

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Nieder-Moos

Begründung

Bebauungsplan Nr. 25

„Sondergebiet Weidich“ – 3. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 09.07.2025

Projektnummer: 23-2918

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

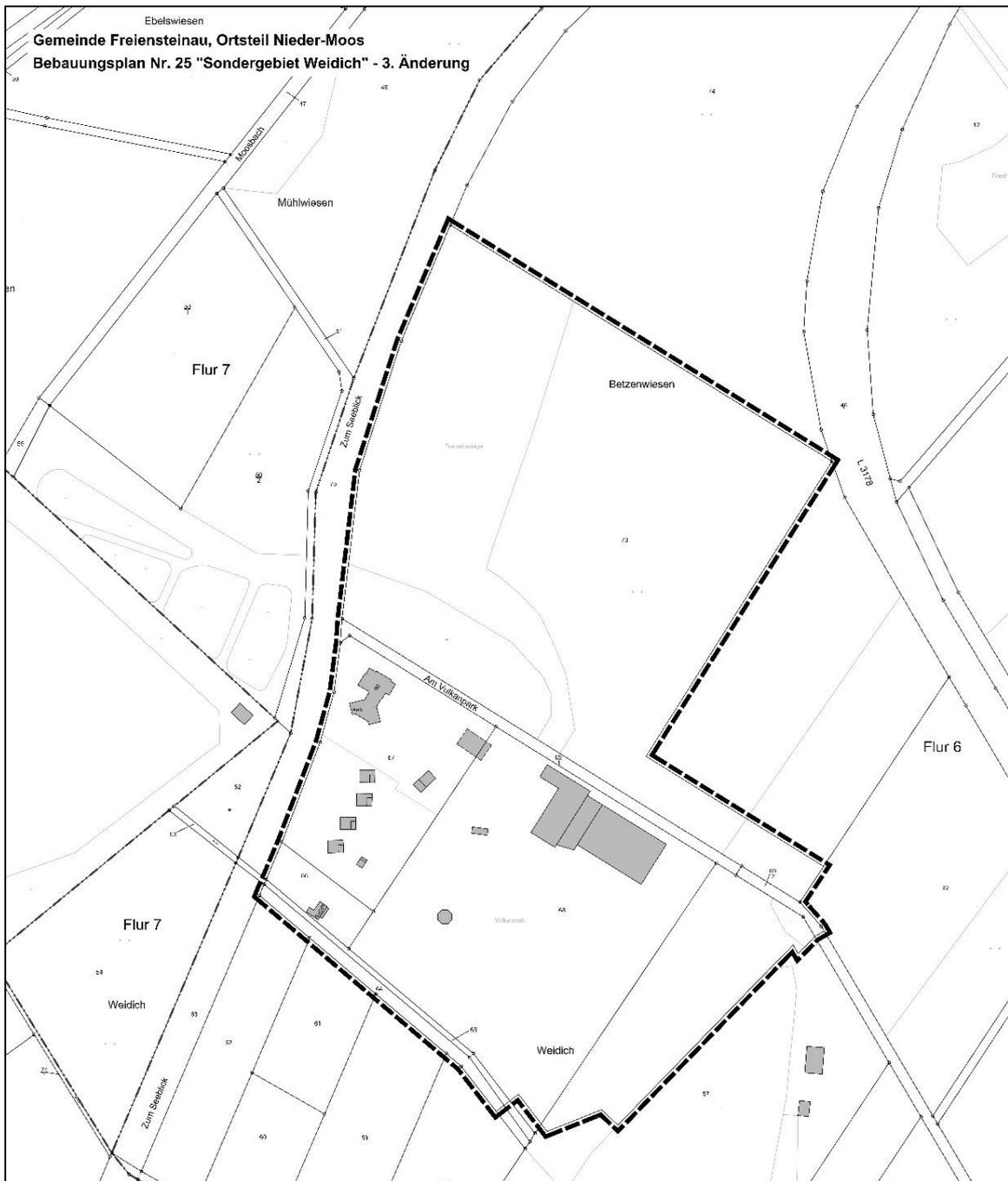
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Sonstige Planungen	10
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	10
1.8 Verfahrensart und -stand.....	11
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen.....	17
4.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen	17
4.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
4.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
4.8 Eingriffsminimierung	18
4.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
4.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	19
4.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß.....	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
5.1 Gebäudegestaltung	20
5.2 Einfriedung.....	20
5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	20
6. Wasserrechtliche Festsetzung	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	21
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
8.1 Hochwasserschutz	22
8.2 Wasserversorgung	22

8.3	Grundwasserschutz.....	23
8.4	Schutz oberirdischer Gewässer	24
8.5	Abwasserbeseitigung	24
8.6	Abflussregelung	25
8.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	26
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	26
10.	Kampfmittel	27
11.	Immissionsschutz	27
12.	Denkmalschutz.....	28
13.	Bodenordnung.....	28
14.	Flächenbilanz	28
15.	Anlagen und Gutachten	28

