

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Begründung

Bebauungsplan

„Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt

Entwurf

Planstand: 17.12.2025

Projektnummer: 20-2346

Projektleitung: Adler

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	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	11
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
3. Inhalt und Festsetzungen	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4 Flächen für den Gemeinbedarf	15
3.5 Verkehrsflächen	16
3.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung	17
3.7 Öffentliche Grünflächen	17
3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	19
3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
3.11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen	20
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	21
4.2 Werbeanlagen	22
4.3 Gestaltung von Einfriedungen	22
4.4 Begrünung von baulichen Anlagen	22
4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	22
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	23
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	23
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	23
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	24

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
6.1 Überschwemmungsgebiete	25
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	25
6.3 Oberflächengewässer.....	27
6.4 Abwasserbeseitigung	27
6.5 Abflussregelung	28
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund.....	29
8. Kampfmittel	30
9. Immissionsschutz	30
9.1 Trennungsgrundsatz und schalltechnische Untersuchung.....	30
9.2 Gewerbelärm aus dem Plangebiet.....	31
9.3 Anlagenlärm aus dem Plangebiet	32
9.4 Verkehrslärm im Plangebiet.....	32
9.5 Zunahme des Verkehrslärms.....	33
10. Denkmalschutz.....	33
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	34
12. Hinweise und sonstige Infrastruktur	34
13. Bodenordnung.....	35
14. Flächenbilanz	35
15. Anlagen und Gutachten	36

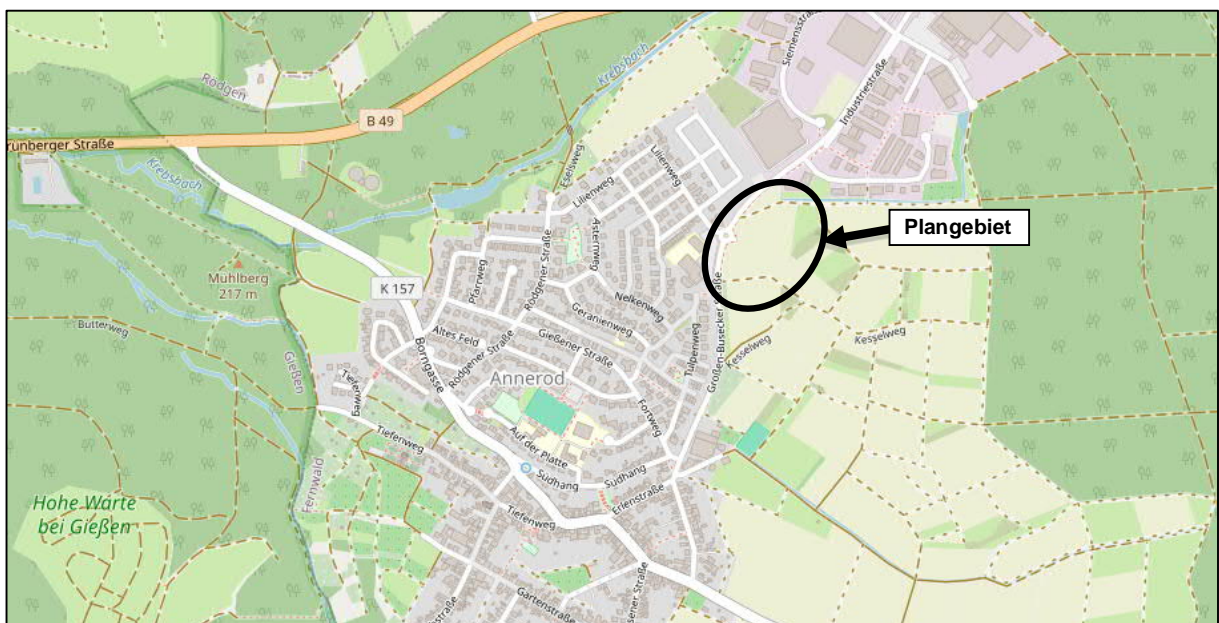
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Mittelhessen 2010 weist in der Gemeinde Fernwald 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. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald hat in ihrer Sitzung am 12.06.2018 daher 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. Die Größe ergab sich aus der Überlegung von zwei mittig erschlossenen Bauzeilen gewerbegebietsüblicher Tiefe über die Länge des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „In der Brennhaar“. Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 über den Abweichungsantrag beraten und die Zielabweichung unter verschiedenen Maßgaben beschlossen.

