

## **Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau**

### **Begründung**

## **Bebauungsplan**

„Auf dem Roppels“ – 1. Änderung

### **Entwurf**

Planstand: 09.11.2020

Projektnummer: 20-2325

Projektleitung: M. 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)

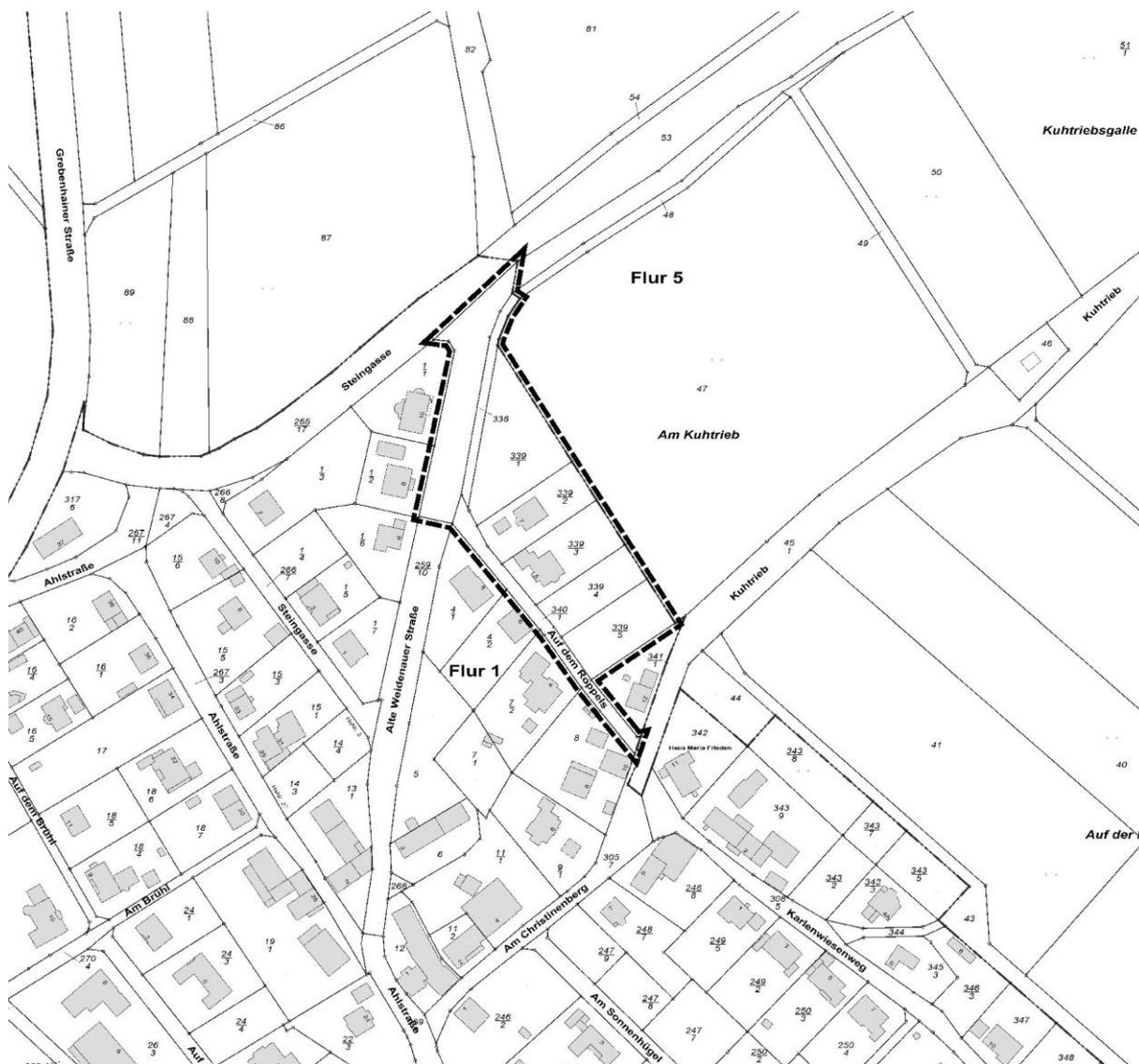
---

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>8</b>
2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	8
2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	8
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Wasserrechtliche Festsetzung .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>14</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	14
6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft .....	15
6.3 Biotop- und Nutzungstypen .....	16
6.4 Artenschutz .....	20
6.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete .....	23
6.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen .....	24
6.7 Orts- und Landschaftsbild .....	25
6.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	26
6.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	26
6.10 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
6.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung .....	26
<b>7. Klimaschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>27</b>
8.1 Überschwemmungsgebiet .....	27
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	27
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	29
8.4 Abwasserbeseitigung .....	29
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Altlasten .....</b>	<b>30</b>

10.	Kampfmittel .....	31
11.	Immissionsschutz .....	31
12.	Denkmalschutz .....	32
13.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....	32
14.	Sonstige Infrastruktur .....	32
15.	Bodenordnung .....	33
16.	Flächenbilanz .....	33

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Freiensteinau



Quelle: Grundlage Amt für Bodenmanagement, eigene Bearbeitung, ohne Maßstab, genordet

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 06.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Roppels“ – 1. Änderung im Ortsteil Freiensteinau im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es die bisher festgesetzten Baufenster an den heutigen Bestand anzupassen, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen. Aufgrund der jetzt ausgebauten Erschließungsstraße und den Grundstückszuteilungen soll die Bebaubarkeit der nördlichen Fläche optimiert werden. Gleichzeitig sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen klargestellt und gestalterische Festsetzungen den aktuellen baulichen Anforderungen angepasst werden. Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, so dass das Verfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