Abb. 1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

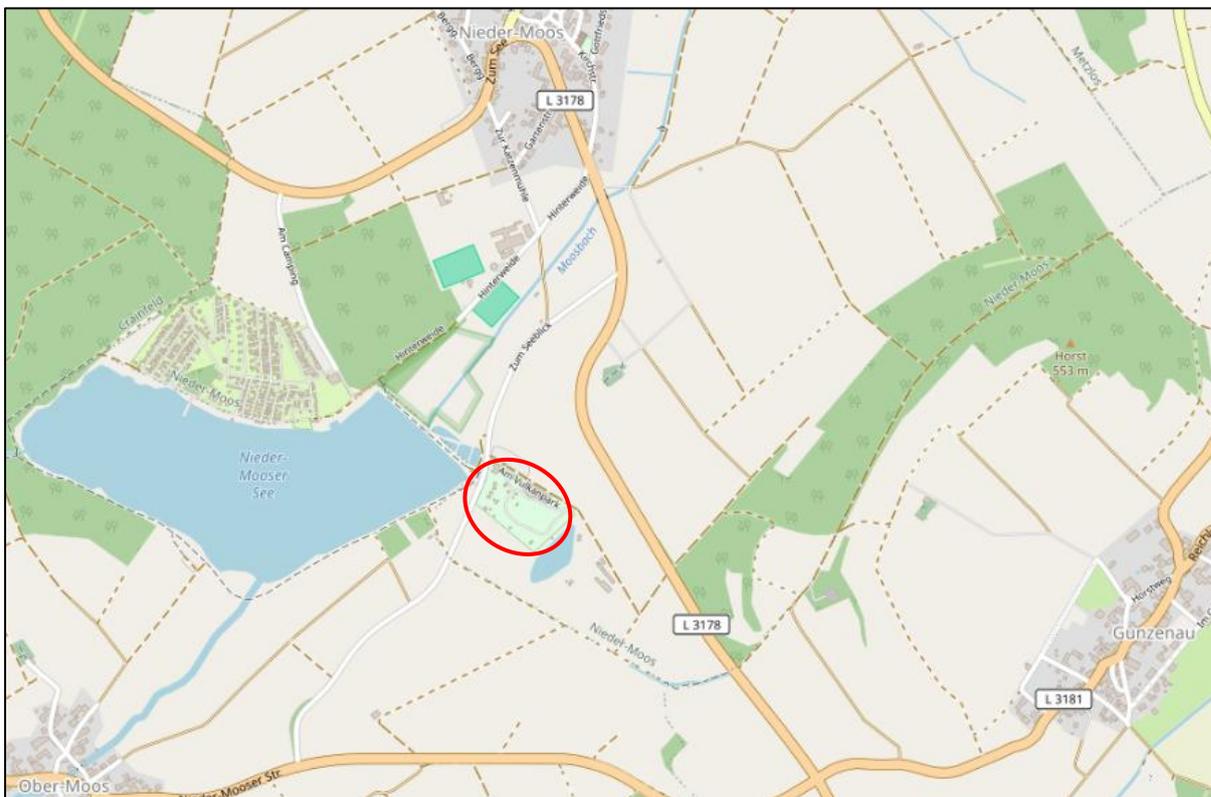
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 26.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“- 3. Änderung und Erweiterung im Ortsteil Nieder-Moos sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich im zwei-stufigen Regelverfahren beschlossen. Im laufenden Planungsprozess hat sich das Vorhaben weiter konkretisiert, demnach wurde der Bereich der Erweiterung mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2024 herausgenommen und der Bebauungsplan verbleibt mit dem Titel Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“- 3. Änderung.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen optimiert und an den vorhandenen Bestand angepasst werden. Das Plangebiet ist bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich erfasst. Bezüglich der internen Aufteilung haben sich in der Umsetzung teilweise Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen ergeben, die vorliegend neu geordnet werden sollen. Zudem sollen die bisher sehr kleinteiligen Flächenzuordnungen der Freizeitzonungen zusammengefasst und dadurch etwas flexibler gestaltet werden. Planziel des Bebauungsplanes ist weiterhin die Ausweisung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, mit den entsprechenden Zweckbestimmungen wie u.a. Ferienhausgebiet, Modellsport und Freizeit- und Ferienanlage i.S.d. § 10 Abs. 1 BauNVO. Ergänzend erfolgt die Ausweisung von privaten Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, wie beispielsweise Modellflugplatz, Caravanstellplatz sowie einer Spiel- und Sportfläche. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Abb. 2: Räumliche Einordnung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Nieder-Moos, östlich des Nieder-Mooser-Sees sowie westlich der L3178. Betroffen sind östlich des Nieder-Mooser-Teiches und der Straße „Zum Seeblick“ in der Gemarkung Nieder-Moos, Flur 6, die Flurstücke 57tlw., 64tlw., 65tlw., 66 bis 68, 69/1, 69/2tlw. und 73 tlw.

Das Plangebiet wird als Freizeitpark Vulkanpark genutzt. Hierzu zählen diverse Nutzungen. Im Westen befinden sich ein Restaurant mit Pension sowie Tiny-Häuser als Ferienunterkünfte. Im zentralen Plangebiet folgen, Spielflächen, eine Minigolfanlage, Klettergerüste sowie Tiergehege für beispielsweise Esel und Ziegen. Dieser Teil ist als Grünfläche angelegt, in welcher die einzelnen Nutzungen platziert sind. Die Fläche ist über geschotterte Fußwege erreichbar. Zentral im Plangebiet ist zudem eine Veranstaltungshalle/Mehrzweckhalle. Östlich folgt ein Wasserlauf sowie ein Beach-Sportfeld. Im nördlichen Plangebiet befinden sich auf einer Wiese eine Disc-Golfanlage sowie Modellfluggelände. Im Nordwesten sind der Parkplatz, sowie ein Wohnmobilstellplatz und anschließend eine Modellsportbahn (Modell-Kartbahn) vorhanden.

Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Östlich folgen beweidete Flächen. Südöstlich folgt ein Teich, sowie weitere landwirtschaftliche Flächen im Süden angrenzend. Westlich verläuft eine Gemeindestraße, auf welche der Nieder-Mooser-See folgt.

Abb. 3: Parkplatz, zentrales Plangebiet



Abb. 4: Wohnmobilstellplatz



Abb. 5: Modellsport Kart-Bahn



Abb. 6: Grünfläche Modellflug und DiscGolf



Abb. 7: Vulkanhalle und Beachvolleyball,
zentrales Plangebiet



Abb. 8: Freizeitparkfläche, hier Minigolf



Abb. 9: Tiergehege im südöstlichen Gebiet



Abb. 10: Freizeitparkfläche, hier Spielfläche



Abb. 11: Tiny Häuser, südwestliches Plangebiet



Abb. 12: Pension und Restaurant

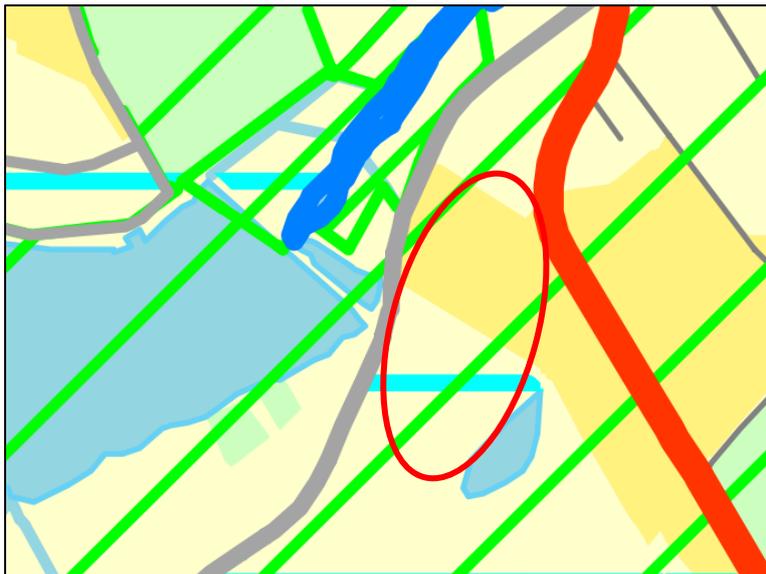


(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2024)

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird das südliche Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und das nördliche als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt. Darüber hinaus wird der südliche Teilbereich von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4.-12) und das gesamte Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) überlagert.

Abb. 13: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bezüglich der Lage im Vorbehaltsgebiet und Vorranggebiet für Landwirtschaft ist anzuführen, dass vorliegend eine Optimierung des Bestandes erfolgt. Der gesamte vorliegende räumliche Geltungsbereich ist bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sondergebiet Weidich“ – 1. Änderung und Erweiterung (2011) sowie „Sondergebiet Weidich“ – 2. Änderung (2017) erfasst. Es wird keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, vielmehr wird die interne Flächenaufteilung optimiert.

Die Lage im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz steht im Kontext der vorhandenen Trinkwasserschutzgebiete. Der südliche Teilbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet WSG Br. Ober-Moos Zone III. Der nördliche Bereich des Gebietes liegt im Trinkwasserschutzgebiet Br. V Salz, Gem. Freiensteinau Schutzzone IIIB. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt. Hier ist ebenfalls anzuführen, dass die Nutzung im Plangebiet bereits planungsrechtlich gesichert und im Bestand vorhanden ist. Die Art der Nutzung und Bebauung ist dabei grundsätzlich mit den Vorgaben der Schutzgebiete vereinbar.

Gemäß Textteil zum Regionalplan Mittelhessen 2010 dienen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dem überörtlichen Biotopverbundsystem, wobei dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein hohes Gewicht beizumessen ist. Für die Lage im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist ebenfalls anzuführen, dass die Nutzung im Plangebiet bereits planungsrechtlich gesichert und im Bestand vorhanden ist. Innehalb des Plangebietes werden dennoch zahlreiche Festsetzungen zur Durchgrünung und Bepflanzung getroffen. Dabei wird der überwiegende Anteil des Plangebietes als Grünfläche ausgewiesen und vorhandene Gehölzstrukturen zum Erhalt gesichert.

Aufgrund der zuvor benannten Ausführungen wird vorliegend davon ausgegangen, dass § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt ist und die Planung den Zielen der Rauordnung nicht entgegensteht.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1985 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der nördliche Teilbereich wird zudem als Naturpark definiert. Der südliche Teilbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III. Darüber hinaus werden im südlichen Teilbereich mehrere Einzelbäume und Baumreihen dargestellt.