Der Bereich des Plangebietes ist bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Entsprechend der raumordnerischen Maßgaben aus dem Bescheid über die Zielabweichung hat die verbindliche Bauleitplanung bedarfsorientiert in mehreren Bauabschnitten zu erfolgen, sodass hierfür jeweils einzelne Bebauungspläne aufzustellen sind. Hingegen erfolgt die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes bereits für den gesamten Bereich der perspektivischen Gebietsentwicklung.

Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2025), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

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 Brennhaar III“ geschaffen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden 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 Brennhaar III“ bereits bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbekens 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.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den gesamten Bereich der perspektivischen Gebietsentwicklung gefasst.

Städtebauliches Konzept zur perspektivischen Gesamtentwicklung



Planungsbüro Fischer, Stand: 04/2021

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bereits frühzeitig wurden verwaltungsseitig mit zwei Interessenten verschiedene Gespräche hinsichtlich einer konkreten Ansiedlung und Nutzung von Gewerbegrundstücken innerhalb des 1. Bauabschnittes geführt, der somit bereits vollständig gewerblich genutzt und entwickelt werden könnte. Da es sich bei beiden Interessenten jedoch um Gewerbebetriebe handelt, erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausgehend von der Großen-Busecker-Straße, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, die Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle des hier zunächst vorgesehenen Mischgebietes, innerhalb dessen stets ein ausgewogenes Nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht störendes Gewerbe gewahrt bleiben müsste.

Da durch die Ausweisung von Gewerbegebiet in Gegenlage zur Wohngebietsentwicklung „Auf der Jägersplatt“ jedoch dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht mehr unmittelbar gefolgt werden kann, erfolgten schalltechnische Untersuchungen, deren Ergebnisse in einem Schalltechnischen Gutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Wahrung eines hinreichenden Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt umfasst in der Gemarkung Annerod, Flur 2, die Flurstücke 38/1 teilweise, 39/1 teilweise, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 teilweise, 50 teilweise, 331/1 teilweise, 335 teilweise und 336 teilweise sowie in der Flur 6 die Flurstücke 34/3, 39/1 teilweise, 158/1 teilweise, 159 teilweise, 160 teilweise, 161 teilweise, 165/1 teilweise, 186/1 teilweise und 191/1 teilweise (Plankarte 1). Das eigentliche Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:

- Norden: Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999 und Verlauf der Großen-Busecker-Straße sowie, weiter nördlich, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar II“ von 2000
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldgehölzinsel
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Verlauf der Großen-Busecker-Straße mit bestehendem Kreisverkehrsplatz sowie, weiter westlich, die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“, des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Busecker Weg“ – 1. Bauabschnitt und des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Busecker Weg“ – 2. Bauabschnitt

Das eigentliche Plangebiet umfasst bislang noch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie abschnittsweise auch die Wegeparzellen von Wirtschaftswegen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (09/2021)

Hinzu kommen die Flächen für die im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehene Erweiterung des östlich des Gewerbegebiets „In der Brennhhaar III“ bereits bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens einschließlich des für die Leitungsführung vorgesehenen Bereiches mit den begleitenden Wegen und Freiflächen, die sich bislang überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhhaar III“ von 1999 befinden. Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus 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 (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.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **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 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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 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 Brennhhaar“ aufzunehmen.

Daraufhin wurde die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 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 in seiner Sitzung am 14.02.2019 über den Abweichungsantrag beraten und die Zielabweichung unter den nachfolgenden **Maßgaben**, die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden, beschlossen.

- *„Die verbindliche Bauleitplanung für das Gebiet östlich der Kreisstraße hat in mindestens drei Bauabschnitten bedarfsorientiert zu erfolgen. Die möglichen Bauabschnitte sind in einem städtebaulichen Entwurf zur Vorbereitung der für den gesamten Bereich vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung darzustellen. Vor der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans ist eine Vereinbarung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zu schließen, wonach ein Bebauungsplan für einen folgenden Bauabschnitt erst nach Kaufvertragsschluss für 75 % der Baugrundstücke des vorangegangenen Abschnitts beschlossen werden darf. Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne können sich dabei an dem Flächenbedarf der ansiedlungswilligen Unternehmen orientieren, auch die gleichzeitige Entwicklung von zwei Bauabschnitten ist möglich, sofern der Oberen Landesplanungsbehörde der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden kann.“*

Als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erstellt, das die perspektivische Gesamtentwicklung umfasst und die mögliche Erschließung in einzelnen Bauabschnitten verdeutlicht.