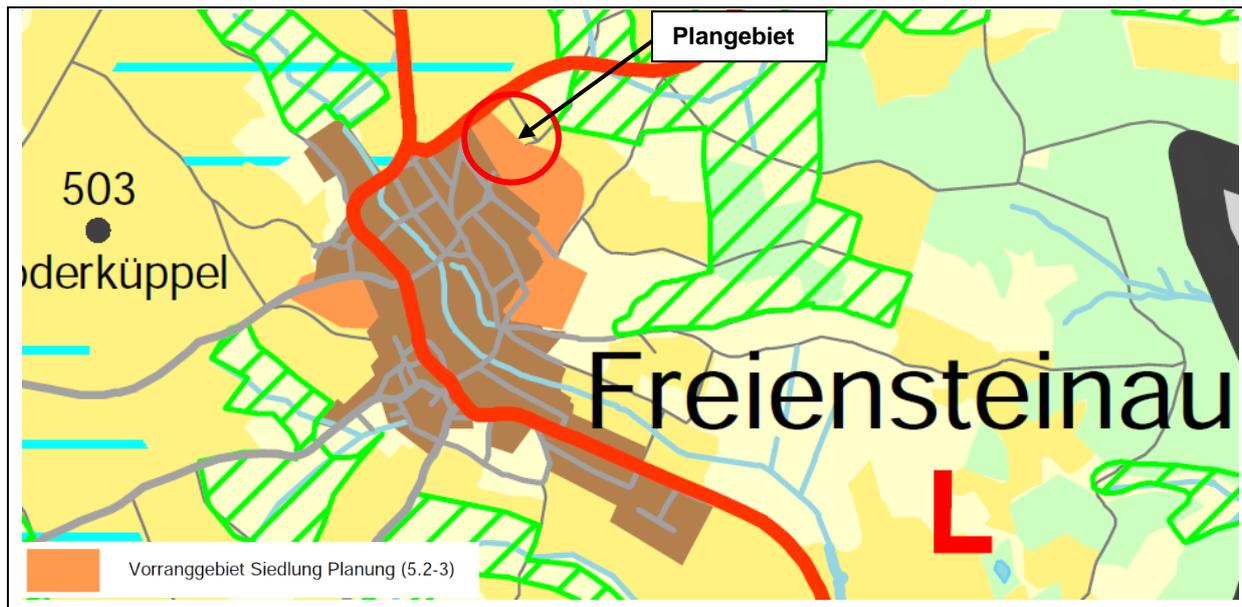
Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünland sowie als Wohnbaugrundstück mit Hausgarten genutzt und ist dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Roppels“ sowie dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen. Im Nordwesten befinden sich geschlossene Gehölzbestände. Es bestehen auf zwei Grundstücken bereits baulichen Anlagen, die Straße *Auf dem Roppels* ist ausgebaut. Im Süden, Westen und Südosten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehenden Wohnbebauungen im Bereich der Straßen *Alte Weidenauer Straße*, *Auf dem Roppels* und *Am Christinenberg* und *Kuhtrieb* an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Abb. 1) umfasst 8.296m<sup>2</sup> und somit die Flurstücke 259/10tlw. (= teilweise), 338, 339/1, 339/2, 339/3, 339/4 und 339/5 und 340/1 in der Flur 1 (Gemarkung Freiensteinau).

### **1.3 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittelhessen2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1 (Z)) dargestellt. Den Vorgaben der Regionalplanung wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen im Anschluss an die vorhandene Nutzung in diesem Bereich gefolgt. Durch die Erschließung und Bebauung der bauplanungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen wird insbesondere dem Ziel der Eigenentwicklung entsprochen. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

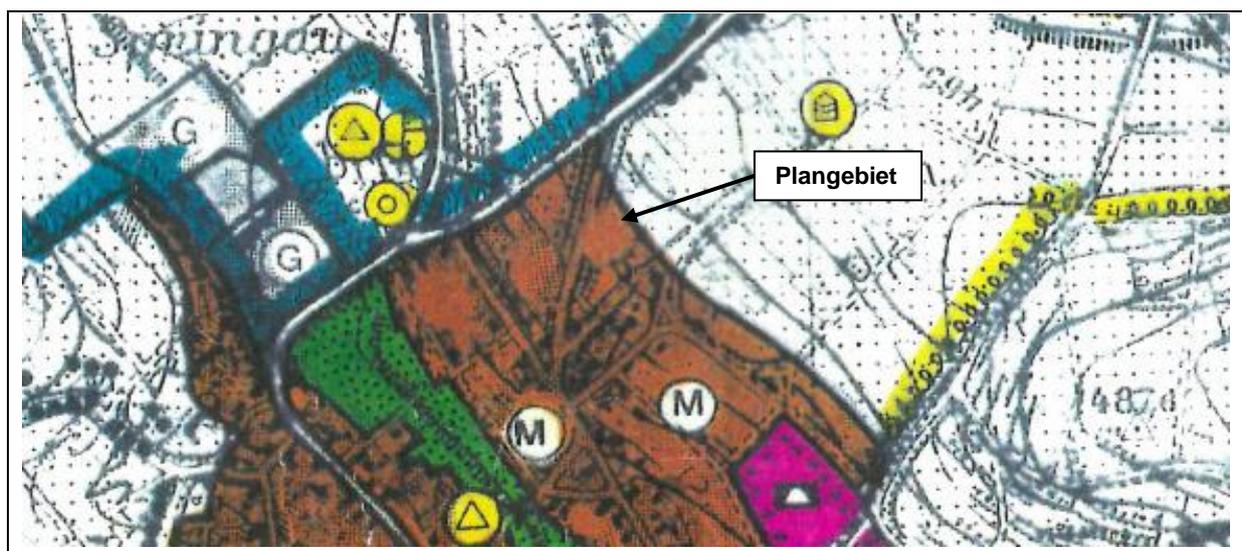


Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand dar. Somit ist der Bebauungsplan zwar in der Siedlungsflächendarstellung aus dem ursprünglichen wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, aber die Art der baulichen Nutzung (Allg. Wohngebiet / Wohnbaufläche) ist nicht korrekt. Allerdings erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Roppel“ eine FNP-Änderung im Parallelverfahren, so dass die vorliegende Änderung aus dem wirksamen FNP entwickelt ist

**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau



Quelle: Gemeinde Freiensteinau, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Roppels“ (Satzungsbeschluss 16.12.1994, Rechtskraft 28.02.1996) beinhaltet das hier in Rede stehende Plangebiet „Auf dem Roppels – 1.Änderung“ im Nordosten seines Geltungsbereiches. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich großflächig Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, ein Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO sowie Grünflächen privat (Gartenland) und Grünflächen öffentlich (Verkehrsbegleitgrün) und Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus.

**Abbildung 4:** Das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1A „Auf dem Roppels“)



Quelle: Gemeinde Freiensteinau,, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

Im Zuge der 1. Änderung wird die bisherige Darstellung und Ausweisung des nordöstlichen Geltungsbereiches übernommen. Lediglich die Zufahrtssituation des nördlichen Wohnbaugrundstückes bedingt eine minimale Änderung der Planungsgrundlage, wobei die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

Das Maß und die Art der baulichen Nutzung wurde auch für die vorliegende Bauleitplanung herangezogen. Entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6, sowie einer offenen Bauweise. Diese Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Auf dem

Roppels“ für eine einheitliche Eingliederung der Wohnbebauung übernommen. Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind weiterhin Festsetzungen zum Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, zum Landschaftsbild (Festsetzung von Baum und Strauchpflanzungen) und zum Klimaschutz ebenfalls mit übernommen worden. Geändert hat sich allerdings aufgrund der entstandenen Topographie der Bezugspunkt für die Traufhöhe, die mit 6,5m um 50 cm erhöht wurde, um den energetischen Anforderungen an eine moderne und klima- und energieeffiziente Bauweise gerecht zu werden. Der Ursprungsplan ist von 1996 und entspricht daher nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Somit kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung an der nördlichen Ortsrandlage von Freiensteinau gewährleistet werden.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB</b>	06.05.2020 Bekanntmachung: 04.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.1 BauGB</b>	entfallen ( <i>Verfahren gem. § 13 BauGB</i> )
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.1 BauGB</b>	entfallen ( <i>Verfahren gem. § 13 BauGB</i> )
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB</b>	12.11.2020 – 14.12.2020 Bekanntmachung: 04.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB</b>	12.11.2020– 14.12.2020 Anschreiben: 10.11.2020
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	____.____.____

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in den „Freiensteinauer Nachrichten“ (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau).