Der gesamte vorliegende räumliche Geltungsbereich ist bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sondergebiet Weidich“ – 1. Änderung und Erweiterung (2011) sowie „Sondergebiet Weidich“ – 2. Änderung (2017) erfasst. Im Parallelverfahren zur Aufstellung der beiden Bebauungspläne erfolgte jeweils eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

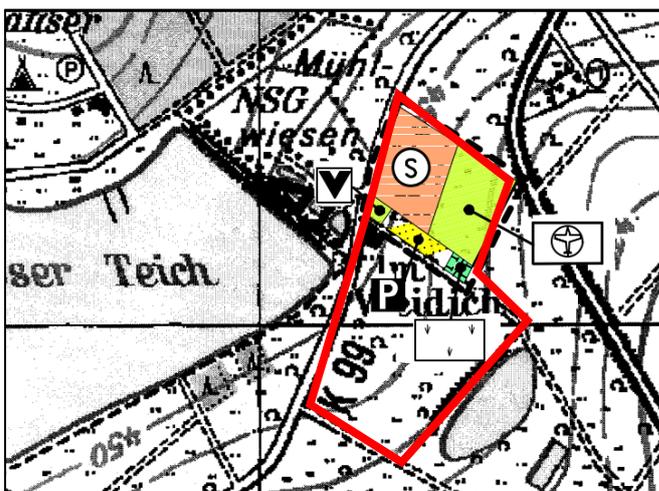
Abb. 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1985



Auszug genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde parallel der Flächennutzungsplan geändert. Dies betrifft den nördlichen Bereich des vorliegende Plangebietes. Dort wird nun eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Modellsport sowie eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Modellflugplatz dargestellt. Ergänzend werden ein Parkplatz, Verkehrsbegleitgrün und eine Fläche für Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Extensivgrünland dargestellt.

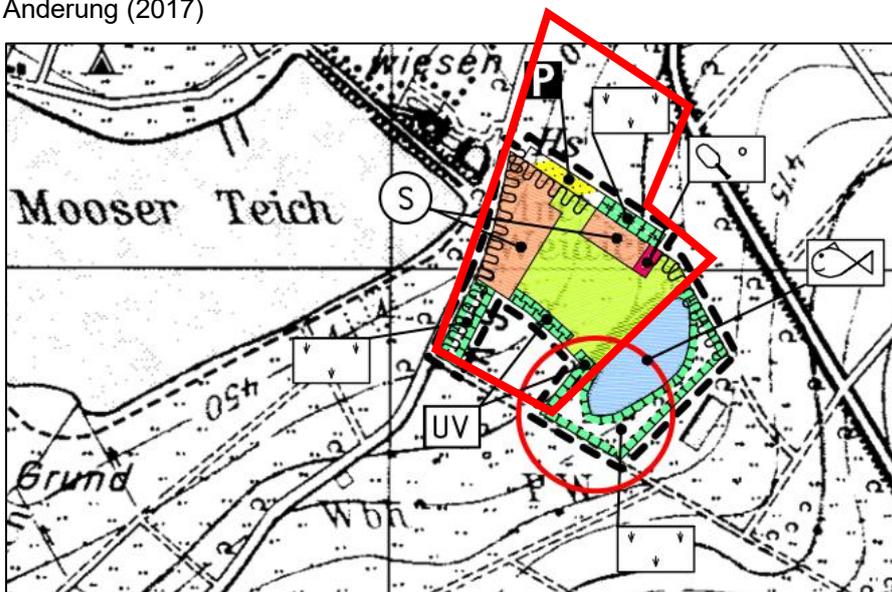
Abb. 15: Auszug aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sondergebiet Weidich“ (2011)



Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde parallel der Flächennutzungsplan geändert. Dies betrifft den südlichen Teil des vorliegenden Plangebietes. Hier wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, Freizeit- und Ferienanlage sowie eine private Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Freizeitanlage dargestellt. Ergänzend werden eine Tennisanlage und Flächen für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland dargestellt.

Abb. 16: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sondergebiet Weidich“ 2. Änderung (2017)

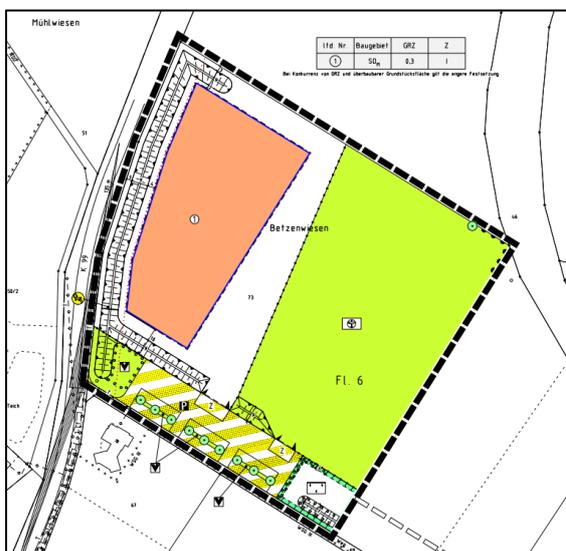


Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da vorliegend die interne Aufteilung des Gebietes geändert und Entwicklungsziele angepasst werden, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“. Der gesamte vorliegende räumliche Geltungsbereich ist bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sondergebiet Weidich“ – 1. Änderung und Erweiterung (2011) (nördlicher Bereich) sowie „Sondergebiet Weidich“ – 2. Änderung (2017) (südlicher Bereich) erfasst.

