

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Weidenau

Begründung

Ergänzungssatzung

„Am Drisch“

Entwurf

Planstand: 30.09.2025

Projektnummer: 25-3028

Projektleitung: S. Will

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	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Ergänzungssatzung	9
3. Verkehrliche Erschließung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
5.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	12
5.2 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	14
5.3 Boden und Fläche	15
5.4 Wasser	18
5.5 Luft und Klima	19
5.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	22
5.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	22
5.8 Landschaft	23
5.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	23
5.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	23
5.11 Eingriffsregelungen	23
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
6.1 Hochwasserschutz	25
6.2 Wasserversorgung	25
6.3 Grundwasserschutz	25
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer	26

6.5	Abwasserbeseitigung	27
6.6	Abflussregelung	28
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	28
8.	Kampfmittel	30
9.	Immissionsschutz	30
10.	Denkmalschutz	30
11.	Bodenordnung	30
12.	Flächenbilanz	30

Abbildung 1a: Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

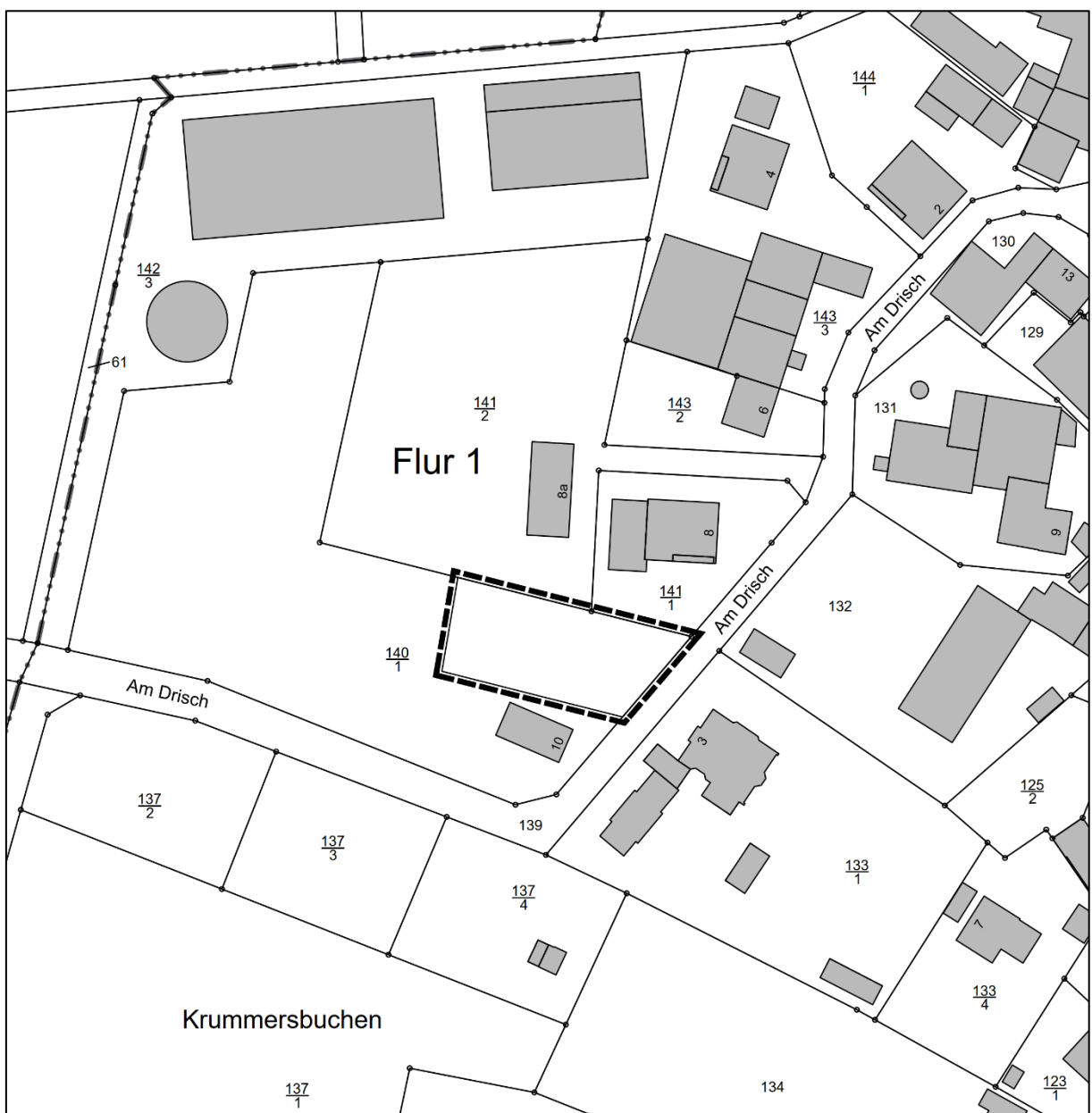
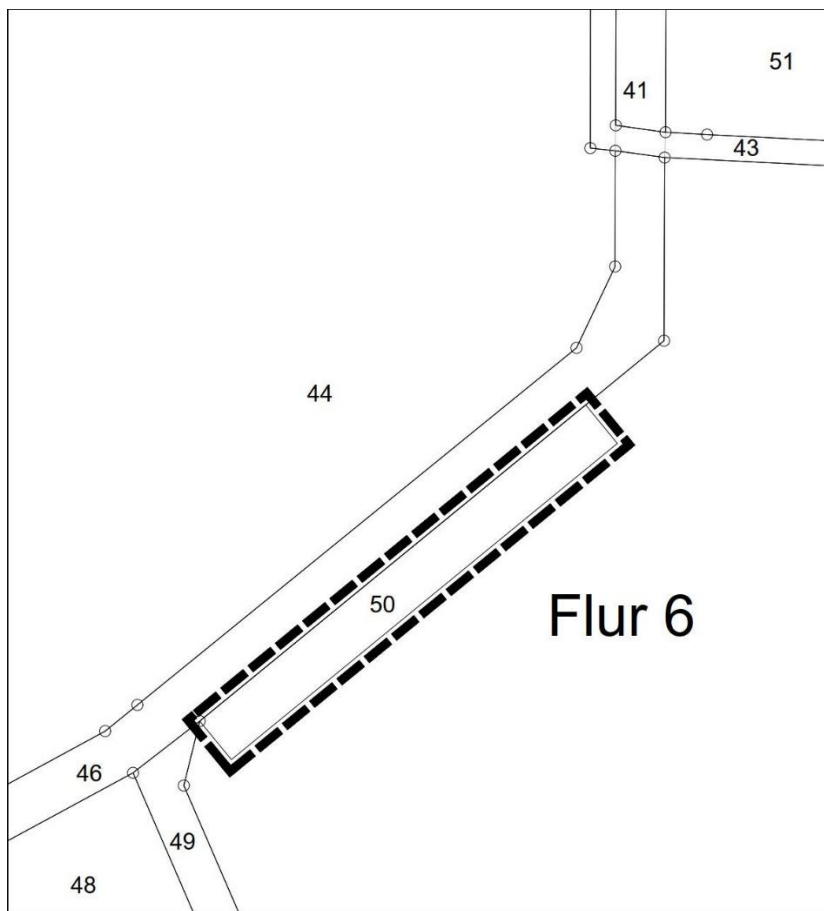