- *Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen über die Antragsflächen hinaus für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen oder die Regenwasserrückhaltung ist ausgeschlossen.*

Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und in der Planung berücksichtigt. Hierbei 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 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.

- *Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist am Südrand des Gewerbegebietes zur Ortsrandeingrünung eine ausreichend breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen, in die das vorhandene Feldgehölz integriert wird. Der Umfang der zu erhaltenden bzw. neu anzulegenden Flächen ist auf Basis der naturschutzfachlichen Erfassungen und Prüfungen festzulegen.*

Der Bebauungsplan setzt entlang der südlichen Grenzen des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Baumhecke“ fest. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der privaten Baugrundstücke, sondern verbleiben im Eigentum der Gemeinde Fernwald. Die bestehende Feldgehölzinsel wurde im Zuge der Erstellung des entsprechenden städtebaulichen Konzeptes für die perspektivische Gesamtentwicklung berücksichtigt, befindet sich aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt.

- *In der verbindlichen Bauleitplanung ist für Misch- und Gewerbegebiete folgende Festsetzung aufzunehmen: „Im Gewerbegebiet / Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“*

Der Bebauungsplan umfasst eine entsprechende textliche Festsetzung zur Feinsteuerung der im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetrieben.

- *Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein archäologisches Gutachten (vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz) zu erstellen, um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen.*

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 vorgenannte 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. Demnach steht die vorliegende Planung insgesamt nicht im Widerspruch zu den maßgeblichen Zielen der Raumordnung und es kann den raumordnerischen Maßgaben aus der Zielabweichungsentscheidung entsprechend Rechnung getragen werden.

Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen zur erneuten Beteiligung von 2025 wird der Bereich des eigentlichen Plangebietes, entgegen der bisherigen raumordnerischen Festlegung, als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ ausgewiesen.

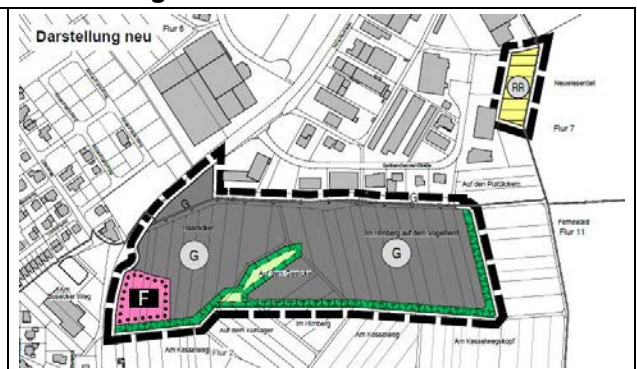
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fernwald stellt für den gesamten Bereich der perspektivischen Gebietsentwicklung im Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie teilträumlich überlagernd einen „Schwerpunktraum für die Biotopentwicklung und für die Biotopvernetzung“ dar. Im Bereich des östlich des Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ bereits bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens einschließlich der im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehene Erweiterung erforderlichen Flächen werden im Flächennutzungsplan als „Kommunale Ausgleichsfläche“ überlagerte „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt sowie darüber hinaus zugleich bereits für den gesamten Bereich der perspektivischen Gebietsentwicklung.

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 Brennhaar III“ geschaffen werden.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Flächen für die vorgesehene Erweiterung des östlich des Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens einschließlich des für die Leitungsführung vorgesehenen Bereiches mit den begleitenden Wegen und Freiflächen überwiegend im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999, der hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt.

Bebauungsplan „In der Brennhaar III“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

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 Gewerbegebietsentwicklung 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.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Gewerbegebietsentwicklung überwiegend bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. 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 soll auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation des mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dahingehend verzichtet werden, 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 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.

Geeignete **Alternativflächen** an anderer Stelle im Gemeindegebiet stehen für die vorgesehene Planung 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.

