

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Bebauungsplan

„Haaracker / Im Himberg“

1. Bauabschnitt

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 (Frist bis zum 05.11.2021).

Fernwald und Wettenberg, den 17.12.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (11.10.2021)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Gefahrenabwehr (13.10.2021)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Naturschutz (05.11.2021)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Wasser und Bodenschutz (28.10.2021)
Landesjagdverband Hessen e.V. (03.11.2021)
Mittelhessen Netz GmbH (11.10.2021)
Regierungspräsidium Gießen (08.11.2021)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Marburg (29.10.2021)
Avacon Netz GmbH (28.09.2021)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (28.09.2021)
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (21.10.2021)
EAM Netz GmbH (07.10.2021)
Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck (02.11.2021)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (19.10.2021)
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (28.09.2021)
Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (01.11.2021)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (15.11.2021)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (06.10.2021)
Landrätin des Landkreises Gießen, Verkehrsbehörde (05.10.2021)
Magistrat der Stadt Lich (30.09.2021)
Oberhessengas Netz GmbH (13.10.2021)
Ovag Netz AG (30.09.2021)
PLEdoc GmbH (26.10.2021)
Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Gießen (14.10.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (27.10.2021)
TenneT TSO GmbH (29.09.2021)
Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (29.09.2021)
ZMW Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (08.10.2021)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

- (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.

Eingang: 14. Okt. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1, 35435 Wetttenberg

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg-Krofdorf

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 11.10.2021
Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Haaracker-Im
Himberg, Fernwald-Annerod

Kontakt:
Telefon:
Telefax:
Raum-Nr.:
E-Mail:
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod
Bebauungsplan "Haaracker / Im Himberg" 1. Bauabschnitt sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. grundsätzlich stehen wir der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sehr kritisch gegenüber. Schon im Abweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen haben wir dargelegt, dass die ständige Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten, insbesondere in der Gemarkung Annerod, einen empfindlichen Eingriff in die Agrarstruktur darstellt.
2. Die in dem Zusammenhang unter 1.5 angesprochenen Tauschflächen sind nicht zielführend, da der Produktionsstandort Boden nicht vermehrbar ist. Selbst wenn die Tauschflächen von den jetzigen Bewirtschaftern freigegeben werden, geht landwirtschaftliche Fläche verloren und der Druck auf den Agrarsektor steigt.
3. Weitere Flächen für Regenrückhaltebecken oder Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Maßgabe der Festsetzungen im Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan nicht in Anspruch genommen werden. Diese Forderung ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (11.10.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Fernwald ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen. Vor diesem Hintergrund soll die angestrebte Gewerbegebietesentwicklung im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung wird dabei auch raumordnerisch durch die bereits zugelassene Abweichungsentscheidung bestätigt.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. So handelt es sich ausschließlich um Pachtflächen, die im Wesentlichen nur von einem Landwirt bewirtschaftet werden. Die Gemeinde Fernwald ist jedoch bemüht, den Bewirtschaftern gemeindeeigene Flächen im Tausch anzubieten. Von Seiten der betroffenen Landwirtschaft wurden die unweit des Plangebietes gelegenen Wunschflächen, die derzeit nicht von Fernwälder Landwirten bewirtschaftet werden, im Zuge der Vorbereitung des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens bereits benannt. Hinzu kommt, dass das Gewerbegebiet in einzelnen Bauabschnitten erschlossen und für die Bebauung freigegeben werden soll, sodass eine Gefährdung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe oder eine maßgebliche Beeinträchtigung der Agrarstruktur nicht zu erwarten ist.

Ferner wird auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation des mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dahingehend verzichtet, dass stattdessen Ökopunkte aus geeigneten Ökokontomaßnahmen zugeordnet werden. Zwar werden im Bebauungsplan im Bereich „Hinter dem Mühlberg“ (Plankarte 2) auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, hierbei handelt es sich jedoch 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. Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll schließlich gedrosselt in Anlagen zurückgehalten werden, die sich ebenfalls außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	Gießen, den 13.10.2021
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG  PLANUNGS BÜRO FISCHER		Fachdienst 16 Gefahrenabwehr <ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz 	
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Eingang: 15. Nov. 2021 Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbH Im Nordpark 1 35435 Wetzlar	Sachbearbeiter: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: E	

Ihr Schreiben vom 04.10.2021 Ihr Aktenzeichen BLP21/43 Unser Aktenzeichen 1603/FWBPL-04321

**Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod.
Bebauungsplan "Haaracker/Im Himberg", 1. Bauabschnitt,**

brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

1. Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

2. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$GE/GFZ = (0,7 - 1,2) = 192 \text{ m}^3 = (3200 \text{ l/Min})$$

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Gefahrenabwehr (13.10.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird im Bereich des Plangebietes sichergestellt.