Abb. 17: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ 1. Änderung und Erweiterung



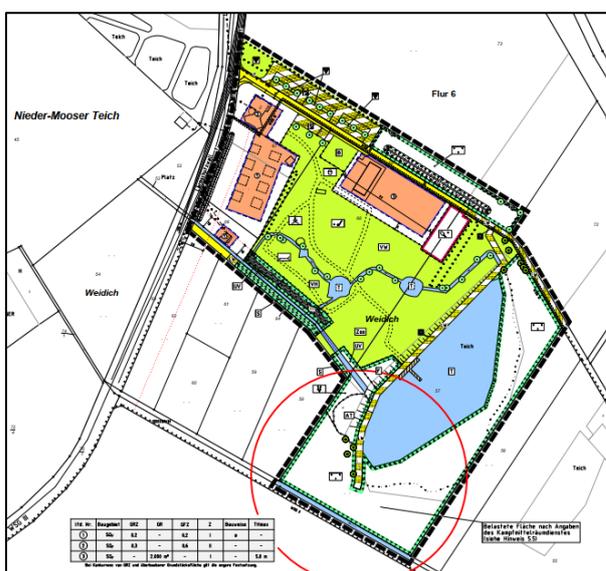
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ 1 Änderung und Erweiterung wird die nördliche Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Modellsport gemäß § 11 BauNVO und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Modellflugplatz festgesetzt. Vorliegend werden diese Festsetzungen aufgegriffen und durch weitere Nutzungen ergänzt. Die Flächenzuschnitte werden zudem an den Bestand im Gebiet angepasst. Insbesondere die Parkplatzflächen werden hier angepasst.

Im Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ 2. Änderung wird der südliche Teilbereich des aktuellen Geltungsbereiches dargestellt. Hier kommt es zur Ausweisung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, Freizeit- und Ferienanlage gemäß § 10 BauNVO. Das Sondergebiet wird in drei Bereiche unterteilt, welche unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung definieren. Die Maße der zulässigen Nutzung werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Zudem werden mehrere Grünflächen mit Zweckbestimmungen wie Spielplatz, Minigolf und Biergarten ausgewiesen. Die Verortung ist dabei unverbindlich. Auch hier werden die Nutzungen aufgegriffen und durch weitere ergänzt. Die interne Wegeführung und Zuordnung der Nutzungen werden vorliegend angepasst und gemäß dem baulichen Bestand verortet.

Abb. 18: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ 2. Änderung



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.6 Sonstige Planungen

Die Gemeinde Freiensteinau ist im Zeitraum 2020-2027 Teil des Förderprogramms Dorfentwicklung Hessen und hat hierzu 2020-2022 ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) erarbeitet. Vorliegend wird die bestehende Nutzung optimiert. Hierbei wird keine allgemeine Wohnnutzung, sondern lediglich Ferienwohnen zugelassen, sodass von keinen Konflikten bezüglich des Förderprogramms und der Dorfentwicklung ausgegangen werden.

1.7 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.

Vorliegend wird eine bestehende und bauplanungsrechtlich gesicherte Nutzung optimiert. Dies bezieht sich insbesondere auf die internen Flächenaufteilungen. Dazu wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vorbereitet, sodass vorliegend von keinem Konflikt bezüglich der vorrangigen Innenentwicklung oder dem Bodenschutz ausgegangen wird.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der FNP-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.01.2023 und 27.06.2024 Bekanntmachung: 20.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25.08.2025 – 26.09.2025 Bekanntmachung: 20.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 21.08.2025 Frist 26.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

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

Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2023 für einen größeren Geltungsbereich gefasst. Dieser hat sich im fortlaufenden Planungsprozess reduziert, sodass am 27.06.2024 erneut der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst wurde

2. Städtebauliche Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan „Weidich“ 3. Änderung dient der planungsrechtlichen Sicherung des aktuellen tatsächlichen Bestandes im Gelände. Insgesamt werden die internen Abgrenzungen der Flächen an den gebauten Bestand angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Zudem werden weitere Nutzungszwecke der einzelnen Flächen ergänzt, die das Angebot erweitern. Beispielhaft ist hierfür Disc-Golf zu benennen. Für eine flexiblere Anordnung im Gebiet werden die einzelnen Freizeitnutzungen auf den südlichen Grünflächen zusammenfassend festgesetzt und nicht wie bisher einzeln parzelliert. Hinzu kommen zudem Abstellflächen für Wohnmobile. Auch der Lärmschutzwall wird dem jetzigen Bestand entsprechend dargestellt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist weiterhin westlich über die Straße „Am Seeblick“ sowie intern über die Straße „Am Vulkanpark“ erschlossen. Intern erfolgt die Erschließung über Fußwege, welche die einzelnen Nutzungen verbinden. Der ruhende Verkehr wird im westlichen Plangebiet auf einem zentralen Parkplatz untergebracht. Hier sind ebenfalls Stellplätze für Wohnmobile angeordnet. Die bisherige Bauverbotszone zur Straße *Am Seeblick* entfällt aufgrund der Herabstufung von einer Kreisstraße zu einer Gemeindestraße

Darüber hinaus ist das Gebiet über die Straße Am Seeblick, welche in der L 3178 mündet, überörtlich angebunden.

Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3178 gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen 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 aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ - 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ – 1. Änderung und Erweiterung von 2011 sowie des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ – 2. Änderung von 2017 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Hinweis: Die bisherigen zugeordneten externen Ausgleichsflächen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ (2011) sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Weidich“ (2017), die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung liegen, gelten inklusive der festgesetzten Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen unverändert fort.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO gilt für das **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Modellsport“** mit der **Ifd. Nr. 1** (SO 1): Im Sondergebiet sind die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Anlagen für den Modellsport (Bspw. Rennstrecke, Off-Road- und On-Road-Bahnen, Parcours etc.).
2. Funktionsgebäude bis 35 m² Brutto-Grundfläche
3. Tribünen
4. Vereinsheim
5. Richterturm
6. Technische Einrichtung (Bspw. Windsack, Seilwinde, etc.)