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.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.09.2020 Bekanntmachung: 09.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.10.2021 – 05.11.2021 Bekanntmachung: 24.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 28.09.2021 Frist: 05.11.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Fernwalder Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes befindet sich im Ortsteil Annerod unmittelbar südöstlich der Großen-Busecker-Straße, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraße B 49 und die Bundesautobahn BAB 5 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die umliegenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von dem im Bereich der Großen-Busecker-Straße neu errichteten Kreisverkehrsplatz und weiterführend über eine Stichstraße (Planstraße) mit einer hinreichend dimensionierten Wendeanlage. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt hinreichenden Breite festgesetzt. Ferner werden im Bebauungsplan auch die fußläufige Anbindung an das nördlich gelegene Gewerbegebiet „In der Brennhhaar III“ sowie auch die Wegeparzellen der bestehenden Wirtschaftswege entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes „In der Brennhhaar III“ durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen bauplanungsrechtlich gesichert.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes überwiegend Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Das Gewerbegebiet wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zu bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen und somit dem Schutzanspruch der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung westlich der Großen-Busecker-Straße, auch im Sinne des in der Bauleitplanung beachtlichen sogenannten Trennungsgrundsatzes, Rechnung getragen. Im Übrigen gilt auch hier grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt im Sinne einer sogenannten Feinsteuerung jedoch fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen **Lagerplätze** und **Tankstellen** sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Zudem sind auch alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die aufgrund der Lage des Plangebietes oder ihrer Empfindlichkeit gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärmeinträgen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden zudem mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben festgesetzt, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Betriebe vorbehalten bleibt und vor diesem Hintergrund sowie zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Plangebiet kein neuer Einzelhandelsstandort begründet wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet getroffen. Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird ausschließlich eine Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung und entspricht im Übrigen auch der entsprechenden Festsetzung des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes demnach grundsätzlich nicht möglich.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird hingegen eine höhere Grundflächenzahl von **GRZ = 0,9** festgesetzt, sodass hier eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung unter Wahrung auch einer künftig hinreichenden Flexibilität im Rahmen möglicher baulicher Erweiterungen des Feuerwehrgerätehauses und gegebenenfalls zusätzlich erforderlicher Versiegelungen besteht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Der Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung und entspricht im Übrigen auch der entsprechenden Festsetzung des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festlegen und aufgrund der Lage des Plangebietes auch hinreichend begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 11,0 m** und entspricht somit der entsprechenden Festsetzung des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999.

Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für Schornsteine und Abluftkamine sowie für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 7,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt als abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet fest, dass hier die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Baugrundstückes für das geplante gemeindliche Feuerwehrgerätehaus entsprechend der geplanten Nutzungen Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr** fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich.

Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben jedoch grundsätzlich zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl gesehen und es werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

3.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden innerhalb des Plangebietes ausgehend von der Großen-Busecker-Straße **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt hinreichenden Breite festgesetzt. Aufgrund der Ausgestaltung der Haupterschließungsstraße als Stichstraße werden im Bebauungsplan Flächen für die Errichtung einer Wendeanlage bauleitplanerisch gesichert. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch zunächst nur den 1. Bauabschnitt der gesamten perspektivischen Gebietsentwicklung umfasst und die städtebauliche Entwicklung und Erschließung künftig bedarfsorientiert nach Osten hin fortgeführt werden soll, wurde die Lage der Wendeanlage zum Entwurf des Bebauungsplanes soweit nach Osten verschoben, dass mit einer künftigen Bauleitplanung für den weiteren Bauabschnitt diese Flächen wiederum überplant und dann teilweise als Gewerbegrundstück ausgewiesen werden können.

Lageplan Erschließungsstraße (Vorplanung)



Ingenieurbüro Zick-Hessler, Stand: 19.12.2023

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** fest, da in diesem Bereich Flächen für eine fußläufige Anbindung in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ entsprechend dem vorgeschlagenen städtebaulichen Konzept gesichert werden sollen. In diesem Bereich wird unter anderem auch der geplante Schmutzwasserkanal aus dem Plangebiet in Richtung Norden geführt. Ferner werden im Bebauungsplan auch die Wegeparzellen der bestehenden Wirtschaftswege entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmung **Radweg / Fußweg / Wirtschaftsweg** beziehungsweise **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** bauplanungsrechtlich gesichert.

Schließlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Angrenzer die zur **Herstellung des Straßenkörpers** notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

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. 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.

