Beleuchtung

- RP Gießen, Dez. 41.4, nachsorgender Bodenschutz, mit Hinweisen auf die Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems, die Verpflichtung der Gemeinden auf die Übermittlung der ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen und die sich daraus ggf. ergebenden Schadenersatzansprüche

- RP Gießen, Dez. 41.4, vorsorgender Bodenschutz, mit Hinweisen auf die ökologische Bodenfunktion als Schutzgut der Allgemeinheit, die Darlegungspflicht von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachhaltigen Eingriffen, Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

- RP Gießen, Dez. 41.1, Grundwasserschutz, Wasserversorgung mit Hinweisen auf die Lage des Plangebiets in der geplanten Zone III B, die dem Vorhaben nicht entgegensteht,
- Dez. 41.2, Hochwasser mit dem Hinweis, dass die Belange nicht berührt sind; Hinweis auf Starkregen und das Informationssystem KLIMPRAX; Starkregen-Hinweiskarte; Starkregen-Gefahrenkarte; Hochwasservorsorge; Überflutungsbereiche;

- Dez. 42.2, Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, mit dem Hinweis, das aus abfallbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen.
- Dez. 43.2, Immissionsschutz II, mit dem Hinweis, das keine Bedenken bestehen;
- Dez. 51.1, Landwirtschaft, mit dem Hinweis auf den in südlicher Richtung bestehende landwirtschaftliche Hofstelle, ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen und die Störung der Betriebsentwicklung;

Die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB findet in der Zeit vom

27.05.2022 bis 27.06.2022

statt.

Während dieser Zeit liegen der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die eingegangenen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Belangen bei der Gemeinde Freiensteinau, Rathaus, Alte Schulstraße 5, Oberer Eingang, Zimmer 6, zur allgemeinen Einsichtnahme aus und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag, Dienstag, Mittwoch und Donnerstag	von	08:00 - 12:30 Uhr
Montag und Mittwoch	von	13:15 – 16:45 Uhr
Dienstag	von	13:15 - 18:00 Uhr
Donnerstag	von	13:15 – 17:15 Uhr
Freitag	von	08:00 – 13:15 Uhr

sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Alle Unterlagen sind während der Auslegungsfrist im Internet unter https://www.freiensteinau.de/bauen-gewerbe-wirtschaft/bebauungsplaene veröffentlicht. Wir bitten, vorzugsweise diesen Weg der Einsichtnahme zu wählen.

Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können innerhalb der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift oder auch per E-Mail bei der Gemeinde Freiensteinau info@freiensteinau.de bzw. bei dem beauftragten Planungsbüro Becker, Höhenweg 34, 36041 Fulda, arch.becker@gmx.de unter Angabe des Betreffs „Bauleitplanung Am Heiligen Stock“ vorgebracht werden.

Weitere Informationen zum Verfahrensablauf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung erhalten Sie von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauamtes. Um vorherige Terminvereinbarung bei dem zuständigen Sachbearbeiter unter der Telefonnummer Tel. 06666/9600-13.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben.
Wir weisen weiterhin darauf hin, dass alle personenbezogenen Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden und die Beteiligten konkludent hierzu ihre Zustimmung erteilen.

Freiensteinau, den 11.05.2022

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freiensteinau
gez. Sascha Spielberger
Bürgermeister