Abbildung 1b: Räumlicher Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Weidenau)



Abbildungen genordnet, ohne Maßstab

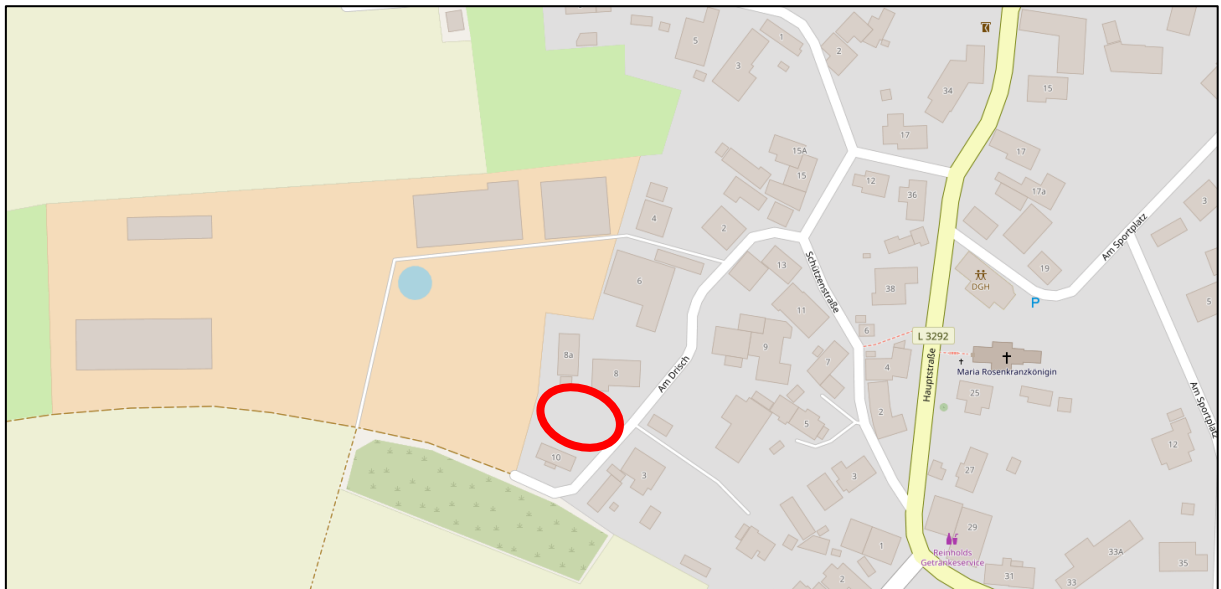
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Weidenau, westlich der Straße *Am Drisch*, liegt eine kleinflächige unbebaute Fläche, welche im Bestand als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen ist. Diese wird bereits über die ausgebaute Erschließungsstraße *Am Drisch* erschlossen. *Die Fläche wird mehrseitig von Bebauung eingerahmt.* Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Drisch“ i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll die bisherige Außenbereichsfläche in den Ortsteil einbezogen werden und eine ergänzende Bebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Vervollständigung. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauNVO. Die Erschließung der Fläche ist im Bestand gegeben. Auch die Abrundung, bzw. Vervollständigung der Ortslage durch ein Wohnhaus ergänzt den örtlichen Charakter und fügt sich in die Nutzungen am Ortsrand ein.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 20.05.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Abbildung 1: Lages des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Weidenau. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Am Drisch*, welche im Osten das Plangebiet begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erfasst das Flurstück 140/1tlw., Flur 1, Gemarkung Weidenau und ist in der Abbildung 1a dargestellt. In Abbildung 1b wird der räumliche Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche dargestellt, dieser erfasst das Flurstück 50tlw. in der Flur 6, ebenfalls Gemarkung Weidenau.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünland mit Bäumen dar.

Nördlich und östlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. Südlich ist ein Garagengebäude vorhanden, westlich folgt landwirtschaftliche Nutzfläche.

Abbildung 3: Plangebiet, Blickrichtung Nordwest



Abbildung 4: Plangebiet, Blickrichtung West



Abbildung 5: Aktueller Bestand im Plangebiet



Abbildung 6: Plangebiet



Quelle: Eigene Aufnahmen, 2025

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (6.3-2) fest. Überlagernd wird ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz dargestellt.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Die Darstellung des Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz ist im Kontext des vorliegenden Trinkwasserschutzgebietes Zone III WSG BR Weidenau zu betrachten. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine Bebauung im Kontext des festgesetzten dörflichen Wohngebietes steht nicht im Konflikt mit dem vorhandenen Trinkwasserschutzgebiet Zone III.

Es wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 besagt, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter diesem Maximalwert. Vorliegend soll kleinflächig eine Baufläche für eine ortsansässige Familie geschaffen werden. Die Fläche ist im Bestand bereits über die Straße Am Drisch erschlossen und bietet sich aufgrund ihrer Lage und baulichen Prägung aus der Umgebung für eine kleinflächige Vervollständigung des Ortsrandes an. Es wird dadurch keine fingerförmige Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft heraus vorbereitet. Hinsichtlich der Alternativenprüfung im Innenbereich wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit, sowie der aktuellen Nutzung (Grünland mit Bäumen) und der Einrahmung von Bebauung wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange ausgegangen. Bezüglich der Betrachtung der Belange der Landwirtschaft ist ergänzend anzuführen, dass das Plangebiet im Bodenvviewer.Hessen bei der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit „gering“ bewertet wird.

