

Beschlussvorlage

Drucksache VL-4/2026

- öffentlich -

Datum: 08.01.2026

Aktenzeichen:	01111101 (Allg. Bauverwaltung)
Federführendes Amt:	Bauverwaltung
Sachbearbeitung:	Thorsten Bücking

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	13.01.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	21.01.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	18.02.2026	beschließend

Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt hier: Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Haaracker / Im Himberg“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung insbesondere von Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen innerhalb eines ersten Bauabschnittes der geplanten Gebietsentwicklung im Bereich östlich der Großen-Busecker-Straße im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „In der Brennhhaar III“ geschaffen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden zudem eigenständige Flächen für die geplante Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen und auch die im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehene Erweiterung des östlich des Gewerbegebietes „In der Brennhhaar III“ bereits bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens einschließlich des für die Leitungsführung vorgesehenen Bereiches mit den begleitenden Wegen und Freiflächen berücksichtigt. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen.

Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die entsprechende Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“, von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie von „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung insbesondere von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt sowie darüber hinaus zugleich bereits für den gesamten Bereich der perspektivischen Gebietsentwicklung im Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes „In der Brennhhaar III“ geschaffen werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung einschließlich jeweils zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen wurden in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich dem 05.11.2021 in der Gemeindeverwaltung Fernwald während der allgemeinen Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Anregungen wurden geprüft und die Plan-

unterlagen gemäß den beigefügten Beschlussempfehlungen fortgeschrieben und durch Hinweise ergänzt, sodass nunmehr die formale Entwurfsoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen kann.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgten unter anderem schalltechnische Untersuchungen, deren Ergebnisse in einem Schalltechnischen Gutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Ferner wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes im Bereich „Hinter dem Mühlberg“ in der Gemarkung Steinbach, Flur 7, die Flurstücke 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 224, 225, 226/1, 226/2, 227/1, 229, 444, 446/1 teilweise, 446/2, 449 teilweise und 450 in den Bebauungsplan aufgenommen (Plankarte 2). Hierbei handelt es sich um eine anerkannte Ökokontomaßnahme, die jedoch bislang nicht umgesetzt wurde und nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und entsprechend zugeordnet werden soll. Die abschließende Zuordnung der für den vollständigen Ausgleich noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt vor der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Schließlich wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes auch die entsprechende ingenieurtechnische Planung zur Erschließung und Entwässerung des geplanten Baugebiets berücksichtigt. Als Ergebnis verschiedener Vorplanungen und der Abstimmung der Entwässerungskonzeption mit der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen soll das Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Gottlieb-Daimler-Straße entwässert werden und wird somit zur Kläranlage Gießen abgeleitet. Die Ableitung des Niederschlagwassers ist über Sammelleitungen in Richtung Nordosten geplant. Östlich des bestehenden Gewerbegebiets „In der Brennhaar III“ besteht bereits ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, das im Zuge der Planung erweitert werden soll. Das Becken wird zukünftig sowohl für die Flächen des vorliegend geplanten Gewerbegebietes als auch für das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ ausgelegt und dient ausschließlich zur Pufferung der Abflussspitzen und zum Rückhalt des Niederschlagwassers.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen

- Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes (inkl. Anlage 1 – Bestandskarte zum UB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Schalltechnisches Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplanes

Von der Finanzabteilung ausfüllen:

- Die Mittel sind im Haushalt bereitgestellt
- Die Mittel werden im Nachtrag bereitgestellt
- Die Mittel werden im nächsten Haushaltsjahr bereitgestellt
-

Datum, Unterschrift der Finanzabt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgende Beschlüsse:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Fernwald beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und ergänzend öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.

Anlage(n):

- (1) a_3141_BP_Haaracker-Himberg_1BA_17-12-2025
- (2) AF - Fernwald-Annerod - BP Haaracker - Im Himberg 1 BA - 2025-02-13
- (3) E_BG_Haaracker-Himberg_1BA_17-12-2025
- (4) E_BP_Haaracker-Himberg_1BA_17-12-2025
- (5) E_TF_Haaracker-Himberg_1BA_17-12-2025
- (6) Bestandskarte
- (7) E_UB_BP_Haaracker-Himberg_1BA_17-12-2025
- (8) Schalltechnisches-Gutachten_17-12-2025

Manuel Rosenke
Bürgermeister