Es liegen für das Vereinfachte Verfahren keine Gründe vor, den Zeitraum der Offenlage zu verlängern. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **2. Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung**

Ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan und der unmittelbar angrenzenden und vorhandenen Wohnbebauung wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan sowie die Kennwerte der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht verändert. Die Änderungen beziehen sich auf folgende Punkte und resultieren aus der Umsetzung des bisherigen Bebauungsplanes und dem Ausbau der Erschließungsstraße.

1. Anpassung des Baufensters/Baugrenzen an die bestehenden Wohnhäuser und einheitliche Ausrichtung der rückwärtigen Baugrenze. Die GRZ bleibt gleich, daher keine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.
2. Durch die entstandene Topographie (Böschungsbereich und stärker ansteigendes Grundstück) wurde der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe, die mit 6,5m um 50 cm erhöht wurde, neu bestimmt. Bisher war der tiefste Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Dies ist aber aufgrund der Örtlichkeiten nicht umsetzbar. Neu festgesetzt ist die OK Erdgeschoß-Rohfußboden. Um den energetischen Anforderungen an eine moderne und klima- und energieeffiziente Bauweise gerecht zu werden, wurde die Traufhöhe um 50cm nach oben gesetzt. Der Ursprungsplan ist von 1996 und entspricht daher nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird dadurch nicht erhöht, da für die absolute Höhe des Gebäudes die Firsthöhe entscheidend ist, die sich letztlich aus der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Dachneigung ergibt. An den Parametern werden keine Änderungen vorgenommen.
3. Im Zufahrtsbereich zum nördlichen Grundstück haben sich geringfügige Änderungen ergeben, in dem Flächen für den Erhalt von Gehölzen dem örtlichen Bestand angepasst wurden.
4. Die im Nordosten der Grundstücke festgesetzten Ausgleichsflächen bleiben weiterhin festgesetzt, allerdings sind für zwei Flächen das Entwicklungsziel geändert worden, um artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die übrigen Festsetzungen, die den Änderungsbereich betreffen, werden den aktuellen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

### **2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

### **2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Das Plangebiet ist indirekt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe vom Plangebiet entfernt im Bereich der Ortslage.

## **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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan geändert worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe,

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

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 und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Dies folgert eine gewisse Verdichtung im Plangebiet, die sich unter Berücksichtigung der umgebenden Bauungsstruktur sowie der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verträglich in das Wohnquartier einfügt und weiterhin notwendig ist, um auch mit den Bestimmungen zur

zweigeschossigen Bauweise genügend Spielraum für die bauliche Entwicklung auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Die Festsetzung zur GRZ wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass die bisherige kontinuierliche Gebietsentwicklung fortgesetzt werden kann.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechend auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Die Geschossfläche ergibt sich im Plangebiet aus der Grundfläche multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit wird die Gebäudedimension reguliert, damit sich die neuen Gebäude in das Umfeld einfügen.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

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 Allgemeine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig, werden jedoch durch die Festsetzung der Traufhöhe begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

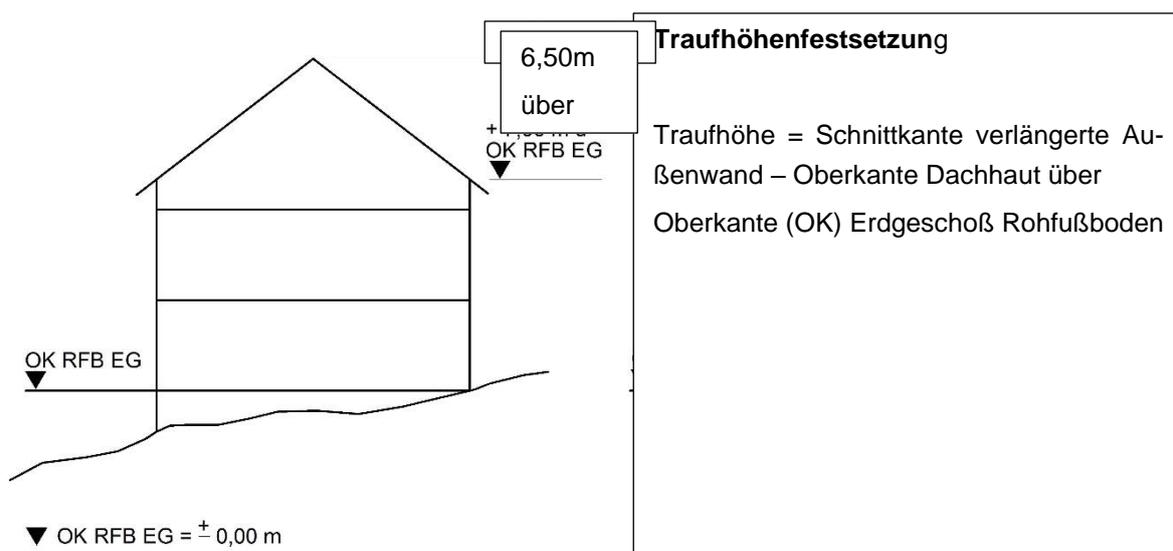
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO, sowie § 16 Abs. 2 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion:

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer

Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Firsthöhe entscheidend. Aus dem rechtskräftigen Plan ist aber die Traufhöhe übernommen und um 50cm auf 6,5m festgesetzt worden.

Für das WA 1 gilt: Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,50m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

**Abb. 5: Systemskizze**



### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Innerhalb des vorliegenden Allgemeinen Wohngebietes wird durch die Größe der geplanten Grundstücke eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ermöglicht, um eine offene Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Die Bauweise wird aber aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen auf Einzelhäuser beschränkt. 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 das Gebäude errichtet werden darf. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung des Gebäudes eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung des Gebäudes wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf, auch nachträglich, auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

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

Keine grundlegende Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Im Bereich der Flurstücke 339/1 und 339/4 und 339/5 wurden anstelle der Streuobstwiese Extensivgrünland mit einem besonderem Mahdregime festgesetzt. Das Grünland hat sich höherwertig entwickelt und würde durch die Pflanzung von Streuobstbäumen deutlich gemindert. Insofern wird das Entwicklungsziel für drei Grundstücke gendert. Siehe auch Landschaftspflegerische Ausführungen unter Kapitel 6ff.

### **3.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Die bisherigen Planzeichen sind durch die Festsetzung 2.3.1.1 und 2.3.1.2 erfasst.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen gestalterischen Merkmale aus den angrenzenden Gebieten und vor allem der ortsbildprägende Gestaltung der Dachlandschaft werden auch für das vorliegende Gebiet übertragen, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebietes bzw. des Ortsrandes in Bezug auf den Bestand zu gewährleisten.

Keine grundlegende Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Hinsichtlich der **Dachgestaltung** gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt: Die zulässige Dachneigung beträgt jetzt 25° bis 45°. Damit ist die Mindestdachneigung um 5° gesenkt worden, um den aktuellen Anforderungen der Architektur zu entsprechen.

Die übrigen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Plan übernommen.

### **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung dürfen nur naturrote Ziegeleindeckungen bzw. ziegelrotähnliche und dunkle Dacheindeckungen (grau, schwarz und anthrazit) verwendet werden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer, Pult oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen zugelassen werden, Flachdächer bis 4° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn die auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen montiert werden.