Der Bebauungsplan setzt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens einschließlich der für die geplante Erweiterung erforderlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest und bestimmt, dass innerhalb dieser Flächen die Errichtung und der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Erdbecken einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig ist.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden südlich der geplanten Straßenführung sowie östlich des festgesetzten Fußweges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB straßenbegleitend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen zu gestalten.

3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt entlang der südlichen Grenzen des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Baumhecke** fest. Innerhalb dieser Flächen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Neophyten sowie aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Die Festsetzung dient der Schaffung und Sicherung einer hinreichenden Eingrünung des Plangebietes nach Süden hin und folgt dabei der entsprechenden raumordnerischen Maßgabe aus dem erteilten Abweichungsbescheid. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der privaten Baugrundstücke, sondern verbleiben im Eigentum der Gemeinde Fernwald.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem für die Leitungsführung der geplanten Zuleitung in Richtung des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens östlich des Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ vorgesehenen Bereich mit den begleitenden Wegen und Freiflächen überwiegend im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999, der hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt hier entsprechend der bisherigen Zielsetzung sowie des weiter angestrebten Biotopzustandes nunmehr Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland** mit der **Bezeichnung „A“** fest. Die Flächen sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage von vereinzelt Sandlinsen, Totholzhaufen und Steinhaufen zur Schaffung von Rückzugsorten und Sonnenplätzen für Reptilien zulässig.

Im Bebauungsplan werden im Bereich „Hinter dem Mühlberg“ (Plankarte 2) Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine anerkannte Ökokontomaßnahme, die bislang nicht umgesetzt wurde und nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und entsprechend zugeordnet werden soll. Der Bebauungsplan umfasst demnach zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an das entsprechende Maßnahmenkonzept mit integriertem Maßnahmenplan von PLANWERK, BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE FACHPLANUNGEN, vom 10.12.2015.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland** mit der **Bezeichnung „B“** dienen dem Erhalt und der differenzierten Entwicklung von artenreichen extensiv genutzten Frischwiesen sowie von Mager- und Halbtrockenrasen. Durch Verfilzung und Initialgehölze beeinträchtigte, durch Halbtrockenrasen und ruderale Grünlandbestände geprägte Bereiche sind fachgerecht zu entkusseln. Zur Wiederherstellung der ursprünglichen Offenlandvegetation sind zudem die vollständig verbuschten Randbereiche in Richtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ fachgerecht zu entbuschen; aufkommende Gehölzsukzessionen sind regelmäßig zu entfernen, um eine Verbrachung und eine erneute Verbuschung zu verhindern. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage von vereinzelt Lesesteinhaufen zur Schaffung von Rückzugsorten und Sonnenplätzen für Reptilien zulässig.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Feldgehölz** dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Gehölzkomplexen zur Schaffung von Rückzugs-, Brut- und Grenzräumen für Wildtiere und dabei insbesondere für Vögel. Bestehende ältere Einzelbäume sind aus der Nutzung zu nehmen, um die Entstehung ökologisch wertvoller Altbäume zu fördern.

In den Randbereichen ist in Richtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“ ein regelmäßiger Rückschnitt der Gehölzfronten durchzuführen, um ein erneutes Hereinwachsen der Hecken- und Gebüschstrukturen in die angrenzenden Grünlandflächen zu verhindern.

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen **Pkw-Stellplätzen** und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist demnach mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Sofern je Baumsymbol die anzupflanzende Anzahl angegeben ist, sind entlang der vorgegebenen Pflanzachsen standortgerechte Laubbäume in entsprechender Anzahl anzupflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zudem ist je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Begrünung von zusammenhängenden geschlossenen **Fassadenflächen** von mehr als 80 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind sowie zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** auf den privaten Baugrundstücken.

Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ zum **Erhalt** festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dabei ist in den Randbereichen in Richtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“ ein regelmäßiger Rückschnitt der Gehölzfronten zulässig, um ein erneutes Hereinwachsen der Hecken- und Gebüschstrukturen in die angrenzenden Grünlandflächen zu verhindern. Mit der Festsetzung wird der angestrebte Erhalt der Gehölzflächen im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme und der hierfür festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der zur Erreichung des naturschutzfachlichen Zielzustandes erforderlichen Pflegemaßnahmen bauplanungsrechtlich gesichert.