Im Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird formuliert, dass unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit dessen den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig ist. Im Juli 2020 wurde Freiensteinau als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm für die Jahre 2020 bis 2027 aufgenommen. Für das Förderprogramm wird das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ (IKEK) erstellt. Eine wesentliche Zielsetzung der Dorfentwicklung ist es, die Innenentwicklung zu stärken und paralleles Wachstumsvorhaben im Außenbereich nur dann zu zulassen, wenn solche Neubaugebiete nicht in Konkurrenz zur innerörtlichen Entwicklung stehen. Vorliegend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines, durch die Straße Am Drisch bereits erschlossenes Baugrundstück geschaffen. Hier soll eine städtebaulich sinnvolle bauliche Ergänzung des Ortsrandes im Kontext des vorhandenen dörflichen Gebietscharakters vorbereitet werden. Folglich wird vorliegend nur sehr kleinflächig die Inanspruchnahme von bisherigen planungsrechtlichen Außenbereichsflächen vorbereitet, sodass von keiner der Innenentwicklung konkurrierenden Entwicklung ausgegangen wird.

Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

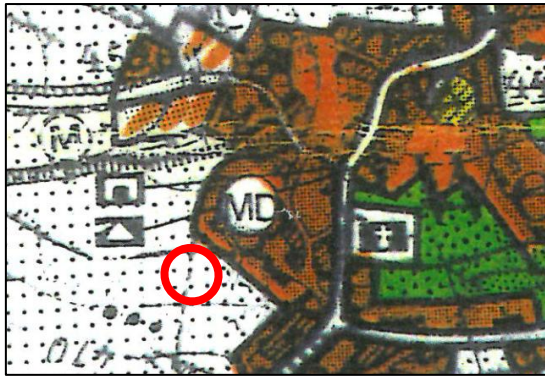
Der Regionalplan Mittelhessen befindet sich derzeit in Fortschreibung. Im Entwurf aus 2025 wird für das Plangebiet ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz dargestellt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der nicht parzellenscharfe Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1987 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es wird zudem auf das hohe Alter des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Beispielsweise die östlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung wird ebenfalls nicht dargestellt.

Aufgrund des hohen Alters sowie der Kleinflächigkeit der Planung wird davon ausgegangen, dass die Darstellung der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist bei der nächsten Gesamtfortschreibung an die vorliegende Planung anzupassen.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Im Umfeld des Plangebietes liegt östlich der Bebauungsplan Nr. 7 vor, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. In diesem Bereich ist bereits Bestandsbebauung vorhanden.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

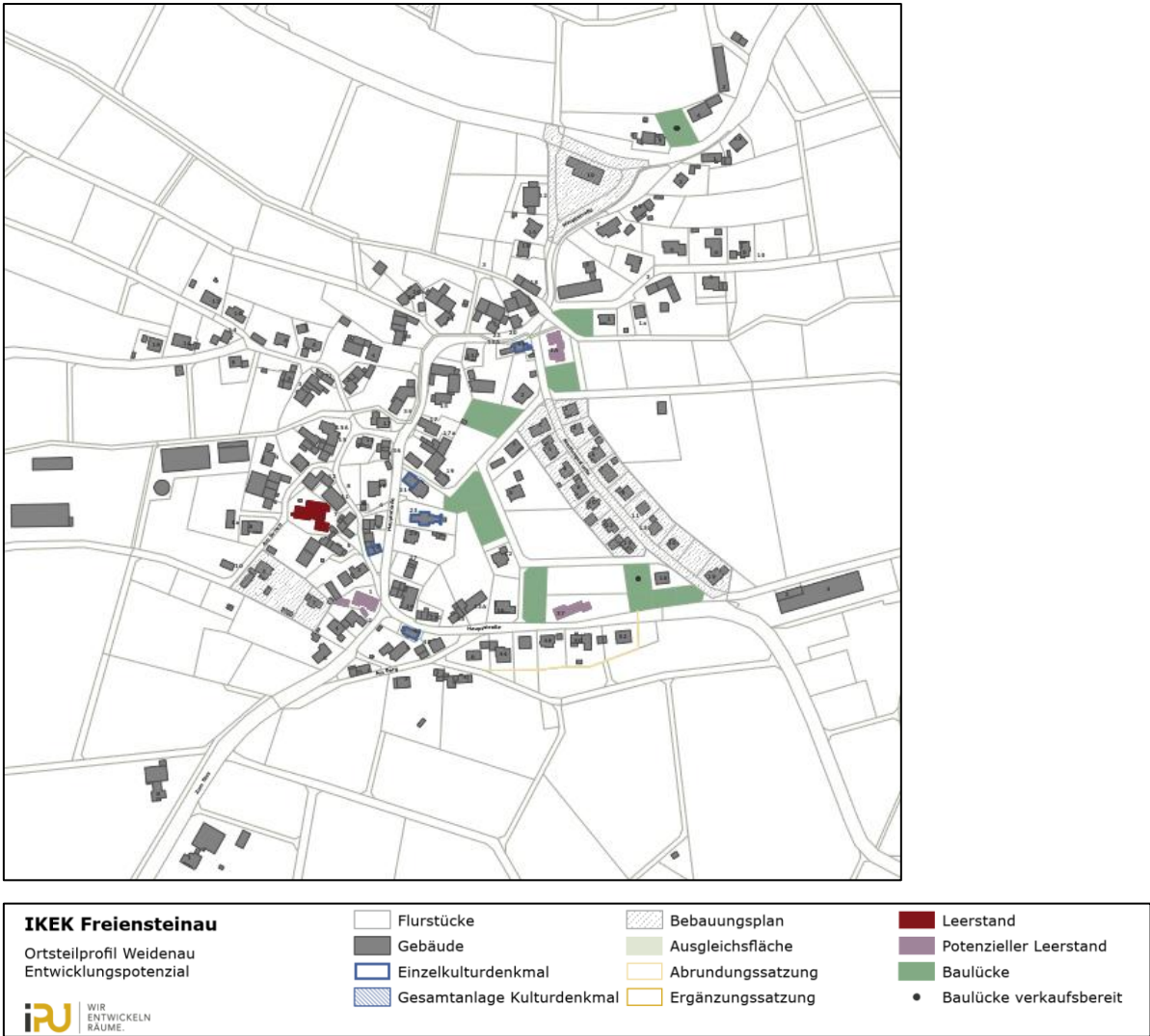
Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Rahmen des IKEK (integriertes Kommunales Entwicklungskonzept) wurden für die einzelnen Ortsteile Freiensteinaus Entwicklungspotenziale herausgearbeitet. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/Baulückenkataster erstellt, welches nachfolgend für den Ortsteil Weidenau abgebildet wird. Im Zuge dessen wurden die entsprechenden Eigentümer*innen von der Gemeinde kontaktiert und die jeweilige Bebauungsabsicht/Verwertungsabsicht abgefragt. Hierin sind zwei zum damaligen Zeitpunkt zwei Baulücken mit Verkaufsbereitschaft angezeigt. Bei keiner der Flächen besteht aktuell Verkaufsbereitschaft. Im Südosten des Ortsteiles, an der Siedlungsstraße, wird im IKEK noch eine Baulücke im Bebauungsplan dargestellt. Diese ist zwischenzeitlich bebaut.