### **Einfriedungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für die Einfriedungen in den Allg. Wohngebieten:

Mauern sind unzulässig. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Einfriedungen sind aus Holz oder mit Drahtgeflecht, und dann in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten.

Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,75m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25m zulässig.

Für Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter gilt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

Grundstücksfreiflächen

Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mind. 90 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 1.3.1) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen<sup>1</sup>.

Es gilt die Grundstücksfreiflächen mit mindestens 40% standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Forderung der Grundstücksfreiflächengestaltung ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande der Siedlungsbereiche, die, um integriert zu sein, eine Bodenbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt sowie Sichtschutz zu nennen.

## 5. Wasserrechtliche Festsetzung

Keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Es wird weiterhin empfohlen, dass je Grundstück und Gebäude (Hauptgebäude) eine Zisterne mit mind. 7 m<sup>3</sup> zu errichten ist, wobei mind. 3 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen und 4m<sup>3</sup> für die Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) vorzuhalten sind.

Diese Festsetzungen sollen der Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswasser dienen und somit die Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigen, sowie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Die Dimensionierung von mind. 3 m<sup>3</sup> für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Verbleiben 4 m<sup>3</sup> Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

---

<sup>1</sup> bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,3 (=180m<sup>2</sup>) und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II = 90m<sup>2</sup>) auf 270 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 2.3.1.2 4 auch 297 m<sup>2</sup> als Gartenfläche zu nutzen sind (z.B. Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete etc.). Von den 330m<sup>2</sup> sind wiederum 40% der Flächen mit Laubsträuchern, Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen, also auf 132m<sup>2</sup>.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs. 2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 6.1 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 Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung **des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB** aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Dem Planverfasser sowie der Gemeinde Freiensteinau liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt für die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Roppels“ gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 1996 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan von 1996 wurden die Belange der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beschrieben und die

Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wurden formuliert und festgesetzt

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Da der planerische Eingriff sowie dessen Ausgleich bereits im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt ist, kann auch auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB verwiesen werden, der besagt: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Vorgabe trifft auf die Bebauungsplanänderung zu.

## **6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft**

Die Böden des Plangebietes bestehen aus Braunerden (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die im Plangebiet bewerteten Böden weisen keine Bodenfunktionsbewertung auf. Aufgrund der bereits teilweise vorhandenen Versiegelungen sowie den anhaltenden gärtnerischen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass größtenteils keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Die direkt an das Plangebiet anschließenden, nördlichen und östlichen Bereiche weisen eine geringe bis mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung auf. Dementsprechend können für die nördlichen und südlichen Wiesenflächen des Plangebietes eine geringe bis mittlere Gesamtbewertung angenommen werden. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht für die vorhandenen Böden mit einem K-Faktor von 0,2 bis <0,3 eine mittlere Erosionsanfälligkeit.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet, ist jedoch Bestandteil des Talsperren-Einzugsgebietes „Kinzigtalsperre“.

Die klimatischen Funktionen im Bereich der Wohnbebauungen ist bereits eingeschränkt, während im Bereich der Wieseflächen positive Eigenschaften für das Lokalklima gegeben sind. Die Freiflächen sind im Allgemeinen von starken Temperaturschwankungen geprägt, die vor allem in Strahlungsnächten zur Produktion von Kaltluft führen. Durch die geringe Flächengröße der Wiesenflächen im Plangebiet sowie die umgebenden Gehölzhecken, sind die Temperaturschwankungen jedoch nicht stark ausgeprägt.

### **Eingriffsbewertung**

Die vorliegende Bauleitplanung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Roppels“. Im Plangebiet bestehen bereits Wohnbebauungen. Weiterhin sind gärtnerisch gepflegte Freiflächen mit großflächigen Vielschnittrassen sowie Gehölzen, Wiesenfläche sowie Gehölzhecken vorhanden. Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche von 3.043 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 349 m<sup>2</sup> auf ein Mischgebiet und 662 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundfläche in der Varianz (Baugrenzen) geringfügig vergrößert, die GRZ bleibt aber gleich. Weiterhin liegt nordöstlich im Plangebiet eine Versickerungsmulde, die nicht tangiert wird. Durch den gleichbleibenden Umfang des Plangebietes sowie der ermöglichten Versiegelung, werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser nicht erheblich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gesteigert.

Mit Umsetzung der Planung werden insbesondere die im Plangebiet nördlich und südlich liegenden Wiesenflächen überplant. Es ist durch die bereits eingeschränkte Klimafunktion und durch die Kleinflächigkeit mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen. Nördlich sowie

östlich des Plangebietes liegen großflächige Freiflächen, welche durch die Topografie u. a. für Kaltluftabströme ins Plangebiet und den anschließenden Siedlungsraum beitragen können. Auch ist mit keiner sonderlichen Steigerungen von Luftschadstoffen durch die Nutzung der neuerrichteten Wohnbebauungen oder durch Verkehrsbewegungen zu rechnen. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

Eine Überstellung der Freiflächen mit großkronigen Laubbäumen kann sich wegen der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) positiv auswirken.

### 6.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Mai, Juli und September 2020 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten aufgelistet.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher bestehen bereits Wohnbebauungen und Hausgärten im Plangebiet. Diese weisen größere artenarme Flächen mit Vielschnitt-rasen sowie Ziergehölze und Pflanzbeete auf. Teilweise werden die Freiflächen als Nutzgärten genutzt. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen erstreckt sich dabei in den bebauten Flurstücken 339/2 und 339/3 von der westlichen bis zur östlichen Plangebietsgrenze. Nördlich und südlich liegen zwei Wiesenflächen im Plangebiet. Im Bereich der östlichen Flächenbereiche des Flurstückes 339/1 ist die Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) in größeren Beständen vorhanden, während im Bereich der südlichen Wiesenflächen nur ein einzelnes Exemplar der Pflanzenart im Bereich der Böschung sowie sehr wenige Exemplare des östlichen Randbereichs des Geltungsbereiches nachgewiesen werden konnten (Flurstücke 339/4 und 339/5). Weiterhin sind asphaltierte Straßenflächen mit begleitenden Gehölzpflanzungen und Entwässerungsmulde (Straßenbegleitgrün) im Plangebiet vorhanden.

Nördlich, westlich und südlich grenzen Bauungen eines Mischgebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes an. Weiterhin liegen östlich und nördlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen.