Ferner wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die funktionale **Außenbeleuchtung** ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der das Plangebiet querenden Gashochdruckleitung DN 200 werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem **Leitungsrecht** zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten sind. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Gas- und zugehörige Versorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten.

3.11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen

Da durch die Ausweisung von Gewerbegebiet in Gegenlage zur Wohngebietsentwicklung „Auf der Jägersplatt“ dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht unmittelbar gefolgt werden kann, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schalltechnischen Gutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Wahrung eines hinreichenden Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann.

Im Bebauungsplan wird demnach auf der 2025 neu in das Städtebaurecht eingeführten Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a Doppelbuchst. bb BauGB festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle A angegebenen **Emissionskontingente** L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Einer Gliederung des Gewerbegebietes i.S.d. früheren Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit Freihaltung eines unkontingentierten Bereiches bedarf es insofern nicht mehr.

Tabelle A – Emissionskontingente

Teilflächen Gewerbegebiet	L _{EK} in dB(A)/m ² tags	L _{EK} in dB(A)/m ² nachts
Nr. 1	60	40
Nr. 2	60	51
Nr. 3	60	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006.

Für die Immissionsorte, die in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B, deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle B zu entnehmen sind, liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 vom Dezember 2006 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$, das in der nachfolgenden Tabelle B angegeben ist, ersetzt werden.

Tabelle B – Sektoren mit Richtungswinkel und Zusatzkontingenten

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren		$L_{EK,zus}$, in dB(A)/m ²	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	252,0	345,5	0	0
B	205,5	252,0	9	6
Lage des Referenzpunktes in UTM-Koordinaten: (ETRS89; Zone 32; EPSG: 25832)		Rechtswert:	483026,50	
		Hochwert:	5603459,51	

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erfüllen auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Betriebs oder der Anlage die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (DIN 45691:2006-12) vom Dezember 2006 kann im Bauamt der Gemeinde Fernwald eingesehen werden.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur freien Feldflur und Landschaft sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung und setzt fest, dass zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung ab 15° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Als vollflächige **Fassadenfarben** sind zudem grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Ortseinganges sowie im Übergang zur freien Feldflur und Landschaft wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende **Werbeanlagen** sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Mit den Vorgaben soll auch eine entsprechende städtebauliche Qualität des geplanten Gewerbegebietes mit seinem Erscheinungsbild insgesamt gesichert werden.

4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich **offene Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer **Höhe** von maximal 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die maximale Höhe von **Mauer- und Betonsockel** beträgt im Mittel 0,30 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Zur Wahrung des offenen Charakters der zulässigen Einfriedungen wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist.

4.4 Begrünung von baulichen Anlagen

Aus gestalterischer sowie aus stadtoökologischer Sicht wird festgesetzt, dass zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 80 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen sind. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile deren Dachflächen mindestens extensiv begrünt sind.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Ferner wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kieschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts auch in Gewerbegebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich die angestrebte städtebauliche Qualität der geplanten Gewerbegebietenentwicklung durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden anteilig die gemäß Ziffer 1.7.3 und 1.7.4 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie 158.191 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme der Gemeinde Fernwald, „Prozessschutz im Wald“ (Gemarkungen Steinbach und Albach, Forstabteilungen 10 3 und 217 A1) zugeordnet.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse und eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen enthält.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Feldlerche, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Star und Turmfalke, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus, als weitere artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Säugetierart die Haselmaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigelegt sind.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist demnach die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und einer kleinräumigen vorlaufenden Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse im unmittelbaren Umfeld zum Eingriffsbereich (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“) erforderlich. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in Form einer CEF-Maßnahme ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in den entsprechenden Lebensraum so weit entwickelt sein, dass sie für die Zauneidechse als Ersatzlebensraum dienen kann. Im unmittelbaren Umfeld des für die Zauneidechse maßgeblichen Eingriffsbereiches (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“) sind daher mindestens drei Sandlinsen auf einer Fläche von jeweils 9 m² anzulegen. Hierzu ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzlich sind mindestens drei Totholzhaufen sowie mindestens drei Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 9 m² anzulegen. Eine Verschattung ist zu vermeiden. Die Strukturelemente sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Der für die Zauneidechse maßgebliche Eingriffsbereich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“ ist durch die Aufstellung einer temporären und überkletterungssicheren Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zur Verhinderung des Einwanderns von Zauneidechsen aus dem Umfeld zu sichern. Im Eingriffsbereich vorhandene Zauneidechsen sind, vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai, in das zuvor vorbereitete und funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln. Das Ersatzhabitat ist vorübergehend mit einer für Reptilien überkletterungssicheren Barriere zu umzäunen, um ein direktes Abwandern der umgesiedelten Zauneidechsen zu verhindern. Die Umsiedlung ist von fachlich qualifizierten Personen durchzuführen. Tiefbauarbeiten innerhalb des Eingriffsbereiches sind zu Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person ökologisch zu begleiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und es sind die betroffenen Bereiche zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die zulässigen Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen und Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasser-durchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer; gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt. Im Bereich des bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens im Norden des Plangebietes, das im Zuge der Planung erweitert wird, sowie im Bereich des Plangebietes entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ verlaufen bestehende Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