2. Sonstige Maßnahmen

3. 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

4. Zu Ziffer 2.3 zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

BLP

Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss.
Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag / / 1

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 05.11.2021
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz		Name: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: Raum:

PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 15. Nov. 2021

Fachdienst 71
- Bauaufsicht
Bauleitplanung

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar

Im Hause



Ihr Zeichen
BLP21/43

Ihre Nachricht vom
05.10.2021

Unser Zeichen
VII-360/301/04.02/21-0768

Bebauungsplan „Haaracker im Himberg“ 1. Bauabschnitt, Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod, Verfahren gem. § 4 (1) BauGB inkl. Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Burghardt,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan nebst zugehöriger Flächennutzungsplan-Änderung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

- Wir sehen die Inanspruchnahme wertvoller Ackerböden mit hohem Ertragspotenzial auf so großer Fläche kritisch.
- Aufgrund der Habitatausstattung ist im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen des Neuntöters möglich. Die Biologie der Art unterscheidet sich durch einen relativ späten Brutbeginn von anderen heimischen Arten. Daher ist fraglich, ob mit den 6 Begehungen bis zum 09. Juni auch ein Vorkommen des Neuntöters ausgeschlossen werden kann. Zudem erscheint uns je eine Begehung zu Rebhuhn und Wachtel wenig und der daraus folgende Ausschluss von Vorkommen der Arten daher fraglich. Diese Erfassungsmethodik ist zu hinterfragen oder ausführlicher zu begründen.

...1

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Naturschutz (05.11.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Fernwald ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen. Vor diesem Hintergrund soll die angestrebte Gewerbegebietesentwicklung im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung wird dabei auch raumordnerisch durch die bereits zugelassene Abweichungsentscheidung bestätigt.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt, sodass im Zuge einer Umsetzung des geplanten Vorhabens das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist. Hierzu erfolgten bereits faunistische Erfassungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung, deren Ergebnisse nunmehr in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst werden, der als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

3. Aufgrund der weiträumigen Erschließung des Gebiets in Annerod durch die Bebauungspläne „Jägersplatt III“ und „Jägersplatt IV“ muss bei der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans „Haaracker im Himberg“ ein besonderes Augenmerk auf die kumulativen Effekte gelegt werden. Der vorliegende Bebauungsplan schließt eine Lücke zwischen den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne, was den Barriereeffekt deutlich verstärkt. Daher fordern wir in der Bilanzierung des Plangebiets, die auf die Entwurfsfassung verschoben wurde, den Punkt Vernetzung/Zerschneidung wie in der Kompensationsverordnung Hessen (Oktober 2018) Anlage 2, Punkt 2, Unterpunkt 2.2.2 beschrieben, gesondert zu bilanzieren und zu betrachten.
4. Besonders die Avifauna leidet unter dieser Zerschneidungswirkung. Hier müssen beim Ausgleich sensible Arten wie der Neuntöter und das Rebhuhn berücksichtigt werden. Außerdem sind Kulisseneffekte und Störung durch Spaziergänger in der freien Landschaft zu beachten. Daher sind in der Ausgleichsplanung Maßnahmen, die diesen Arten zu Gute kommen vorzuziehen. So empfehlen wir in der Ausgleichsplanung südlich und südöstlich des 1. und 2. Bauabschnitts des Gebiets „Haaracker im Himberg“ Grünland zu entwickeln sowie Ackerbrachen und Blühstreifen anzulegen, da im Norden die Ausweichflächen für das Rebhuhn zu klein sind.
5. Für das Feldlerchenrevier, das durch die Planung verloren geht, ist eine CEF-Maßnahme notwendig, deren Funktion bereits vor jeder Erschließung des Plangebiets nachgewiesen werden muss. Dafür fordern wir pro betroffenen Feldlerchenrevier 1.250 m² Blühstreifen für die Feldlerche auf geeigneten Flächen in einem externen Geltungsbereich neu anzulegen. Die Maßnahme ist in der Entwurfsfassung verbindlich zu regeln.
6. Wir begrüßen die Festsetzung der Beleuchtung für das Bebauungsplangebiet, hätten dazu aber eine Anmerkung zur Formulierung. Unter Punkt 3.7.1 in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan steht: „[...] ist zu verzichten“. Klarer wäre zu schreiben „[...] sind nicht gestattet“.
7. Die Pflanzliste des Bebauungsplans enthält insgesamt 4 Arten, die nicht einheimisch sind und nicht zu den Zukunftsbaumarten gezählt werden:
 - Forsythie – Forsythia x intermedia
 - Zaubernuss – Hamamelis mollis
 - Weigelia – Weigelia div. Spec.
 - Blauregen – WisteriasinensisDiese Arten sollten aus der Liste genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur Berücksichtigung einer Zusatzbewertung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nicht entsprochen.

Da die städtebauliche Entwicklung und Bebauung im Umfeld des Plangebietes maßgeblich durch die bereits erfolgten Baugebietsentwicklungen im Bereich „Jägersplatt“ geprägt ist und sich der Bereich des vorliegenden Plangebietes unmittelbar östlich an den bestehenden Siedlungszusammenhang sowie südlich an die bestehenden Gewerbegebietsflächen anschließt, ergibt sich im Zuge der vorliegenden Planung kein hinreichend erheblicher Eingriff in vorhandene Vernetzungsbeziehungen, der eine entsprechende Zusatzbewertung rechtfertigt.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Da Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und der Bauleitplanung die raumordnerische Festlegungen im Regionalplan Mittelhessen 2010 entgegengestanden hätten, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald bereits in ihrer Sitzung am 12.06.2018 beschlossen, in den Abweichungsantrag für den letzten Bauabschnitt der Siedlungserweiterung „Auf der Jägersplatt“ auch ein Gewerbegebiet im Umfang von rd. 6,5 ha im Anschluss an das bestehende Gebiet „In der Brennhaar“ aufzunehmen. Daraufhin wurde die Zulassung einer Zielabweichung beantragt, um auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung somit auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung gewerblich nutzbarer Baugrundstücke südlich des bestehenden Gewerbegebietes schaffen zu können und das entsprechende Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat bereits in seiner Sitzung am 14.02.2019 über den Abweichungsantrag beraten und die Zielabweichung unter verschiedenen Maßgaben, die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, beschlossen. Zu diesen Maßgaben gehört unter anderem die Vorgabe, dass eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen über die Antragsflächen hinaus für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen oder die Regenwasserrückhaltung ausgeschlossen ist.