Auf der Homepage der Gemeinde werden zudem zum Verkauf stehenden Baugrundstücke auf einer Immobilien-Pinnwand gelistet. Für den Ortsteil Weidenau ist kein Grundstück gelistet (Stand 02.10.2025).

Abbildung 9: IKEK, Weidenau



Es wurde vorliegend eine Prüfung potenzieller Alternativen im Innenbereich durchgeführt, welche im Ergebnis keine geeigneten und/oder keine Verfügbaren Potenzialflächen ergab. Demnach wird vorliegend an der kleinflächigen Ergänzung des südwestlichen Ortsrandes durch die vorliegende Planung festgehalten. Der Bereich ist im Bestand bereits erschlossen und es wird baulich ein kleinflächiger Lückenschluss vorbereitet.

1.7 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 und Nr. 3 Hs. 2 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	20.05.2025 Bekanntmachung: 22.10.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	27.10.2025 – 28.11.2025 Bekanntmachung: 22.10.2025

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 23.10.2025 Frist: Analog Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

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

2. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Ergänzungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn einzelne Außenbereichsflächen sich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einfügen, sodass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. – Die Ergänzungssatzung bezieht den Bereich westlich der Straße *Am Drisch* in den Innenbereich ein und ordnet den Ortsrand neu, womit dieser eine sinnvolle städtebauliche Abrundung erfährt. Zudem ist der Bereich bereits erschlossen und so wird zu einer beidseitigen Bebauung der vorhandenen Erschließungsstraße beigetragen.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. – Es erfolgt analog den angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfelds orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. - Es erfolgt analog den angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Freiensteinau zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der

vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt. Vorliegend grenzt umliegend mehrseitig Bestandsbebauung an. Dabei bestehen unmittelbare und direkte Sichtbeziehungen zu der umgebenden und prägenden Bestandsbebauung.

Die Ergänzungssatzung verleiht somit den bezeichneten Flächen konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es beispielsweise nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs). Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzauflagen) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Die Einbeziehung größerer Flächen des Außenbereiches wird regelmäßig deshalb ausscheiden, weil hierfür das Erfordernis einer Bauleitplanung besteht. Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende, inhomogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr.1 bis Nr.3 ist § 1 Abs.4 BauGB sinngemäß anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Ergänzungssatzung vorliegend gegeben sind, da einerseits die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet nicht grundlegend widerspricht. Zugleich ist die Fläche auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt und wird bereits erschlossen. Die Planung steht zudem den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Freiensteinau das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Außenbereich vom Innenbereich abzugrenzen.

Als städtebauliche Begründung zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 wird angeführt, dass die Ausweisung eine Abrundung der südwestlichen Ortslage von Weidenau darstellt, bestehende Siedlungsstrukturen verbindet, eine Baulücke mobilisiert und somit städtebaulich vertretbar ist, da es eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung darstellt, es erfolgt ein Lückenschluss, also eine Vervollständigung des Ortsrandes.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in der bestehenden Form über die östlich verlaufende Straße *Am Drisch*. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Haltestelle „Freiensteinau-Weidenau Hauptstraße“ befindet sich rd. 300 m vom Plangebiet entfernt, wovüber eine Anbindung an die Buslinie VB-51 besteht.

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 zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Ergänzungssatzung aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen.

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die geplante Flächenausweisung eines Dörflichen Wohngebietes muss im Zuge der Ergänzungssatzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der östlich und nördlich sowie der westlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesehen werden und leitet sich aus diesen Rahmenbedingungen ab. Diese Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung als auch landwirtschaftliche Bauten und Freiflächen geprägt, sodass die Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Aufgrund der Kleinflächigkeit kann das Baugrundstück keinen eigenen Gebietscharakter bilden, sondern muss aus der sich umgehenden Nutzung abgeleitet werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dörfliches Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend wird so eine effektive Ausnutzung der Fläche ermöglicht, wobei das Baufenster nach Westen nicht über die angrenzende Bebauungstiefe hinausgeht, sodass keine fingerförmige Siedlungsentwicklung vorbereitet wird.

4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.

Hierdurch wird zur Eingrünung des Ortsrandes und der künftigen Bebauung beigetragen und gleichzeitig das Umfeld ökologisch aufgewertet.

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

In der Plankarte 2 wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Obstbaumreihe mit Extensivgrünland festgesetzt. Diese Fläche dient als externe Ausgleichsfläche, sodass der durch die Ergänzungssatzung vorbereitete Eingriff in Natur- und Landschaft kompensiert wird. Der Bereich ist als Extensivgrünland mit einer Obstbaumreihe zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt sieben hochstämmige, regionaltypische Obstbäume mit einem Pflanzabstand von jeweils 9 Metern sowie einem Mindestabstand von 3 Metern zur angrenzenden Wegeparzelle zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen (fachgerechter Schnitt, Nachpflanzung bei Abgang). Das Grünland ist durch ein- bis zweischürige Mahd und Abfuhr des Mahdguts dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurden Ende April 2025 sowie Mitte Juli 2025 Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet umfasst eine gärtnerisch gepflegte Anlage (Vielschnittrasen) mit Obstbäumen. Der Vielschnittrasen ist als artenarm anzusprechen und weist keine floristisch wertvollen Arten auf. Im Osten wird das Plangebiet von einer niedrigen Ligusterhecke umsäumt. Im westlichen Bereich des Plangebietes wurden vier Obstbäume (Apfel, Kirsche) erfasst.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Weidenau der Gemeinde Freiensteinau. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 350.3 „Östlicher Unterer Vogelsberg“ (Haupteinheit: 350

„Unterer Vogelsberg“) im „Osthessischen Bergland“. Das Plangebiet liegt auf einer planaren Ebene von rd. 265 m ü NHN.

Folgende Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee
<i>Viola spec.</i>	Veilchen



Abb. 10: Obstbäume innerhalb des Plangebietes mit Blick von Norden nach Süden (04/2025, eigene Aufnahme)



Abb. 11: Vielschnittrasen und Obstbäume innerhalb des Plangebietes mit Blick von Osten nach Westen (07/2025, eigene Aufnahme)



Abb. 12: Vielschnittrasen und Ligusterhecke im östlichen Randbereich des Plangebietes mit Blick von Süden nach Norden (07/2025, eigene Aufnahme)

Abb. 13: Obstbäume und Vielschnittrasen innerhalb des Plangebietes sowie eine Thujahecke nördlich angrenzend an das Plangebiet mit Blick von Osten nach Westen (07/2025, eigene Aufnahme)

Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen geringer (Zierhecke, Vielschnittrasen) und erhöhter (Obstbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Bei Umsetzung des Vorhabens wird das gesamte Plangebiet überplant. Dabei wird ein Großteil des Vielschnittrases überbaut. Die vier Obstbäume werden entnommen. Zur Eingriffsminimierung wird im westlichen Randbereich des Plangebietes die Anpflanzung von drei regionaltypischen Hochstammbaumarten festgesetzt. Folglich ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als gering bis mittel zu bewerten. Zur Kompensation des Eingriffs wird eine externe Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Obstbaumreihe auf Extensivgrünland“ ausgewiesen.