Diese Festsetzung entspricht einer Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass der vorhandene Bestand gesichert wird. Die notwendigen baulichen Anlagen und Nutzungen bezüglich des Modellsportes werden hierdurch gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO gilt für das **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Ferienanlage“** mit der **Ifd. Nr. 2** (SO 2): Im Sondergebiet sind die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Läden (i.V.m. Touristik), Schank- und Speisewirtschaften (Café, Imbiss).
3. Sanitäranlagen und die erforderliche touristische Infrastruktur
4. Wohnungen für Bereitschaftspersonen und den Betriebsleiter sowie Räume für das betriebs-erforderliche Personal.
5. Büro- und Dienstleistungseinrichtungen als untergeordnete Anlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen

Mit dieser Festsetzung werden ebenfalls die Regelungen des Rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen. Hierdurch wird der vorhandene Bestand gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO gilt für das **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“** mit der **Ifd. Nr. 3** (SO 3): Im Sondergebiet sind die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Ferienhäuser und Tipis, die auf Dauer überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
2. Läden (i.V.m. Touristik), Schank- und Speisewirtschaften (Café, Imbiss).
3. Sanitäranlagen und die erforderliche touristische Infrastruktur inklusive Sauna und Schwimmbecken.
4. Wohnhaus (Hausnr. 61, Bestandsschutz)

Mit dieser Festsetzung werden ebenfalls die Regelungen des Rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen. Diese werden durch Tipis ergänzt, die die zulässigen Nutzungen für ein vielfältiges Unterkunftsangebot ergänzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO gilt für das **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“** mit der **Ifd. Nr. 4** (SO 4): Im Sondergebiet sind die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Mehrzweckhallen

Mit dieser Festsetzung werden ebenfalls die Regelungen des Rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen und die vorhandene Bebauung gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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, die Grundfläche und die Geschossflächenzahl festgesetzt.

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.

Für den Bereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Modellsport“ mit der Ifd. Nr. 1 (SO 1) und für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Ferienanlage“ mit der Ifd. Nr. 2 (SO 2) wird eine Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3** festgesetzt.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO 3) wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von maximal **GRZ = 0,2** festgesetzt. Die benannten Festsetzungen greifen das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen auf.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % (maximal bis zu 0,8) überschritten werden.

Grundfläche (GR)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ mit der Ifd. Nr. 4 (SO 4) ist eine Grundfläche von $GR = 2.000 \text{ m}^2$ festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist ebenso eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und sicher die vorhandene Bebauung.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Ferienanlage“ mit der Ifd. Nr. 2 (**SO 2**) eine Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ mit der Ifd. Nr. 3 (**SO 3**) ist eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,2** zulässig.

Dies ergibt sich aus der Kombination von zulässiger Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse und ist darüber hinaus eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Somit können die künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich die geplanten Gebäude auch in ihrer Geschossflächenzahl in das bestehende Umfeld einfügen. Die Werte wurden dabei aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und werden vorliegend beibehalten.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Anknüpfend an die bestehende Bebauung sowie den Ursprungsbebauungsplan wird für die Fläche des Sondergebietes mit der lfd. Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 die maximale Anzahl an Vollgeschossen auf $Z = I$ festgesetzt.

Ebenfalls der Bestandsbebauung und den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes folgend wird im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 2 eine maximal $Z = II$ vorgegeben. So wird das vorhandene Maß der Geschossigkeit im Plangebiet fortgeführt.

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 Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 4 wird geregelt: Die maximale Höhe der Traufhöhe wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte auf 5 Meter über dem unteren Bezugspunkt Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt. Traufhöhe meint den Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut. Dies entspricht einer Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Folglich wird der bauliche Bestand gesichert und die insgesamt Höhenentwicklung im Gebiet limitiert.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ mit der lfd. Nr. 3 ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dies ist ebenfalls eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Für die übrigen Sondergebiete wird keine Bauweise festgesetzt. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baumgrenzen erfassen vorliegend den Bestand und lassen noch Entwicklungsoptionen zu. Insbesondere im Bereich des Sondergebiets Nr. 3 kann so eine flexible Anordnung der Ferienhäuser erreicht werden.

4.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Volleyball und Ballsportarten“ sind Volleyballfelder (auch Beach-Volleyball) sowie sonstige Anlagen zum Ballspielen zulässig. Hierdurch wird der bauliche Bestand gesichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in diesem Bereich bereits eine Spiel- und Sportfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage festgesetzt. Vorliegend wird die Festsetzung geöffnet und dem vorhandenen Bestand angepasst.

4.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Überdachter Aufenthaltsbereich“ sind überdachte Sitzgelegenheiten zulässig. Hierdurch werden die überdachten Aufenthaltsbereiche planungsrechtlich gesichert.

Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kartbahn“ ist eine versiegelte Fläche von maximal 240 m² für die Nutzung als Kartbahn zulässig. Im Bestand ist hier eine Kartbahn für Kinder vorhanden, die entsprechend planungsrechtlich gesichert wird. Die Versiegelung wird dabei auf das notwendige Maß des Bestandes begrenzt.

Abb. 19: Kartbahn für Kinder



4.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die allgemeinen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch gemäß der Plankarte festgesetzt. Für den Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ sowie „Stellplätze für Wohnmobile“ wird festgesetzt, dass diese in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind (Bspw. Schotterrasen, Rasengittersteine). Diese Festsetzung trägt zur Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserkreislaufes und des Bodenhaushaltes bei. Hierbei wird der derzeitige Ausbauzustand aufgegriffen.