Die in den entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets gefundenen Pflanzenarten:

Art	Deutscher Name	Nördliche Wiesenfläche	Südliche Wiesenfläche	Hausgärten	Straßenbegleitgrün
<i>Acer spec.</i>	Ahorn			x	
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	x	x		
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel	x	x		
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Gewöhnlicher Frauenmantel	x			
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke				x
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	x			x
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Wohlrichendes Ruchgras	x			
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel	x			
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß		x		
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	x	x		

<i>Betonica officinalis</i>	Echte Betonie		x (vereinzelt)		
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangen-Knöterich		x (vereinzelt)		
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume			x (wenig)	
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut			x	
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	x			
<i>Colchicum autumnale</i>	Herbstzeitlose			x	
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel				x
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn				x
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras		x		x
<i>Galium album agg.</i>	Artengruppe der Weißen Labkräuter	x	x		x
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut				x
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau			x	
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	x	x (viel)		
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut				x
<i>Knautia arvensis</i>	Acker- Witwenblume	x			
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel				x
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	x			
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut			x	
<i>Luzula campestris</i>	Feld- Hainsimse			x	
<i>Picea spec.</i>	Fichte				x
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle			x	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	x	x		
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras				x
<i>Prunus avium</i>	Kirschbaum				x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn				x
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	x	x		
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs				x
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	x			
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Große Wiesenknopf	x (viel)	x (vereinzelt)		
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	x			
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut	x	x		
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnliche Flieder				x
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	x			
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn	x	x		x
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum				x
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	x	x		
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	x			
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	x (wenig)			
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnliche Feldsalat				x
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis			x	
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke				x
<i>Vitis vinifera</i>	Wein				x

**Abb. 6:** Nördlich im Plangebiet liegende Wiesenfläche sowie nördliche Wohnbebauung



**Abb. 7 Hausgarten** mit Ziergehölzen sowie Nutzgarten



**Abb. 8:** Im Plangebiet liegende Straßenfläche sowie Feldhecke mit Mulde (Straßenbegleitgrün; linker Bildausschnitt) und **Abb. 9:** angrenzende Wohnbebauungen (rechte Bildhälfte). Innerhalb der Wiesenfläche vorkommende Pflanzenart *Sanguisorba officinalis*.



**Abb. 10:** Im Plangebiet bestehende Wohnbebauung sowie südlich im Plangebiet liegende Wiesenfläche.



Das Plangebiet ist in den Flurstücken 339/2 und 339/3 bereits mit Wohnbebauungen sowie Nebenanlage teilweise versiegelt. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Daher kommt den beiden Flurstücken aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Wertigkeit zu. Der Gehölzhecke kommt eine mittlere naturschutzfachliche Wertung zu. Die beiden Wiesenflächen, welche nördlich und südlich im Plangebiet

liegen, weisen eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Ausschlaggebend hierfür ist die teilweise höhere pflanzliche Diversität der Flächen. Viele Pflanzenarten kommen aber nur einzelnen vor oder sind nur mit sehr wenigen Exemplaren vertreten. Die erhöhte Diversität der Flächen beschränkt sich zudem meist auf die Randbereiche beider Flurstücke. Insbesondere die östlichen Randbereiche der Wiesenflächen weisen, im Übergang zu der östlich angrenzenden Grünlandfläche, eine höhere Artenvielfalt und größere Bestände der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) auf. Innerhalb der Flächen nimmt die Artenvielfalt meist ab. In den Flurstücke 339/4 und 339/5 wachsen überwiegend Gräser sowie viele Exemplare der Pflanzenart *Hypericum perforatum* (Geflecktes Johanniskraut).

Mit der 1. Änderung „Auf dem Roppels“ werden die damaligen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet auch weitgehend weiterverfolgt. In den beiden Flurstücken 339/1 und 339/2 wird nur die überbaubare Grundstücksfläche minimal in östliche Richtung erweitert, während die nicht überbaubare Grundstücksfläche aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen wird. Daher resultieren nur sehr geringfügig erhöhte Vollversiegelungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan über verschiedene Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch eine externen Ausgleichsfläche kompensiert. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan sind demnach die Eingriffe in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes der 1. Änderung bereits kompensiert. Hierzu wurde innerhalb der Fläche IV des Flurstückes 29, in der Flur 4, Gemarkung Freiensteinau Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 7.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. (siehe Abb. 11) Hierbei wurde das Entwicklungsziel „Hecken- und Baumanpflanzungen mit vorgelagerten Saumstreifen, Grünlandextensivierung“ festgesetzt (Punkt: 2.5.4). Dabei soll, analog zur Festsetzung 2.5.3 des ursprünglichen Bebauungsplanes, innerhalb der Fläche IV je Planzeichen laut Plankarte eine Heckengruppe (dreireihig) mit einer Länge von 20 m gepflanzt werden (Pflanzenabstand Sträucher 1 m, Abstand Pflanzreihe 1,5 m). Der Heckenanpflanzungen vorgelagert gilt es einen 10 m breiten Saumstreifen laut Plankarte anzulegen (ohne Beweidung, freie Sukzession). Gleiches gilt für den Saumstreifen entlang des Steinbaches. Die restliche Fläche ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften; Reduzierung des Viehbesatzes (Großvieheinheiten); Drainagerückbau. Weiterhin sollen Pflanzungen von Eschen laut Plankarte erfolgen.

Das Entwicklungsziel der östlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des ursprünglichen Bebauungsplans, bleibt mit der 1. Änderung nur innerhalb der Flurstücke 339/2 und 339/3 bestehen (Anlage Streuobst). Innerhalb der östlichen Teilflächen der Flurstücke 339/1, 339/4 und 339/5 wird das ursprüngliche Entwicklungsziel „Strukturreiche Ortsrandeingrünung“ angepasst. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung die Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften, um die hochwertigeren Wiesenflächen sowie die Bestände der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* zu sichern und aufzuwerten (siehe Artenschutz: *Maculinea nausithous*). Durch die nördlich und südlich des Plangebietes bestehenden Heckenstrukturen sowie die Topografie des östlich angrenzenden Geländes ist das Plangebiet nicht weithin sichtbar, wodurch mit nicht vollständiger Umsetzung der Ortsrandeingrünung, keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild resultieren und auf eine Umsetzung der Eingrünung zugunsten des Natur- und Artenschutzes verzichtet wird (s. Kapitel Orts- und Landschaftsbild).

**Abb.11:** Kompensationsfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes (Flurstück 29, Flur 4, Gemarkung Freiensteinau).



Weil die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans auf Flächen des beplanten Innenbereiches nach § 30 BauGB erfolgt und das vorliegende Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird mit der 1. Änderung keine Kompensation gemäß Eingriffsregelung erfolgen. Demnach können die geplanten Eingriffe in die unbebauten Wiesenfläche der Flurstücke ,339/1, 339/4 und 339/5 als kompensiert betrachtet werden.

Da es mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur eine kleinflächige Erweiterung der ursprünglich überbaubaren Grundstücksfläche, bei gleichbleibender nicht überbaubarer Grundstücksfläche, erfolgt und zudem Festsetzungen zum Erhalt der östlichen Wiesenflächen getroffen werden, ergibt sich mit der Umsetzung der vorliegenden Planung in der Zusammenschau nur eine geringfügige Konfliktsituation.