5.2 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem 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.
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

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.

Hinweise

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen. Es wird ergänzend auf die Empfehlungen für die Außenbeleuchtung des § 35 des HeNatG verwiesen.
- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glas-typen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, werden geeignete Maßnahmen (z.B. Ver-wendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) empfohlen.

Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung ei-ner Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

5.3 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaft-lichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsie-gelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosions-erscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 753 m^2 . Die Böden des Plangebietes werden der Bodenhaupt-gruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ zugeordnet. Es handelt sich um eine Bodenform im Be-reich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Für die Bodenart im Bereich des Plangebietes ist Lehm angegeben. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet wurde im BodenViewer Hessen eine geringe Boden-funktionsbewertung verzeichnet (**Abb. 14**). Im Einzelnen wurden die Böden mit einem mittleren Ertrags-potenzial und mit einer geringen Feldkapazität sowie einem geringen Nitratrückhaltevermögen bewertet. Die Böden im Plangebiet wurden überwiegend mit einer Acker-/ Grünlandzahl von **> 35 bis ≤ 40** be-wertet.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von **> 0,4 bis - 0,5** bewertet und weisen demnach eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (**Abb. 15**).

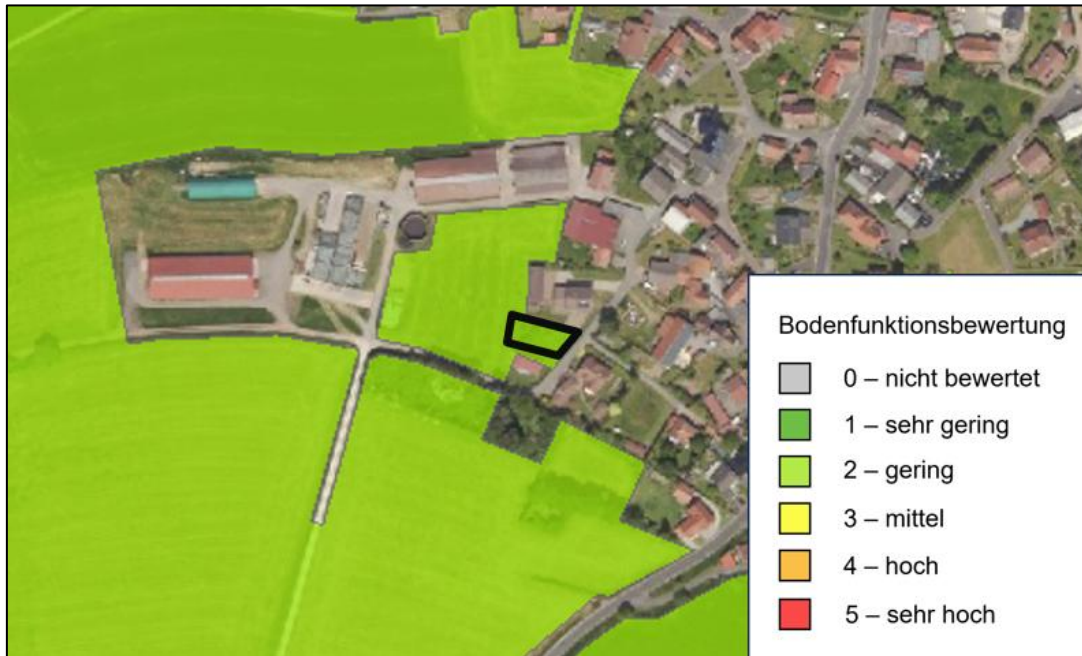


Abb. 14: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes, Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 04/2025, eigene Bearbeitung).

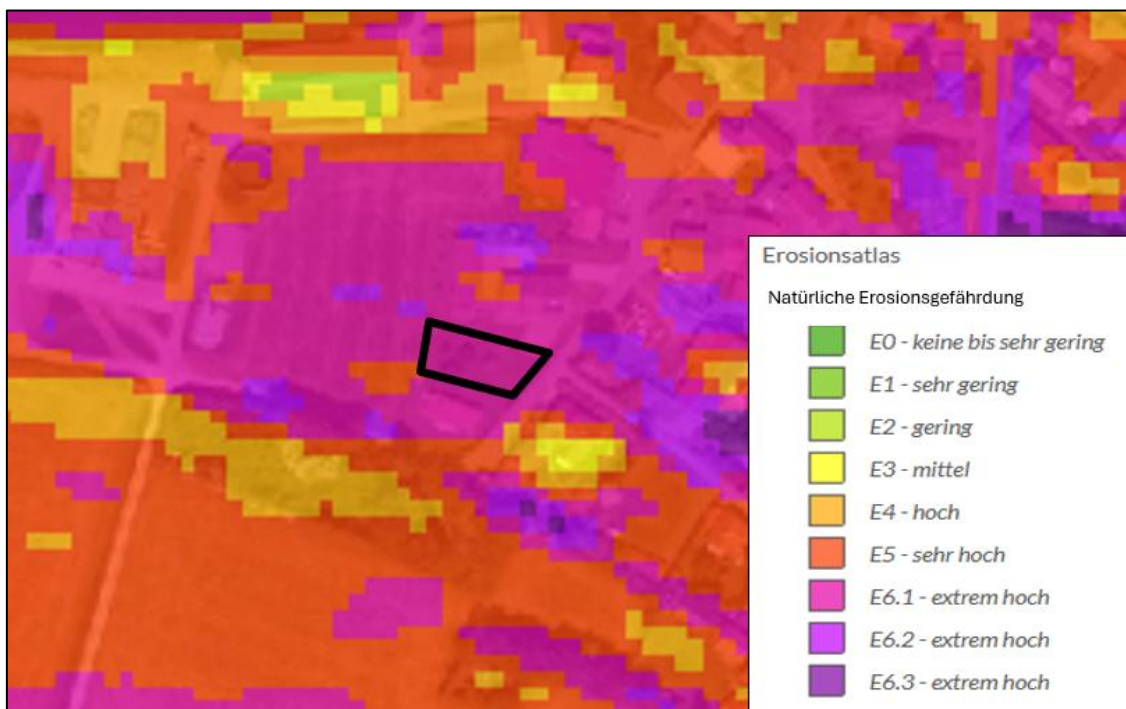


Abb. 15: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes, Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 04/2025 eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Vielschnittrasen, Obstbäume, Zierhecke) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich des Vielschnittrasens und der Obstbäume teilweise zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