Für den Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Interne Erschließungswege“ sowie „Platz“ wird festgesetzt, dass eine vollständige Versiegelung als Befestigung zulässig ist. Aus betrieblichen Gründen, wie bspw. Anlieferung; wird zugelassen, dass die benannten Bereiche voll versiegelt werden dürfen. Hierbei wird der derzeitige Ausbauzustand aufgegriffen.

4.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Modellfluggelände und Disc-Golf“ sind die folgenden baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Start- und Landebahn für die Modellflugzeuge und Helikopter mit insgesamt maximal 300 m² Versiegelung
2. Technische Einrichtung (Bspw. Windsack, Seilwinde, Sicherheitszäune etc.)
3. Körbe für Disc-Golf-Parcours
4. Wege
5. Eine Beweidung der Flächen ist zulässig

Die Festsetzung ist ebenfalls eine Übernahme aus dem Rechtskräftigen Bebauungsplan. Zur Erweiterung der Flexibilität wurde die Nutzung für Disc-Golf ergänzt, zudem ist eine Beweidung der Flächen zulässig. Hierdurch wird die vorhandene Nutzungsform planungsrechtlich gesichert und der bisherige zulässige Nutzungskatalog der Grünfläche verträglich ergänzt.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ sind die folgenden baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Spielplätze
2. Minigolf und Pit Pat Anlage
3. Grillplätze
4. Erlebnisbachlauf und Tretbecken
5. Fußwege

Hier werden ebenfalls die bereits zulässigen Nutzungen der Grünfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgegriffen und kleinteilig ergänzt. Hierdurch wird eine vielfältige Nutzung im Bereich der Grünfläche möglich.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ sind dem Nutzungszweck dienende baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Funktionsgebäude zulässig.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleintiere“ sind dem Nutzungszweck dienende baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Funktionsgebäude zulässig.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“ sind dem Nutzungszweck dienende baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Funktionsgebäude zulässig.

Dies sind Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und sichern den vorhandenen Bestand.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ist die Fläche als Grünfläche zu gestalten, bzw. zu erhalten. Hierdurch wird ebenfalls der Bestand gesichert und die Eingrünung des Gebietes gesichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war in diesem Bereich ebenfalls Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

4.8 Eingriffsminimierung

Stellplätze und Gehwege sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Dies ist eine Übernahme aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, die vorliegend aufgenommen wird.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist bei Neuanlage unzulässig.

Die internen Fußwegeverbindungen (gestrichelt innerhalb der Grünfläche in der Plankarte dargestellt) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (Bspw. Kiesweg).

Durch diese Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung bezüglich des Wassers und Bodenhaushalt beigetragen.

4.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß Plankarte ist eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession festgesetzt, Diese schließt sich südlich des Grabenverlaufes im südlichen Plangebiet an und schließt den Grabenverlauf mit ein. So wird die vorhandene Struktur gesichert und weiter aufgewertet.

Maßnahme: Die Flächen sind vollständig der natürlichen Sukzession zu überlassen und von jeder Nutzung freizuhalten. Hierdurch werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen und vorliegend gesichert. Die naturnahe Entwicklung im Bereich des Gewässerrandstreifens kann so weiterhin gesichert werden.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der Erdwälle gilt es jeweils eine Gehölzbepflanzung in einer Breite von mindestens 2,5 Metern vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 5 m² und ein Baum je 50 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils mindestens 6 Exemplaren zu pflanzen (Artenempfehlung siehe Artenliste).

Hierdurch werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen und vorliegend gesichert. Insgesamt kann durch die Begrünung der Wälle der Grünanteil im Plangebiet gesteigert werden.

Im Bereich der privaten Parkfläche (Parkplatz) sind mindestens 9 Laubbäume zu pflanzen (siehe Artenauswahl). Im rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung) waren Bäume per Signatur zur Anpflanzung festgesetzt. Vorliegend wird die Begrünung aufgegriffen, jedoch durch die vorliegende Festsetzung eine flexiblere Anordnung erwirkt.

Je Symbol in der Plankarte ist der bestehende Baum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenauswahl). Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl). Hierdurch werden bestehende und prägende Grünstrukturen im Plangebiet gesichert.

Insgesamt wird durch Anpflanzungen sowie den Erhalt von Gehölzen zur Durchgrünung und somit zur ökologischen und optischen Aufwertung im Gebiet beigetragen.

4.11 Flächen für besondere Anlegen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß

Es gilt gemäß der Darstellung in der Plankarte im Bereich des Sondergebietes SO 1 sowie den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsbegleitgrün“ sowie „Modellflugbahn und Disc-Golf“ einen 3,50 Meter hohen Erdwall (Lärm- und Sichtschutzwall) über dem natürlichen Niveau des Geländes parallel zur Gemeindestraße bzw. zum Parkplatz zu errichten. Die Verwendung von Erdaushub aus dem Plangebiet ist zulässig.

Es gilt gemäß der Darstellung in der Plankarte im Bereich des Sondergebietes SO 3 einen 1,50 Meter hohen Erdwall über dem natürlichen Niveau des Geländes parallel zur Gemeindestraße zu errichten. Die Verwendung von Erdaushub aus dem Plangebiet ist zulässig.

Die Festsetzungen dienen dem Immissionsschutz bezüglich Lärmes und sind eine Übernahme aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, wo diese Thematik jeweils abgeprüft wurde. Die bestehenden Wälle werden vorliegend in ihrer Verortung gesichert.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Im vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Gebäudegestaltung, zu den Einfriedungen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemacht.