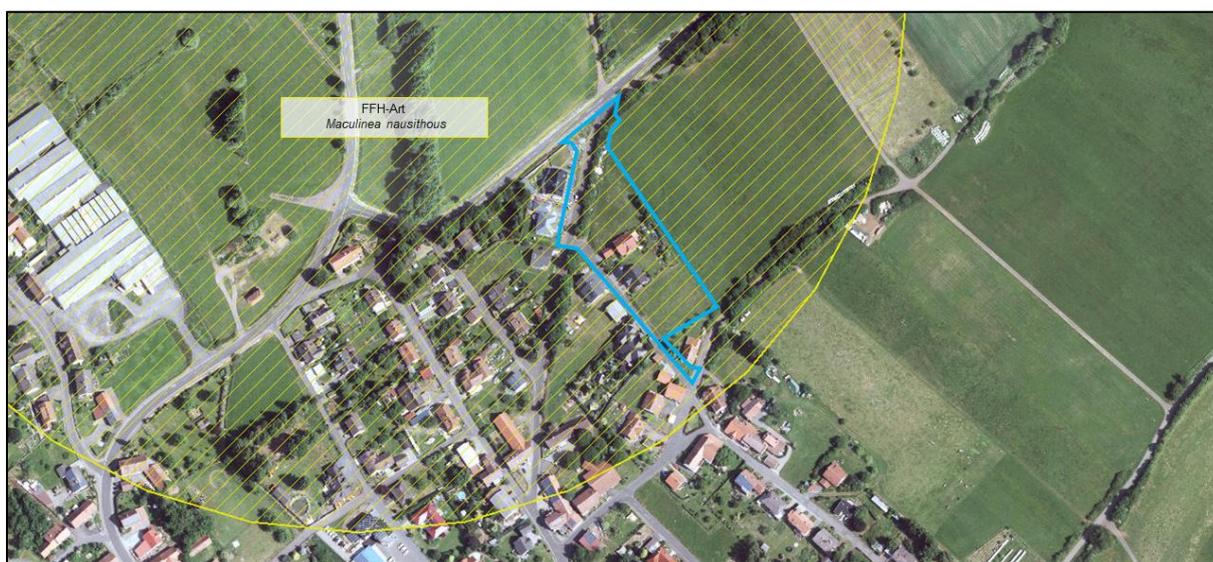
#### 6.4 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Freiensteinau, im Übergang zu Flächen des unbebauten Außenbereiches (Grünlandflächen). Aufgrund der Bestände der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) innerhalb der östlichen Teilbereiche der Flurstücke 339/1 sowie 339/4 und 339/5 wurden faunistische Erhebungen zu möglichen Vorkommen der Falterarten *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *M. teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) in dem Gebiet durchgeführt (Plan Ö 2020). Hierbei wurden jeweils eine Begehung während der Flugzeit beider Wiesenknopf-Ameisenbläulinge am 24. und 30.07.2020 durchgeführt und in einem separaten Dokument zusammengefasst (Stand: 04.11.2020).

Es konnten keine Exemplare der Falterart *Maculinea teleius* im Plangebiet oder angrenzend festgestellt werden. Jedoch konnten, in Bereichen mit blühenden Exemplaren der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis*, Individuen der Falterart *Maculinea nausithous* festgestellt werden. Durch die Überplanung des Untersuchungsbereichs besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies betrifft insbesondere die östlichen Teilbereiche der Flurstücke der Flurstücke 339/1 und 339/ 4 und 339/5.

Nach dem HalmViewer Hessens sind die im Plangebiet nachgewiesenen Exemplare der Falterart *Maculinea nausithous* ein Bestandteil einer größeren Population im räumlichen Zusammenhang.

**Abb. 12:** Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu im Halm Viewer Hessens verzeichneten Vorkommen der FFH-Art *Maculinea nausithous* (HalmViewer, Zugriffsdatum: 28.10.2020, eigene Bearbeitung).



Durch die Umsetzung der Planung gehen somit nur kleinflächige Grenzbereiche des Lebensraumes von ca. 350 m<sup>2</sup> verloren. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte zu verringern, sind innerhalb der Flurstücke 339/1, 339/4 und 339/5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft das Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ vorgesehen. Die Wiesenflächen sind, gemäß Maßnahmenempfehlungen des Bebauungsplanes, angepasst an die Vorkommen der Falterart zu bewirtschaften. Hierdurch können Teilbereiche der Vorkommen bereits im Bebauungsplan gesichert und teilweise aufgewertet werden.

Weiterhin soll über einen städtebaulichen Vertrag die Bewirtschaftung, der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsfläche IV des Flurstückes 29, Flur 4, angepasst werden, sodass innerhalb der Fläche ein an den Lebenszyklus der Falterart angepasstes Mahd- oder Beweidungsregime durchgeführt werden muss. Hierzu ist innerhalb der Flächenbereiche das vorhandene Grünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Maßnahmenempfehlung gemäß Textlichen Festsetzungen: Der erste Schnitt hat ab dem 01.06 eines jeden Jahres zu erfolgen. Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung im Durchtrieb mit Schafen bzw. mit mobilen Weidezäune zulässig. Eine Zufütterung ist nicht zulässig. Auf den zweiten Wiesenschnitt oder Beweidungsgang kann auch verzichtet werden, wenn der zweite Wiesenaufruch sehr schwach ausfällt. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Unter Absprache mit den zuständigen Behörden können die Mahdtermine oder Düngergaben (organischer Dünger) angepasst werden. Eine jährliche Bestandsaufnahme und Kontrolle der Mahdtermine in den fünf folgenden Jahren nach Beginn der Maßnahmenumsetzung wird empfohlen.

Durch die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können die geplanten Eingriffe in den Lebensraum der Falterart *Maculinea nausithous* kompensiert werden. Erheblich negative Auswirkungen auf die lokale Population sind dadurch nicht gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil der geschlossenen Ortschaft und ist bereits zum Teil versiegelt oder weist teilweise Wiesenflächen auf. Daher besitzt das Plangebiet kaum potenzielle Bruthabitate europäischer Vogelarten sowie Fledermausarten. Wegen der räumlichen und die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, sind mit Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren im Plangebiet angepasst haben (bspw. Rotkehlchen, Amsel, Haussperling etc.). Störanfällige Vogelarten wie die Feldlerche sind im Bereich des Plangebietes auszuschließen. Mit Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. Jedoch wird es, mit der Benutzung der neuerrichteten Nutzungen, gegenüber der jetzigen Situation, zu einer leichten Steigerung der Störfaktoren im Gebiet kommen. Erheblich gesteigerte Vergrämungseffekte auf störanfällige Vogelarten (Feldlerche) sind, durch die Lage des Plangebietes am bereits bebauten Siedlungsrand, nicht anzunehmen. Durch Umsetzung der geplanten Ein- und Durchgrünung (Streuobst, Erhalt Feldhecke, Grünlandextensivierung) können jedoch Lebensräume für die derzeit im Plangebiet vorkommenden Tierarten geschaffen werden. Wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse werden nicht beeinflusst. Diese können auch nach Umsetzung der Planung das Plangebiet weiterhin als Jagdrevier nutzen. Es wird ein Anbringen von Nisthilfen für verschiedene Vogel- und Fledermausarten empfohlen. Eine wesentliche Störung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten ist mit der Umsetzung der Planung nicht ersichtlich. Eingriffe in die nördlich im Plangebiet liegende Feldhecke sind nicht vorgesehen. Diese steht weiterhin als mögliches Revier für Vögel, Fledermäuse oder Haselmäuse zur Verfügung.