Altlasten und Bodenbelastungen

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält die Ergänzungssatzung entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert 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)

Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der Nutzung als Vielschnittrasen überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen verschiedene Wirkfaktoren, die sich bei einer Bebauung auf die Bodenfunktion bzw. Bodenteilfunktion auswirken. Durch den Bau kommt es unter anderem zu Flächenversiegelungen, Verdichtung sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist von einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion auszugehen. Jedoch ist der Boden mit einer Acker-/ Grünlandzahl von > 35 bis ≤ 40 weder als besonders mager noch als besonders ertragreich anzusprechen und dementsprechend weder für die Natur noch für die Landwirtschaft von Bedeutung. Die vorwiegend extrem hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung

zu berücksichtigen. Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens als mittel zu bewerten.

5.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches „WSG BR. Weidenau“ (WSG-ID 535-030) (**Abb. 16**). In rd. 100 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft das Fließgewässer *Hängsberger Wasser*. Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet.

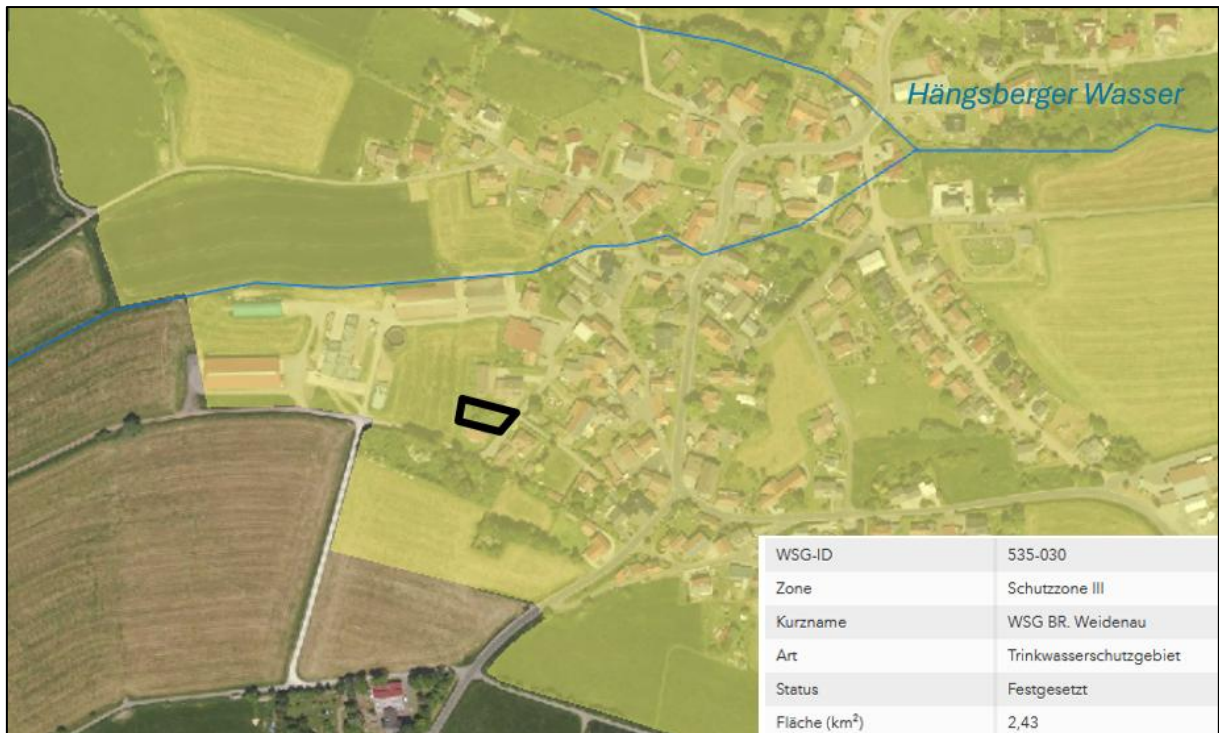


Abb. 16: Lage des Plangebietes (schwarz umrandet) zu verzeichneten Wasserschutzbereichen (Quelle: Wrrl-Viewer, Zugriffsdatum: 05/2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekte hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzbereich WSG BR Weidenau, Schutzzone III. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet WSG BR Weidenau, Schutzzone III. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

Bei Umsetzung der Planung wird in eine gärtnerisch gepflegte Anlage mit Obstbäumen eingegriffen. In diesem Bereich wird aufgrund der bisher fehlenden Bebauung von einem teilflächig noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) ausgegangen. Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit als gering zu bewerten.

5.5 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die nordöstlich zum Plangebiet gelegene Siedlungsfläche des Ortsteils Weidenau. Die südlich und westlich des Plangebietes liegende landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden klimatische Ausgleichsflächen. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im vorliegenden Fall erfolgt der Abfluss der Kaltluft von Südwesten über das Plangebiet nach Nordosten in Richtung Siedlungsfläche. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der Kleinflächigkeit keine bedeutsame Kaltluftentstehungsquelle für den Siedlungsbereich von Weidenau dar.

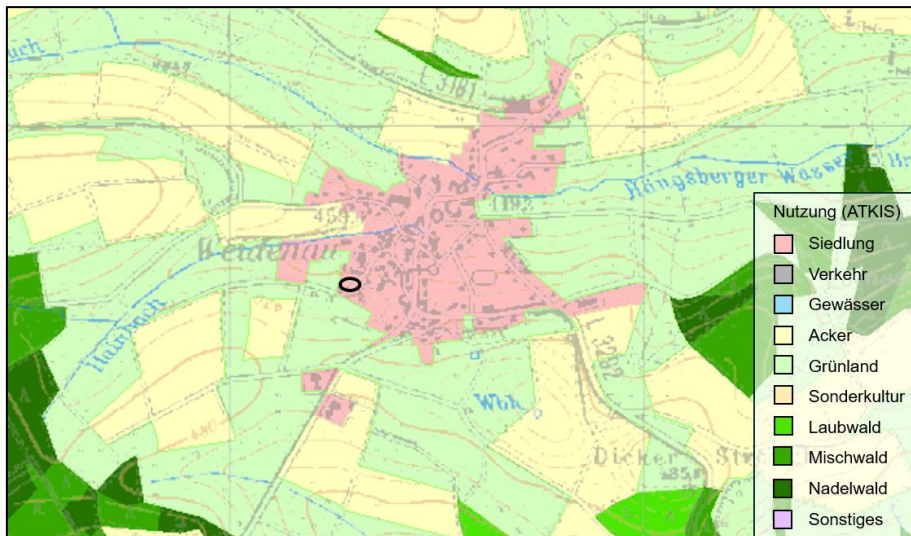


Abb. 17: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (schwarzer Kreis). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 04/2025, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 18**).