Demnach wird auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation des mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dahingehend verzichtet, dass stattdessen Ökopunkte aus geeigneten Ökokontomaßnahmen zugeordnet werden. Zwar werden im Bebauungsplan im Bereich „Hinter dem Mühlberg“ (Plankarte 2) auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, hierbei handelt es sich jedoch 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.

Als Ergebnis der zum Entwurf des Bebauungsplanes in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefassten artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Feldlerche, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Star, Turmfalke, Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Haselmaus ausgeschlossen und im Übrigen auch für die Zauneidechse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die beiden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse für den Bereich des Plangebietes der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt hinausgehenden Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellten Reviere der Feldlerche werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt nicht direkt berührt, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände seitens des Fachgutachters zunächst ausgeschlossen wurde. Sobald auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Gemeinde Fernwald auch für den zweiten Bauabschnitt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Erschließung und städtebauliche Entwicklung im Zuge der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren geschaffen werden, erfolgt auch für diesen Bereich eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung und gegebenenfalls eine entsprechende Berücksichtigung hinreichender artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.


Sollten dann neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich entsprechende Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für betroffene Offenland-Arten erforderlich sein, werden dahingehende artenschutzrechtliche Maßnahmen, die nicht über die Zuordnung von Ökopunkten kompensiert werden können, sondern zwangsläufig die Herstellung von Ersatzhabitaten auf geeigneten Flächen bedingen, mit einer möglichst geringen Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur konzipiert. Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten baulichen Eingriffe planungsrechtlich vorbereitet werden, besteht diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanverfahren demnach zunächst kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen, da es sich hierbei nicht um eine rechtsverbindliche Festsetzung, sondern um einen Hinweis zur Eingriffsminimierung handelt.

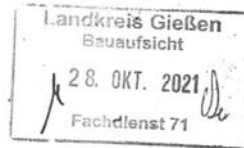
Im Übrigen wird der bereits im Bebauungsplan enthaltene Hinweis ergänzt und auf die nunmehr einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Die Artenlisten werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 28.10.2021
Bauordnung und Umwelt  PLANUNGSBÜRO FISCHER Eingang: 15. Nov. 2021 Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Nordpark 1, 35435 Wetztenberg	Fachdienst Wasser und Bodenschutz Riversplatz 1-9, 35394 Gießen	
	Sachbearbeiter: Zimmer: Telefon: Fax: E-Mail:	
Az.: 73-4-142-31		

Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung
im Hause



**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Haaracker/Im Himberg“**

Bezug: Stellungnahmeersuchen vom 04.10.2021, Az.: BLP 21/43

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Vorentwurf des Bebauungsplanes nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

1. Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
2. Im Hinblick auf die Standortbeurteilung für Erdwärmennutzungen befindet sich das Planungsareal in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.
3. Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
Eine gesicherte Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser als Bestandteil der Gesamterschließung ist letztlich Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes.
4. Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Wasser und Bodenschutz (28.10.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwasser

5. Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
6. Die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserverwertung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz sind im Rahmen der weitergehenden Planung zu beachten.
Entsprechende Hinweise sind in den Text- und Planteil bereits aufgenommen.
7. Bei der abwassertechnischen Erschließung sind die hierbei zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen - insbesondere bei einer Erschließung im Trennsystem (z.B. Flächenbedarf für Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung) - frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
Wegen der abwassertechnischen Zuordnung des Planungsareals zur Kläranlage Gießen liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Oberflächengewässer

8. Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Zu 5 bis 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 Niederschlagswassers 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 wird. 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 Niederschlagswassers. Eine Versickerung innerhalb des Beckens ist nicht geplant. Im weiteren Verlauf befindet sich nach dem Becken ein Drosselschacht. Dieser leitet das Wasser mit einer Drosselwassermenge von 18,8 l/s [1 l/(s*ha)] in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ein. Die Notentlastung des Rückhaltebeckens soll in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde in die östlich gelegenen Waldflächen geleitet und dort großflächig versickert werden.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



An das
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB,
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

03. Nov. 2021

**Stellungnahme im Rahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB**

bzgl. der Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

**-Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt sowie Änderung
des Flächennutzungsplanes im Bereich „Haaracker / Im Himberg“-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit der Stellungnahme, die ich im Auftrag des Landesjagdverbandes
Hessen gerne wahrnehme.

1. Aufgrund der von Ihnen vorgelegten Unterlagen kann unsererseits leider keine Unbedenklichkeit des
Vorhabens erklärt werden. Die Ergebnisse der von Ihnen vorgelegten faunistischen Untersuchung sowie
der Umweltberichte legen eine Gefährdung von geschützten Arten (bspw. *Nyctalus noctula*,
Muscardinus avellanarius, *Alauda arvensis* u.a.) nahe. Zudem wird durch die Planung eine erhebliche
Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen gesehen. Ferner sind keine ausreichenden
Kompensationsmaßnahmen zu erkennen. Auch befinden sich im angrenzenden, nordwestlichen
Umland zur Realisierung wohl besser geeignete Flächen. Auch ist von den Planungen eine Verdrängung
von zahlreichen Wildtieren auszugehen, sowie die Zerstörung von Äsungs- und Ruheflächen dieser.