Um Verbotbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen, unabhängig vom Zeitraum, notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.
- Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Unter Einhaltung der oben aufgeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen besteht mit der Umsetzung der 1. Änderung keine erheblichen Konfliktpotenziale gegenüber besonders oder streng geschützten Tierarten.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

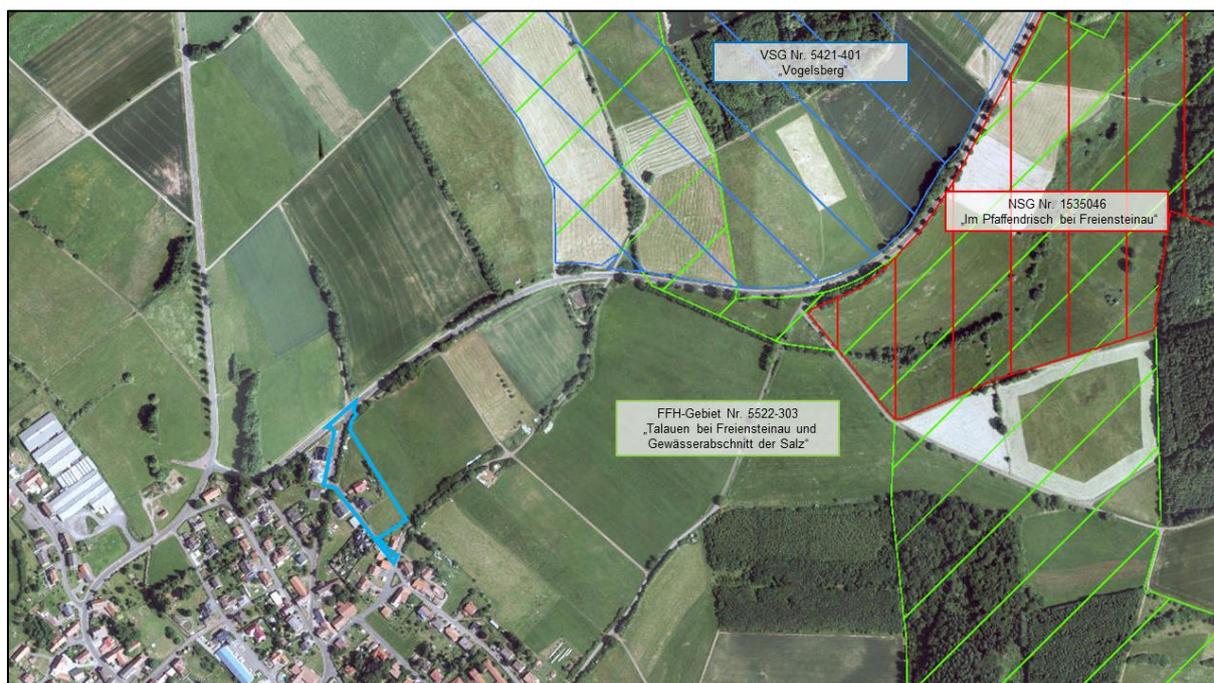
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

## 6.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ und das FFH-Schutzgebiet Nr. 5522-303 „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“. Beide Schutzgebiete liegen ca. 400 m östlich vom Plangebiet entfernt. Weiterhin liegt östlich, ca. 630 m entfernt zum Plangebiet, das Naturschutzgebiet Nr. 1535046 „Im Pfaffendriesch bei Freiensteinau“. Eine Betroffenheit der Schutzgebiete ist aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet nicht anzunehmen.

Das Plangebiet ist ein Bestandteil des Naturparks „Vulkanregion Vogelsberg“ (ehemalig: „Hoher Vogelsberg“). Die vorliegende 1. Änderung ist Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Flächen liegen im geschlossenen Siedlungsraum, im Übergang zur Offenlandbereichen. Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es lediglich zum Lückenschluss von bereits rechtskräftigen Baugrundstücken und damit zur Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers, ohne die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Das Plangebiet ist nördlich und südlich durch bestehende Heckenstrukturen sowie die Topografie der östlich anschließenden Wiesenfläche nicht weithin sichtbar. Durch die Kleinflächigkeit des Bebauungsplanes, dessen Lage im Innenbereich sowie der bestehenden Eingrünung, sind mit Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturpark und dessen Erhaltungszielen ersichtlich.

**Abb. 13:** Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu umliegenden Schutzgebieten (NatureViewer, Zugriffdatum: 28.10.2020, eigene Bearbeitung).



## 6.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Innerhalb des Plangebietes liegt eine Kompensationsfläche. Nach dem NaturegViewer Hessens wird die Kompensationsfläche mit der Maßnahmen-Nr. G-AA\_001681 bezeichnet. Als Maßnahmenart wird „Streuobst Neuanlage“ angegeben. Die Kompensationsfläche entstammt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan der vorliegenden 1. Änderung. Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt, jedoch ist das Plangebiet ebenfalls noch nicht in seinem vollständigen Ausmaß umgesetzt worden. In den beiden Flurstücken 339/2 und 339/3, in denen bereits Wohnbebauungen mit Hausgarten errichtet wurden, wird das Entwicklungsziel gemäß ursprünglichem Bebauungsplan beibehalten. In den Bereichen ohne umgesetzten Eingriff soll eine Anpassung des Entwicklungsziel erfolgen, aufgrund von artenschutzrechtlichen Aspekten. Betroffen sind die Flurstücke 339/1tw., 339/4tlw., 339/5tlw. Aufgrund der erfassten Vorkommen der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* sowie der Falterart *Maculinea nausithous* kann die Erstellung einer Streuobstwiese zur Zerstörung der für die Falterart obligaten Pflanzenart führen. Daher wird von dem ursprünglichen Entwicklungsziel abgesehen und stattdessen eine Festsetzung zur Extensivierung der Wiesenflächen getroffen.

**Abb. 14:** Lage der verzeichneten Kompensationsfläche im Plangebietes (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 28.10.2020).