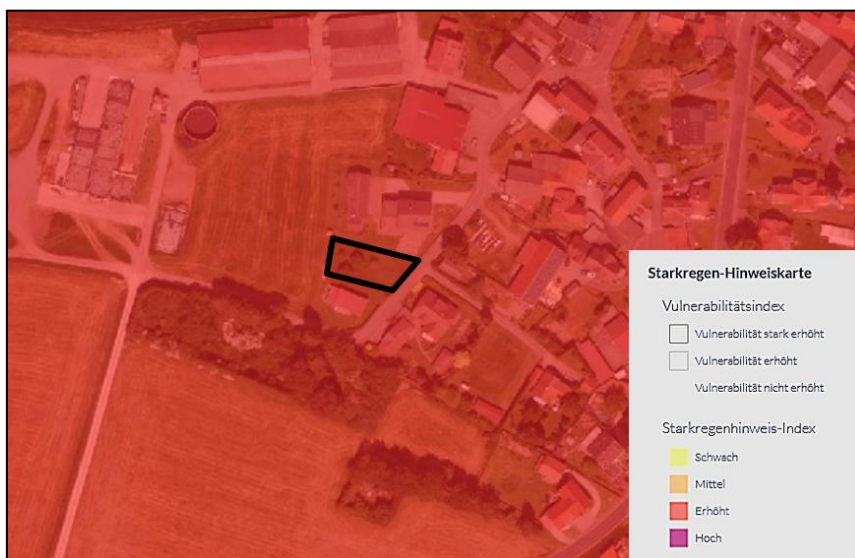


Abb. 18: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließpfade. Abfließendes Wasser verläuft überwiegend vom Plangebiet aus in Richtung Norden (**Abb. 19**). Die Fließpfadkarte stellt das Grünland mit einer Hangneigung von 5-10% innerhalb und angrenzend an das Plangebiet als nicht gefährdet dar. Grünland ist im Allgemeinen weniger gefährdet als Ackerland, da der Boden eine deutlich höhere Bedeckung hat und somit Wasser und Boden besser zurückgehalten werden.

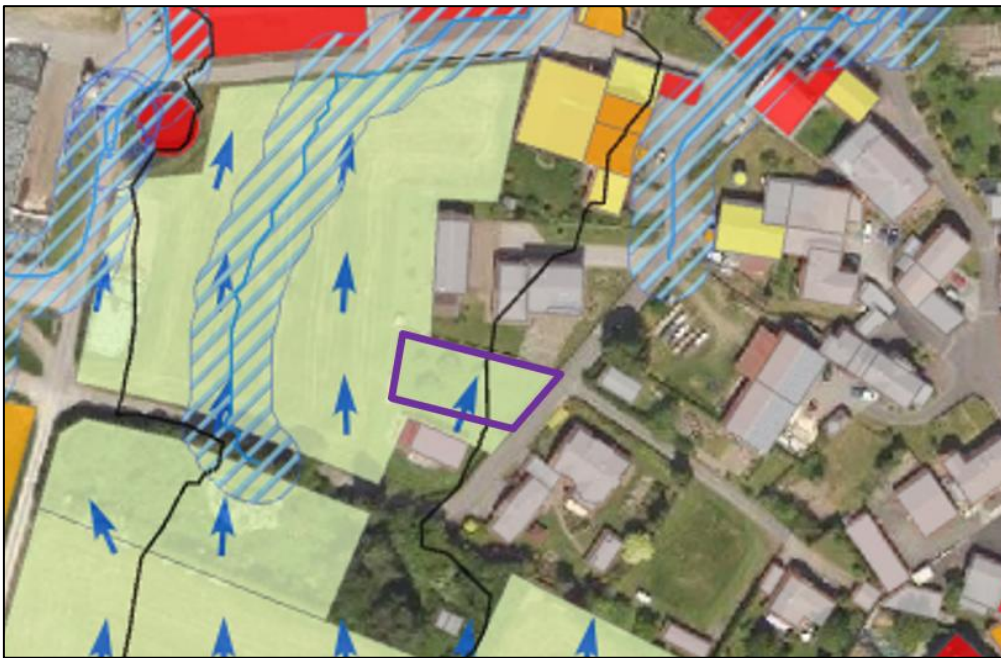


Abb. 19: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (violett umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung am Rande der Siedlungsfläche von Weidenau wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche zwar ein erhöhtes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung besteht, sich das Plangebiet jedoch auf einer planaren Ebene befindet und keine Fließpfade durch das Plangebiet verlaufen. Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

5.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

Gemäß dem NaturegViewer Hessen sind im Bereich des Plangebietes weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) verzeichnet. Auch im Rahmen der Ortsbegehungen konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

5.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ liegt in rd. 670 m westlicher Entfernung zum Plangebiet. In rd. 1,1 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5522-304 „Vogelsbergteiche und Lüderaue bei Grebenhain“.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

- (1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.
- (2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.
- (3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Eingriffsbewertung

Die Planung tangiert keine Natura-2000-Gebiete. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“, jedoch abseits touristisch erschlossener Bereiche. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks „Hoher Vogelsberg“ zu rechnen.

5.8 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Bebauung innerhalb der Siedlungsfläche von Weidenau. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden Nutzungen einfügen.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

5.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes als gärtnerisch gepflegte Anlage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine Erholungsmöglichkeiten für Spaziergänger bietet.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der vorliegenden Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität, zum derzeitigen Kenntnisstand.

5.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale 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.

5.11 Eingriffsregelungen

Rechtlicher Hintergrund

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 im vorliegenden Fall durch die festgesetzte Anpflanzung von 5 Obstbäumen innerhalb des Plangebietes.

Eingriffsbetrachtung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine kleinflächige städtebauliche Weiterentwicklung am Rande der Siedlungsfläche von Weidenau.

Dabei wird in eine gärtnerisch gepflegte Anlage eingegriffen, die sich aus einem artenarmen Vielschnittstrasens mit vier Obstbäumen zusammensetzt.