Ich bitte dahingehend um Ihr Verständnis und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Landesjagdverband Hessen e.V. (03.11.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Fernwald ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen. Vor diesem Hintergrund soll die angestrebte Gewerbegebietesentwicklung im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung wird dabei auch raumordnerisch durch die bereits zugelassene Abweichungsentscheidung bestätigt.

Als Ergebnis der zum Entwurf des Bebauungsplanes in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefassten artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Feldlerche, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Star, Turmfalke, Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Haselmaus ausgeschlossen und im Übrigen auch für die Zauneidechse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die beiden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse für den Bereich des Plangebietes der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt hinausgehenden Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellten Reviere der Feldlerche werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt nicht direkt berührt, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände seitens des Fachgutachters zunächst ausgeschlossen wurde. Sobald auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung seitens der Gemeinde Fernwald auch für den zweiten Bauabschnitt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Erschließung und städtebauliche Entwicklung im Zuge der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren geschaffen werden, erfolgt auch für diesen Bereich eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung und gegebenenfalls eine entsprechende Berücksichtigung hinreichender artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Kompensation des mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Ökopunkte aus geeigneten Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan im Bereich „Hinter dem Mühlberg“ (Plankarte 2) auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, 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. Gesetzlich geschützte Biotope werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt.

WIR SCHAFFEN VERBINDUNG!



PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 14. Okt. 2021

Mittelhessen Netz GmbH, Postfach 100 953, 35390 Gießen
Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PlanG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Ihr Schreiben vom: 05.10.2021

11. Oktober 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod
Bebauungsplan „Haaracker/Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt sowie Änderung
des Flächennutzungsplanes im Bereich „Haaracker/Im Himberg“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir bedanken uns für die Übersendung der oben genannten Planunterlagen.
Gegen den oben genannten Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungs-
planes haben wir keine Einwände.
2. Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet Strom- und Gasversorgungsleitungen von uns
betrieben werden. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter [www.swg-
konzern.de](http://www.swg-konzern.de). Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfah-
ren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.
3. Eine Erweiterung unseres Gasversorgungsnetzes ist zurzeit nicht geplant. Sollte aber der
Bedarf an Produktionsgas im Gewerbegebiet bestehen, wäre der Aufbau einer Gasver-
sorgung möglich.
4. Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren.
Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen
entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsor-
gungsleitungen" zu verfahren.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mittelhessen Netz GmbH

Mittelhessen Netz GmbH (11.10.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg



PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/68-2014/16
Dokument Nr.: 2021/1354891

Bearbeiter/in:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Eingang: 15. Nov. 2021

Datum:

08. November 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

**Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald;
hier: Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg – 1. Bauabschnitt“
im Ortsteil Annerod**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 28.09.2021, Az.: Adler / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin:

1. Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von rd. 2,9 ha die Ausweisung eines Gewerbegebiets als 1. Bauabschnitt vorbereitet werden. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt für den geplanten Geltungsbereich *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* sowie ein *VBG für den Grundwasserschutz* fest, in kleinem Umfang ist zudem ein *VBG für Natur und Landschaft* betroffen.
2. Bereits 2018 hat die Gemeinde eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung beantragt, die auch den Bereich des 1. Bauabschnitts umfasst und mit Entscheidung vom 18.02.2019 unter verschiedenen Maßgaben zugelassen wurde. Diesen Maßgaben wird entsprochen bzw. teilweise wird deren Umsetzung im Rahmen des weiteren Verfahrens angekündigt.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08.00 - 16.30 Uhr
Freitag 08.00 - 15.00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen (08.11.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Gemäß Maßgabe 2 ist eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen über die Antragsflächen hinaus für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen oder die Regenwasserrückhaltung ausgeschlossen. Laut Begründung zum vorliegenden Vorentwurf werden die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich erst zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Dabei sollen Ökopunkte zugeordnet werden. Auch die konkrete Entwässerungskonzeption liegt noch nicht vor. Die Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser soll jedoch außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.
4. Gemäß Maßgabe 6 ist im Rahmen der Bauleitplanung eine aktuelle Schallimmissionsprognose für die Wohnsiedlungsflächen vorzulegen. Basierend auf den Ergebnissen sind auf Bebauungsplanebene entsprechende detaillierte Festsetzungen insbesondere zu den Baugebieten zu treffen. (Der in Maßgabe 6 genannte Schallschutzwall bezieht sich auf die Flächen westlich der Kreisstraße.) In der Begründung zum Vorentwurf wird dargelegt, dass aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebiets im ersten Bauabschnitt schalltechnische Untersuchungen in Bezug auf das Wohngebiet „Jägersplatt IV“ nördlich der Großen-Busecker-Straße erfolgen. Ein entsprechendes Gutachten soll im weiteren Verfahren vorgelegt und ggf. Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet festgelegt werden, um Lärmeinwirkungen auf das benachbarte Wohngebiet möglichst gering zu halten.
5. Maßgabe 7 legt fest, dass im Rahmen der Bauleitplanung ein archäologisches Gutachten (vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz) zu erstellen ist, um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen. Laut Planunterlagen erfolgt die Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Anforderungen und Vorgaben nach Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden im weiteren Verfahren.
6. Gemäß Ziel 5.3-5 des RPM 2010 ist vor Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen der Bedarf vorrangig in *Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe Bestand* zu decken. Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ sind darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. In der Begründung zum Vorentwurf wird auf verschiedene Alternativflächen im Bestand eingegangen. Zum Ortsteil Annerod wird auf den Bebauungsplan „In der Brennhaar“ verwiesen, der bis auf Vorbehaltsflächen gebietsansässiger Unternehmen für die eigene Erweiterung bereits vollständig bebaut sei. Ich bitte klarzustellen, ob dies auch für das angrenzende, ca. 1,3 ha große Gewerbegebiet „Hintere Siemensstraße“ gilt, das noch vollständig unbebaut ist.
7. Zusammenfassend ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst, sofern im weiteren Verfahren wie vorgesehen die Maßgaben 2, 6 und 7 umgesetzt und die Alternativenprüfung ergänzt wird.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin:

8. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation des mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dahingehend verzichtet, dass stattdessen Ökopunkte aus geeigneten Ökokontomaßnahmen zugeordnet werden. Zwar werden im Bebauungsplan im Bereich „Hinter dem Mühlberg“ (Plankarte 2) auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, hierbei handelt es sich jedoch 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. Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll gedrosselt in Anlagen zurückgehalten werden, die sich ebenfalls außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist als Ergebnis verschiedener Vorplanungen und der Abstimmung der Entwässerungskonzeption mit der Oberen Wasserbehörde 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 wird.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der zum Entwurf des Bebauungsplanes durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen werden in einem Schalltechnischen Gutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für die einzelnen Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Hierdurch wird die Wahrung eines hinreichenden Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann. Darüber hinaus wird zum Entwurf des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, anstelle des bislang vorgesehenen Gewerbegebietes, ein entsprechend eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Im Übrigen wurde auch der zwischenzeitlich im Bereich des Plangebietes vorgesehene Feuerwehrstandort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die Verträglichkeit mit den westlich angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen untersucht.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, mit Stellungnahme vom 15.11.2021 keine Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens hatte das Landesamt die Planung im damaligen Stadium jedoch zunächst noch abgelehnt, da nicht sichergestellt gewesen sei, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege hinreichend berücksichtigt werden und damit zu rechnen gewesen sei, dass die im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmäler durch die Bebauung zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und später zu fundierten Stellungnahmen zu gelangen, sei zunächst ein archäologisches Gutachten in Form einer vorbereitenden Untersuchung erforderlich gewesen, deren Kosten der Planungsträger als Verursacher zu tragen habe. Auf dieser Basis wurde die Maßgabe 7 in die Zielabweichungsentscheidung aufgenommen.

Das damalige Abweichungsverfahren umfasste aufgrund entgegenstehender Ziele der Raumordnung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 auch das Wohngebiet „Jägersplatt III“. Hier waren die einzelnen Bauabschnitte jeweils baubegleitend untersucht worden, allerdings ohne Nachweis bzw. Bestätigung archäologischer Befunde. Das Landesamt ist daher im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nunmehr zu einer anderen Einschätzung gelangt und hat dies auch per Mail vom 24.01.2024 entsprechend mitgeteilt. Demnach wird dem bereits im Vorentwurf enthaltenen Hinweis auf § 21 HDSchG zugestimmt und bei derzeitiger Kenntnislage keine Veranlassung für bauvorgreifende Untersuchungen gesehen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Die in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen treffen gleichermaßen auch auf die angesprochenen Flächen zu, die sich in privatem Eigentum befinden.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter:

9. Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.
10. Die folgenden Passagen zu Ihrer Information:
- Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.
- Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:
- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014
https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rpdarmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf
 - Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018
https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf
 - Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020
<https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>
- Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten.
- Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen.
- Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10 und 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

11.

Ich weise zudem auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergröße (Bearbeiterin:

12.

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange kann dem o. g. Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung zu unkonkret. Die Erschließung ist bzgl. der Abwasserableitung und -entsorgung somit nicht gesichert.

Die geplanten Siedlungsflächen sind gemäß § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem zu entwässern.

Die Niederschlagswasserentsorgung muss vor Umsetzung des Plangebietes gesichert bzw. vorhanden sein. Eine Gesamtlösung für die geplanten Erweiterungen am östlichen Ortsrand ist sinnvoll (s. Abb. 1). D.h. für die Umsetzung des Plangebietes (1. Bauabschnitt) ist bereits der Endausbau zu berücksichtigen. Für die geplanten Erweiterungen (inkl. des o.g. Plangebietes) ist eine gesicherte Niederschlagswasserentsorgung nicht gewährleistet (siehe Abb. 1):

Kreisverkehr:	ca. 0,3 ha
TA5:	1,3 ha
TA6:	6,5 ha
Summe:	8,1 ha

Das Plangebiet (1. Bauabschnitt) umfasst die Fläche FA5 und eine Teilfläche von TA6 (insgesamt 2,9 ha).

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 wird. 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. Eine Versickerung innerhalb des Beckens ist nicht geplant. Im weiteren Verlauf befindet sich nach dem Becken ein Drosselschacht. Dieser leitet das Wasser mit einer Drosselwassermenge von 18,8 l/s [1 l/(s*ha)] in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ein. Die Notentlastung des Rückhaltebeckens soll in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde in die östlich gelegenen Waldflächen geleitet und dort großflächig versickert werden.