5.1 Gebäudegestaltung

Gemäß der textlichen Festsetzung gilt für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1, dass die Dachneigung der Gebäude 15° nicht überschreiten darf. Weiterhin gilt für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 2 bis 4, dass die Dachneigung der Gebäude 35° nicht überschreiten darf und Flachdächer bis 7 Grad zu begrünen sind. Darüber hinaus sind generell zur Dacheindeckung nicht spiegelnde rote, braune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Die Festsetzungen sind eine Übernahme aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hierdurch wird die bestehende Dachlandschaft aufgegriffen. Ergänzend werden im Sinne der Klimaanpassung und Durchgrünung Dachbegrünungen bei Flachdächern festgesetzt.

5.2 Einfriedung

Zur Vermeidung von übermäßigen optischen Trennwirkungen wird die textliche Festsetzung aufgenommen, um die Qualität des Umfeldes zu sichern. Hiernach sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2 Metern über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen (siehe Artenauswahl) zulässig. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind dabei unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Infolgedessen tragen diese Festsetzungen zur Eingriffsminimierung, zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte sowie zur Durchlüftung des Plangebietes bei.

5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des gesamten Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftzufuhr zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 mind. 90% der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Weiterhin gilt für die Sondergebiete mit den lfd. Nr. 2 bis 4, dass mind. 90% der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen

anzulegen und zu unterhalten sind. Davon sind mindestens 20 % zu bepflanzen. Es gilt je 50 m² ein Baum oder je 5 m² ein Strauch (siehe Artenauswahl). Die gemäß Plankarte oder textlicher Festsetzungen festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Die Festsetzungen dienen dem ökologischen Aspekt der Durchgrünung, der Klimaanpassung sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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.

Für die Sondergebiete mit den lfd. Nr. 2 bis 4 gilt, dass Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche oder 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. Auch dies ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 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 Abschichtungsregelung 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 liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage werden im Umweltbericht weitere Ausführungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergänzt.

8. 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 von 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten 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 nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung wird der Bedarf im Falle ergänzender Bebauung zu prüfen.

Wassersparnachweis

Im Rahmen des Bebauungsplanes (BP) wird über die textliche Festsetzung die Brauchwassernutzung festgesetzt. Durch die Verwendung von Niederschlagswasser, zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, kann wertvolles Trinkwasser eingespart werden.

Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und genutzt. Daher wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert ist. Durch die vorliegende Änderung werden überwiegend die internen Flächenaufteilung sowie die Vielfältigkeit der Freizeitnutzungen angepasst.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung voraussichtlich nicht neu verlegt werden.

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Br. V Salz, Gem. Freiensteinau (Im Festsetzungsverfahren). Es liegt zudem teilweise innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. Ober-Moos. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den beplanten Bereich). Dieser ist entsprechend in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Gewässerentwicklungsflächen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen vor im Plangebiet vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Bachlauf und Teich, welche aus ästhetischen Gründen angelegt wurden. Diese sind von Gehölzen gesäumt und in der Bebauungsplankarte als Wasserfläche Privater Bachlauf gesichert und gekennzeichnet.

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der südlich verlaufenden Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den beplanten Bereich). Dieser ist entsprechend in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits genutzt und bebaut, sodass vorliegend davon ausgegangen wird, dass die Erschließung gesichert ist.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

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 erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im südlichen Plangebiet verläuft eine Grabenparzelle. Es wird von keiner Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse ausgegangen.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *hoch* angegeben. Der Vulnerabilitäts¹-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

¹ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit / Verletzbarkeit“

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 Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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.

Im Rahmen der beriet erfolgten Planung des Wohnmobilstellplatzes wurde eine begleitende Schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro durchgeführt. Durch die Planung wurde nördlich des Parkplatzes einen Wohnmobilstellplatz vorbereitet und den zum Lärmschutz vorgesehenen Erdwall nach Norden zu verschieben, sodass er zukünftig zwischen der Modellsportanlage und dem Wohnmobilstellplatz verläuft. Hierbei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne wurden die Belange des Immissionsschutzes bereits abgeprüft. Hieraus resultierten die im Plangebiet festgesetzten Erdwälle. Diese wurden vorliegend übernommen. Darüber hinaus sind in der Zuordnung der Nutzungen zueinander und der Umgebung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte i.S.d. § 50 BImSchG erkennbar.

Ergänzend wird auf die als Anlage beigefügten Schalltechnischen Stellungnahmen verwiesen.

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

13. Bodenordnung

Ein Bodenneuordnungsverfahren wird voraussichtlich nicht notwendig.

14. 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	67.915 m²
Sondergebiete	20.547 m ²
Davon Zweckbestimmung: Modellsport	10.460 m ²
Davon Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet	5.827 m ²
Davon Zweckbestimmung: Freizeit- und Ferienanlage	1.388 m ²
Davon Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle	2.872 m ²
Private Grünflächen	36.627 m ²
Besonderer Nutzungszweck	357 m ²
Sport- und Spielanlagen	906 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.560 m ²
Wasserflächen	721 m ²
Davon Privater Bachlauf	388 m ²
Davon Grabenparzelle	333 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	474 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 08/2025

- Schalltechnische Stellungnahme Spiel- und Sportfläche in Nieder-Moos, Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, 07/2022
- Schalltechnische Stellungnahme Bebauungsplan Sondergebiet Weidich 1. Änderung und Erweiterung, Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, 03/2023

Planstand: 09.07.2025

Projektnummer: 23-2918

Projektleitung: S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

M. Wolf / Dipl. Geograf, Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de