Ausgleichsplanung

Bei Umsetzung der Planung wird ein Großteil der gärtnerisch gepflegten Anlage überbaut. Dabei gehen die derzeit vorhandenen vier Obstbäume verloren. Insgesamt handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um einen Biotoptypen mittlerer Wertigkeit. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Anpflanzung von drei regionaltypischen Hochstammbösbäumen im westlichen Randbereich des Plangebietes festgesetzt. Dabei gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. Zudem wird eine externe Ausgleichsfläche im westlichen Bereich des Flurstücks 50 in der Flur 6 (Gemarkung Weidenau / Freiensteinau) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Obstbaumreihe mit Extensivgrünland“ ausgewiesen (**Abb. 20**). Die Fläche stellt sich aktuell als Ackerfläche dar. Im westlichen Randbereich ist eine Fläche mit einer Breite von 6 m und einer Länge von 60 m als Extensivgrünland mit einer Obstbaumreihe zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt sieben hochstämmige, regionaltypische Obstbäume mit einem Pflanzabstand von jeweils 9 Metern sowie einem Mindestabstand von 3 Metern zur angrenzenden Wegeparzelle zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen (fachgerechter Schnitt, Nachpflanzung bei Abgang). Das Grünland ist durch ein- bis zweischürige Mahd und Abfuhr des Mahdguts dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig. Hierdurch wird die Fläche in Bezug auf ihre naturschutzfachliche bzw. ökologische Wertigkeit insgesamt deutlich aufgewertet.

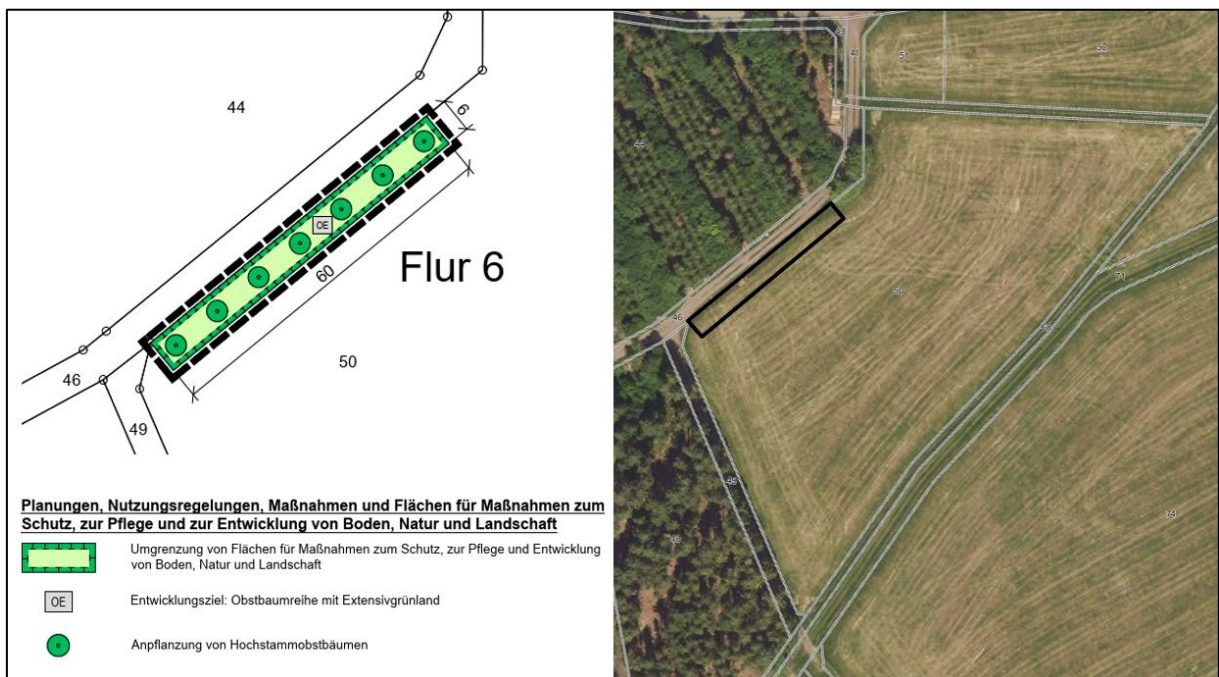


Abb. 20: Ausschnitt aus der Plankarte 2 (links) und Lage der Ausgleichsfläche (schwarz umrandet) im Luftbild (rechts) (Quelle: Natureg-Viewer, Zugriffsdatum: 10/2025, eigene Bearbeitung).

Fazit

Durch die festgesetzte Anpflanzung von drei Hochstammbösbäumen innerhalb des Plangebietes sowie der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Obstbaumreihe mit Extensivgrünland“ kann der Eingriff in das aus naturschutzfachlicher Sicht mittelwertige Biotop (Vielschnittrasen mit vier Obstbäumen) kompensiert werden. Die Durchführung weiterer Kompensationsmaßnahmen wird somit nicht erforderlich.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein zusätzliches Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Es erfolgte eine Prüfung der Wasserversorgung. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage geht die Kommune von einer gesicherten Wasserversorgung aus, die über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen gedeckt werden. Es besteht Anschluss an die vorhandene Wasserleitung in der Straße Am Drisch.

Technische Anlagen

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

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Das auf Grundstücksfreiflächen und wasserdurchlässig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Dies trägt zum Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG BR. Weidenau in der Schutzzone III. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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 ortsnah 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

Das auf Grundstücksfreiflächen und wasserdurchlässig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Dies trägt zum Schutz des Grundwassers. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch fachliche Belange (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstände, etc.) oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage wird von einer gesicherten Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz ausgegangen. Es besteht Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Am Drisch, worüber auch die gesamte Umgebung entwässert wird.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die 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.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Gewerbebetrieb, 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.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Entfällt.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Fließpfad von Süd nach Nord, die Fließrichtung im Plangebiet verläuft parallel dazu. Auch im Zuge von nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten.

Abbildung 21: Starkregenviewer Hessen



Quelle: HLNUG
(Abruf 09.05.2025)

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Baugrund

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

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 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 (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 Hauslebauer (HMLU 2024)

8. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes werden die umliegenden Nutzungen aufgegriffen, städtebauliche oder immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld sind im Bestand bereits Wohnnutzungen vorhanden.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist voraussichtlich nicht vorgesehen.

12. 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 der Ergänzungssatzung	753 m²
Fläche Dörfliches Wohngebiet	753 m ²

Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche	360 m²
Fläche für Natur und Landschaft	360 m ²

Planstand: 30.09.2025

Projektnummer: 25-3028

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

M. Caetano / B. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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