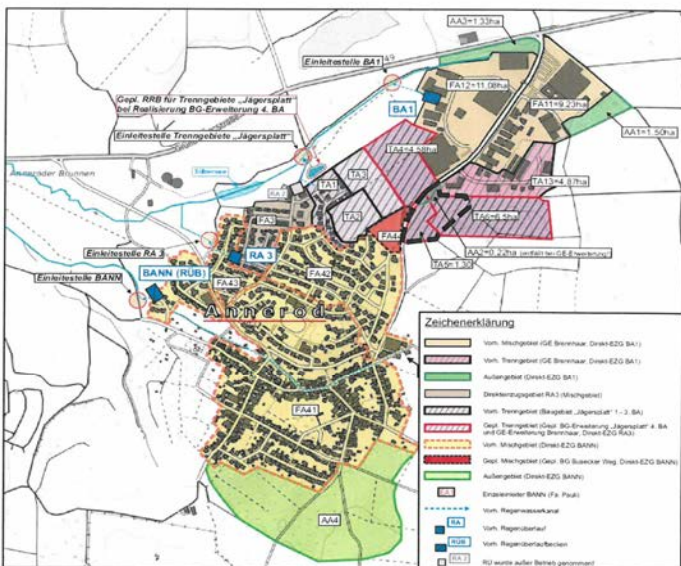


Abbildung 1: Ausschnitt aus einer Übersichtskarte mit Einzugsgebietsflächen der Schmutzfrachtberechnung für den Prognosezustand, Stand: 09.10.2019; gelb umrandet: Plangebiet BP "Hoaracker / Im Himberg" - 1. Bauabschnitt

Ein zustimmungsfähiges Gesamtkonzept zur Entsorgung des Niederschlagswassers (Ableitung, Behandlung, Rückhalt und Einleitung in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser) für die geplanten Erweiterungsflächen am östlichen Ortsrand von Annerod liegt mir noch nicht vor. Bei einer Einleitung in den Krebsbach (GWZ: 258387412) würde in den Quellbereich eingeleitet werden. Dabei wären erhöhte Anforderungen zu stellen. Hinzu kommt, dass der Krebsbach unterhalb bereits durch Abwasserreinleitungen hydraulisch und stofflich stark belastet wird.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13. Eine Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) noch vor Beginn der Benutzung nach § 8 Abs. 1 WHG einer Einleitungserlaubnis. Eine Einleitungserlaubnis kann nur erteilt werden, wenn gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 1 WHG das Niederschlagswasser entsprechend dem Stand der Technik vor der Einleitung zurückgehalten und behandelt wird. Die Einleitungsbedingungen und die erforderlichen Antragsunterlagen sind mit mir frühzeitig abzustimmen.

Ich weise ausdrücklich auf Folgendes hin: Wenn mit der baulichen Umsetzung ohne eine Einleitungserlaubnis begonnen wird, können Nachforderungen erforderlich werden, um den Anforderungen an eine zulässige Einleitung zu genügen. Diese führen zu vermeidbaren Folgekosten.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14. Es ist möglichst viel Niederschlagswasser nachweislich zu versickern. Über Regenrückhaltebecken mit integrierter Regenwasserbehandlung darf nicht versickerbares Niederschlagswasser nur gedrosselt auf den natürlichen Abfluss von ca. 1 l/(s·ha) in den Krebsbach eingeleitet werden.

15. Erst nach Vorlage eines Gesamtentwässerungskonzeptes kann die erforderliche Konkretisierung im Bebauungsplan erfolgen. Die erforderliche Fläche für das Regenrückhaltebecken (RRB) inkl. Behandlungsanlage und insbesondere die Trasse für die Zuleitung zum RRB und die Ableitung zum Krebsbach können dann erst im Bebauungsplan dargestellt werden.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin:

Nachsorgender Bodenschutz

16. In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Fernwald einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

17. Hinweis:
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit**

Zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 12.

Zu 16 und 17: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

18. Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource**. Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Im vorliegenden Umweltbericht wird der Ist-Zustand des Bodens im Plangebiet sowie die Erosionsgefahr dargestellt. Die Eingriffserheblichkeit wird bislang nicht beleuchtet. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Um zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gelangen zu können ist die nachvollziehbare, erklärte Darstellung der Erheblichkeit sowie der angestrebte Ausgleich dazu notwendig. Dies soll zur Entwurfsplanung vorliegen.

Boden und seine Funktionen sind von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen und -versiegelungen zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Böden. Insbesondere Versickerung, Wasserspeicherung und -verfügbarkeit und Durchwurzelbarkeit werden deutlich negativ beeinflusst bzw. gehen verloren. Dies kann eine Erhöhung der Hochwassergefahr, den Verlust der Bodenkühlleistung aufgrund reduzierter Verdunstung und geringere bis verlustierte Ertragsfähigkeit zur Folge haben. Der Verlust solcher Funktionen ist die Gefahr für die Allgemeinheit, die vermieden werden muss.

Der Zweck des BundesBodenSchutzGesetzes geht über den Schutz der Gesundheit und des Eigentums hinaus. Das Gesetz schützt im Interesse der Allgemeinheit auch die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt. Damit sind auch die ökologischen Bodenfunktionen Schutzgut der Allgemeinheit. Werden ökologische Bodenfunktionen beeinträchtigt, so ist dies grundsätzlich geeignet, eine Gefahr für die Allgemeinheit herbeizuführen. Daher ist eine Versiegelung in der vorgesehenen Größenordnung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes äußerst kritisch zu bewerten. Zumal dringender denn je dem Klimaschutz ein hohes Gewicht beigemessen werden sollte.