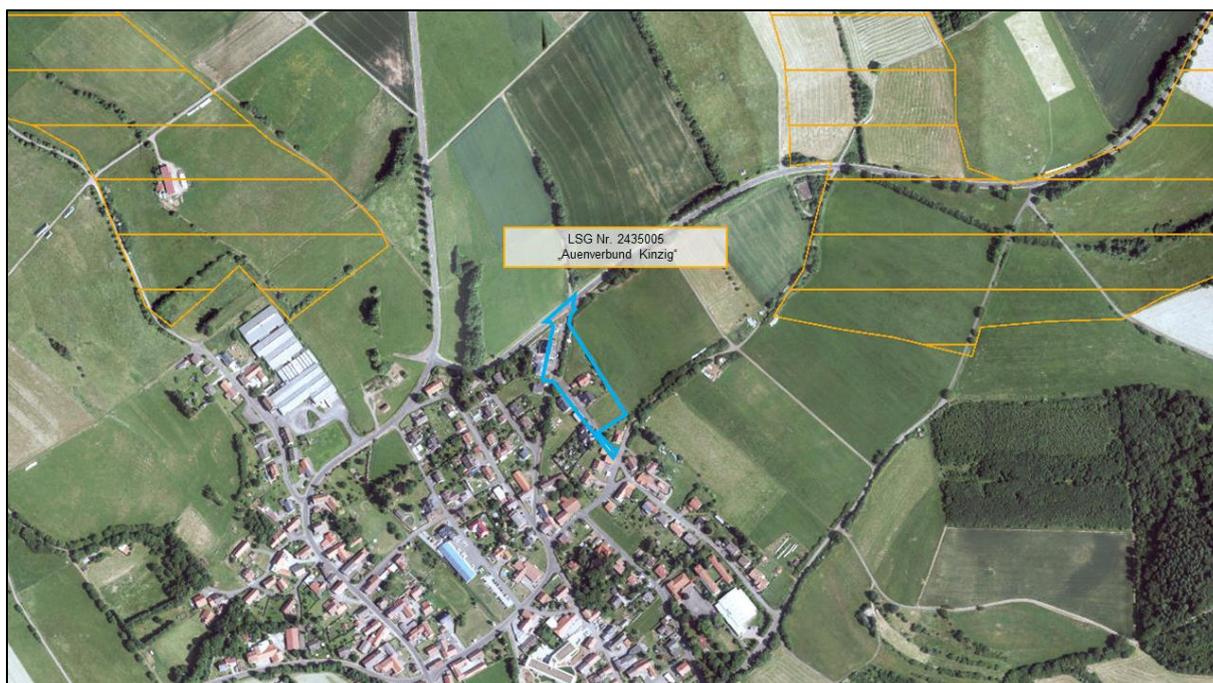


## 6.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Nördlich und östlich liegen Flächen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2435005 „Auenverband Kinzig“. Durch die räumliche Distanz zum Plangebiet sind erheblich negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet auszuschließen.

Das Plangebiet ist über einen rechtskräftigen Bebauungsplan dem Innenbereich zuzuordnen. Auch ist bereits das Ortsbild in der Umgebung zum Plangebiet anthropogen geprägt. Das Plangebiet bildet einen Übergang von der geschlossenen Ortschaft zu Bereichen des Offenlandes: Trotz des Überganges wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf eine durchgehende Eingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Eine Eingrünung an dieser Stelle kann den Bestand der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* reduzieren und somit den Bestand der Falterart *Maculinea nausithous* gefährden. Durch bestehende Heckenstrukturen nördlich und südlich des Plangebietes sowie durch die Topografie des östlich angrenzenden Grünlandes ist das Plangebiet auch ohne festgesetzte Ortseingrünung nicht weithin einsehbar. Erheblich negative Auswirkungen sind somit nicht auf das Orts- oder Landschaftsbild ersichtlich.

**Abb. 15:** Lage des Plangebietes (blau umrandet) zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 2435005 (NatureViewer, Zugriffsdatum: 28.10.2020, eigene Bearbeitung).



**Abb. 16:** Blick von der östlich des Plangebiets gelegenen Grünlandfläche in Richtung Südwesten (Rechter Bildausschnitt: Wohnbebauungen des Bebauungsplanes der 1. Änderung).



### **6.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Durch die geplante Zuordnung des Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet zu dem bereits vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet), kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Es ist mit einer vernachlässigbaren Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden mit einer vernachlässigbaren Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Es kann zu einer vernachlässigbaren Erhöhung von Treibhausgasen durch die Nutzung der neuerrichteten Nutzungen kommen. Weiterhin ist eine geringfügige Zunahme an Lärm- und Lichtimmissionen möglich.

### **6.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### **6.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Nach dem Geoportal Hessens sind im Plangebiet sowie im näheren des Plangebietes keine Boden-, Flächen- oder Baudenkmäler verzeichnet.

### **6.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung**

Die Flächen der vorliegenden 1. Änderung sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Roppels“. Somit sind die Flächen dem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB zuzuordnen. Das Verfahren wird als Vereinfachtes Verfahren im Sinne § 13 BauGB aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13 BauGB findet die natur-schutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

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. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Ausgleich erfolgte bereits durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Roppels“. Ein zusätzlicher Ausgleich wird nach diesseitiger Auffassung durch die Bebauungsplanänderung bzw. Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB nicht erforderlich, da keine Erhöhung oder Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die dadurch einhergehende zusätzliche Neuversiegelung und Bodenverdichtung auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes durch die Änderung vorbereitet werden. Es wird auf § 1a Abs. 4 Nr. 5 BauGB verwiesen.

## **7. Klimaschutz**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt, nur die Flächen westlich der Ortslage. Klimaschutzbelange sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung restriktiver Baugrenzen, und die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung (Textliche Festsetzungen 1.5ff und 2.3ff.).

## **8. 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:

### **8.1 Überschwemmungsgebiet**

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

### **8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung*

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen im Bereich der Grundstücke neu verlegt werden (Hausanschlüsse). Für die nördlichen Baugrundstücke erfolgt der Anschluss an die technischen Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung unter Anschluss an die bestehende Infrastruktur im Bereich der Erschließungsstraße „Auf dem Roppels“.

Das Trinkwasser kann aus dem bereits vorhandenen öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW).

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind festgesetzt und im Rahmen der nachfolgenden

Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Hofflächen und Pkw-Stellplätze etc. in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

### **8.3 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.

### **8.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Aufgrund der Topografie erfolgt die Ver- und Entsorgung des Plangebietes an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Straße *Auf dem Roppel*. Das Trinkwasser kann aus dem bereits vorhandenen öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen 3ff. und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan vorgenommenen textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung der nördlichen Baugrundstücke erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

## **9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Altlasten**

Der Gemeinde Freiensteinau liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Sofern Niederschlagswasser auf dem Grundstück gezielt versickert werden soll, wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsplanung und des Bauantragsverfahrens die Erstellung eines Bodengutachtens zu beauftragen.

### **Baugrund - Vorsorgender Bodenschutz**

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Infiltrationsvermögen muss gegeben sein) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen), der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, 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 (gegebenenfalls 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, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

## 10. Kampfmittel

Hinweise zur Auswertung von Luftbildern und einem möglichen Verdacht werden anhand der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zur Satzung ergänzt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 11. 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.

Umliegend grenzen Allgemeine Wohngebiete an, so dass durch die Planung keine städtebaulichen (immissionsschutzrechtlichen) Konflikte entstehen. Dementsprechend ist mit keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

## **12. 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 gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, 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. Beachtlich ist hierbei 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). 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 (EE-WärmeG) 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 ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **14. Sonstige Infrastruktur**

Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme). In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsleitungen und Kommunikationslinien im Plangebiet vor.

## 15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist erforderlich.

## 16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	8.296 m <sup>2</sup>
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	4.174 m <sup>2</sup>
Versiegelung GRZ 0,3	1.252 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.766 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlicher Weg (Bestand)	98 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün (Bestand)	800 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche Verkehrsbegleitgrün (Bestand)	1.458 m <sup>2</sup>

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ keine zusätzliche Versiegelung vor

Planstand: 09.11.2020

Projektnummer: 23234

Projektleitung: Dipl. Geograph M.Wolf (Stadtplaner AKH /SRL) und M.Sc. Biologe C. Groppf

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)

**Entwurf** - Planstand: 09.11.2020