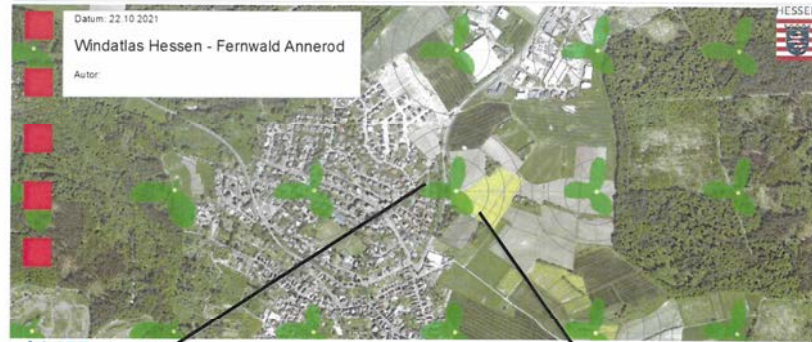
19. Daher möchte ich an dieser Stelle darauf hinweisen, dass laut „Windatlas Hessen“ die Frischluftbewegung zwischen dem Wohnort Annerod und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet stark beeinträchtigt werden wird, da die Bebauung im Bereich der Hauptwindrichtung erfolgen soll (siehe nachstehende Graphiken).

Zu 18: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Fernwald ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen. Vor diesem Hintergrund soll die angestrebte Gewerbegebietesentwicklung im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung wird dabei auch raumordnerisch durch die bereits zugelassene Abweichungsentscheidung bestätigt.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

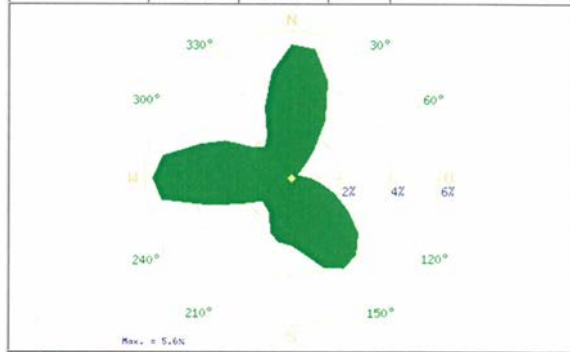
Zu 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Windrose: 5605000

Diese Seite drucken

Raumbezugssystem	X-Koordinate	Y-Koordinate	Hohe[m]	Gelandetyp
DHDN/GK3	3483000	5605000	241	Moderate Gelandestrukturen
ETRS89/UTM32N	482932	5603197		



Windrichtungssektor	0° N	10°	20°	30°	40°	50°	60°	70°	80°
Häufigkeit in %	5.4	5.3	4.2	2.7	1.4	0.7	0.3	0.3	0.4
Windrichtungssektor	90° O	100°	110°	120°	130°	140°	150°	160°	170°
Häufigkeit in %	0.8	1.2	1.8	2.7	3.5	4.1	4.2	3.9	3.1
Windrichtungssektor	180° S	190°	200°	210°	220°	230°	240°	250°	260°
Häufigkeit in %	2.8	2.7	2.4	1.7	1.6	1.5	2.1	3.4	5.3
Windrichtungssektor	270° W	280°	290°	300°	310°	320°	330°	340°	350°
Häufigkeit in %	5.6	5.3	3.9	3.0	1.9	1.6	1.9	3.1	4.4

An dieser Stelle kann bei Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft Anhang 3, Abschnitt 11 mit hoher Wahrscheinlichkeit das diagnostische Windfeldmodell des Standardverfahrens AUSTAL2000 eingesetzt werden, sofern die Steigungen im Beurteilungsgebiet kleiner als 1:5 sind. Es wird dennoch empfohlen, für Ausbreitungsrechnungen im Bereich dieser Windrose die Gelandestrukturen im Beurteilungsgebiet auf das Steigungskriterium der TA Luft hin zu überprüfen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin:

20. Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.
- Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.
21. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).
- Downloadlink:
https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II
(Bearbeiter:

22. Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wird die Planung, die Wohngebietsentwicklung „Auf der Jägersplatt IV“, nun auch im Osten von Gewerbeflächen zu umschließen, kritisch gesehen. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird ohne umfangreiche Schallschutzvorkehrungen nicht gewahrt.
- Aus Sicht des Immissionsschutzes ist das Wohngebiet „Auf der Jägersplatt“ bereits zu dicht an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet herangerückt. Hierdurch wurde insbesondere der Rand des Gewerbebestandes in Bezug auf potentielle Emissionen und Immissionen planerisch eingeschränkt. Zum Schutz der Wohnbebauung sowie des Gewerbebestandes im Hinblick auf die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete, stellte sich bereits in den vorherigen Verfahren „Auf der Jägersplatt III und IV“ heraus, dass u. a. ein Schallschutzwall zur Trennung der Gebietsarten unterschiedlicher Nutzung erforderlich wurde.
- Der zu geringe Abstand zwischen dem Wohngebiet und den Gewerbeflächen wird auch in dem geplanten Gewerbegebiet zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzung führen.
23. Ohne Vorlage der Schallimmissionsprognose kann nicht beurteilt werden, ob die Gewerbefläche durch den zu geringen Abstand so stark eingeschränkt werden muss, dass sie nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden kann. Die voraussichtlich deutlichen Einschränkungen beziehen sich insbesondere auf den westlichen Teil des Plangebietes. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Schallemissionskontingente nicht derart niedrig ausfallen dürfen, wodurch ein indirekter Ausschluss bestimmter Betriebsarten erwirkt wird, welche nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig sind und welche nicht explizit nach § 1 Abs. 5

Zu 20: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 21: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 22 und 23: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der zum Entwurf des Bebauungsplanes durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen werden in einem Schalltechnischen Gutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für die einzelnen Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Hierdurch wird die Wahrung eines hinreichenden Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann. Darüber hinaus wird zum Entwurf des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, anstelle des bislang vorgesehenen Gewerbegebietes, ein entsprechend eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Im Übrigen wurde auch der zwischenzeitlich im Bereich des Plangebietes vorgesehene Feuerwehrstandort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die Verträglichkeit mit den westlich angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen untersucht.

BauNVO ausgeschlossen werden (vgl. Urteile des BVerwG 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 und 4 CN 8.19 vom 29.06.2021). In Ergänzung zu der Festsetzung einer Schallemissionskontingentierung sollte daher die Abschirmung über einen Erdwall geprüft und in der Planung berücksichtigt werden.

Bergaufsicht
(Bearbeiterin:

24. Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die exakte örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft
(Bearbeiter:

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Annerod nehme ich aus Sicht des Belanges Landwirtschaft wie folgt Stellung:

25. Zunächst begrüße ich die in drei Bauabschnitte unterteilte Realisierung der Erschließung des Plangebietes, um so einen bedarfsgerechteren Entzug von landwirtschaftlicher Fläche darzustellen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen ca. 2,9 ha landwirtschaftliche Fläche überplant werden. Der Flächennutzungsplan überplant gesamt ca. 7,3 ha. Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen oder die Regenwasserrückhaltung ist ausgeschlossen.
26. In Bezug auf § 1a (2) BauGB ... *„dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*, fehlt ein eine klare Überprüfung dieser alternativen Möglichkeiten. Es ist auch außerhalb der drei „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand“ aus dem Regionalplan Mitthessen 2010 nach Alternativen zu suchen. Eine quantitative Darstellung ist wünschenswert.
27. Die Beurteilung der Existenzbedrohung des einen betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes ist ohne Vorliegen quantitativer Daten nicht nachvollziehbar.

Obere Forstbehörde
(Bearbeiter:

28. Forstliche Belange sind bei der Bauleitplanung nicht betroffen.

Zu 24: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 25 bis 27: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Fernwald ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen. Vor diesem Hintergrund soll die angestrebte Gewerbegebietesentwicklung im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung wird dabei auch raumordnerisch durch die bereits zugelassene Abweichungsentscheidung bestätigt.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. So handelt es sich ausschließlich um Pachtflächen, die im Wesentlichen nur von einem Landwirt bewirtschaftet werden. Die Gemeinde Fernwald ist jedoch bemüht, den Bewirtschaftern gemeindeeigene Flächen im Tausch anzubieten. Von Seiten der betroffenen Landwirtschaft wurden die unweit des Plangebietes gelegenen Wunschflächen, die derzeit nicht von Fernwälder Landwirten bewirtschaftet werden, im Zuge der Vorbereitung des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens bereits benannt.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin:

29. Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin:

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

30.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.
Um den gesetzlichen Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu genügen und somit die Flächen-Neuinanspruchnahme zu begründen, sollten daher detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf die Überprüfung der potentiell verfügbaren gewerblichen Bauflächen erfolgen. Hierbei sind insbesondere alle rechtskräftigen Bebauungspläne für bestehende bzw. geplante Gewerbestandorte zu berücksichtigen.
31.
 - Im Umweltbericht ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.
32.
 - Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ergeben:
Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht

Hinzu kommt, dass das Gewerbegebiet in einzelnen Bauabschnitten erschlossen und für die Bebauung freigegeben werden soll, sodass eine Gefährdung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe oder eine maßgebliche Beeinträchtigung der Agrarstruktur nicht zu erwarten ist.

Geeignete Alternativflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet stehen für die vorgesehene Planung, wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, nicht zur Verfügung. So weist der derzeit rechtsgültige Regionalplan Mittelhessen 2010 an drei Stellen „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Berg“ von 1993 ist bis auf einzelne kleinere Freiflächen, die von angrenzenden Unternehmen für die eigene Erweiterung bevorratet werden, vollständig ausgeschöpft. Die innerhalb des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand“ im Norden des Ortsteils Steinbach liegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppenröder Straße“ – 3. Änderung von 2008 sind ebenfalls erschöpft. Bei dem im Ortsteil Annerod dargestellten „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand“ handelt es sich um den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar“ von 1968. Dieses Gebiet ist bis auf mehrere Vorbehaltsflächen gebietsansässiger Unternehmen für die eigene Erweiterung ebenfalls bereits vollständig bebaut.

Zu 28: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 29: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 30: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird zunächst auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 25 bis 27. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der geschlossenen Ortslagen sowie innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche rechtswirksamer Bebauungspläne innerhalb des Gemeindegebietes keine größeren, zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Flächen in der für die weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Fernwald erforderlichen Größenordnung.

Zu 31: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

33. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen **und** über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.

Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich um einen beachtlichen Fehler (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB).

34. Zur Dokumentation der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung entsprechende Ausführungen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Zu 32 bis 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird gemäß den aktuell maßgeblichen städtebaurechtlichen Anforderungen entsprochen.