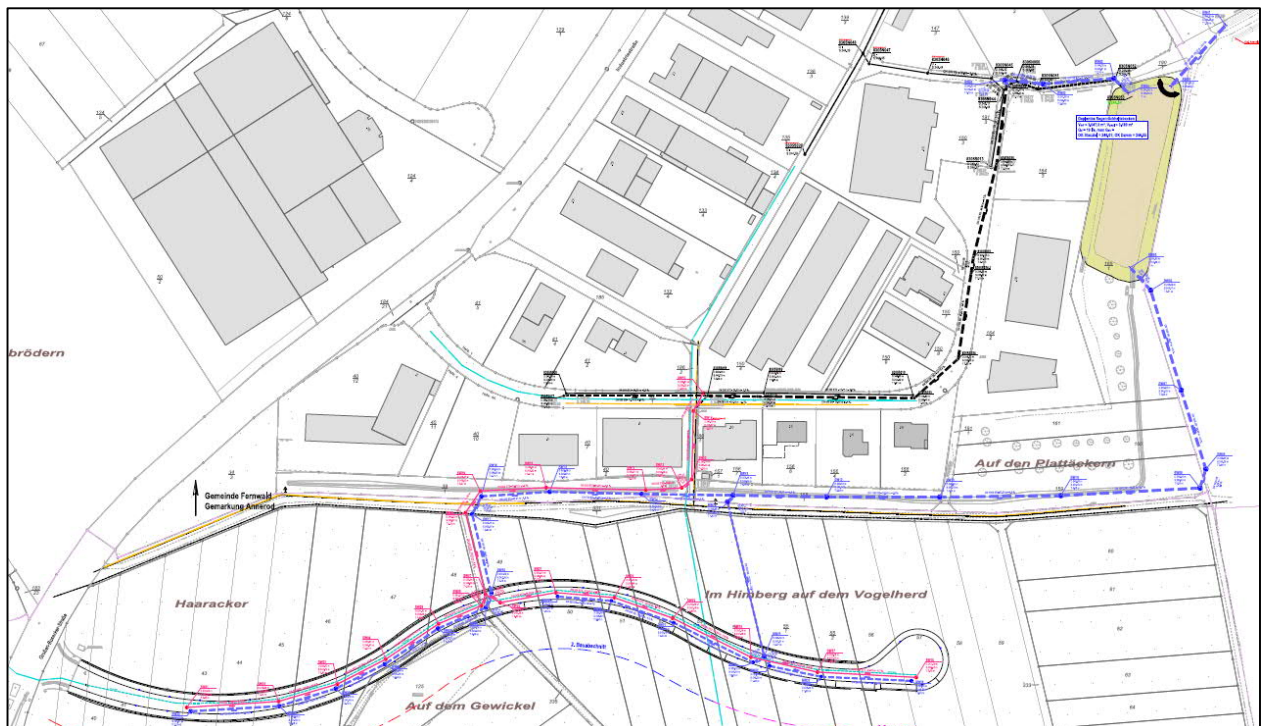
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist über Sammelleitungen in Richtung Nordosten geplant. Östlich des bestehenden Gewerbegebiets „In der Brennhhaar III“ besteht bereits ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, das im Zuge der Planung erweitert wird.

Lageplan Erschließungsstraße (Genehmigungsplanung)



Ingenieurbüro Zick-Hessler, Stand: 12/2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück wird hingewiesen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 27.10.2021 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

9.1 Trennungsgrundsatz und schalltechnische Untersuchung

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht unmittelbar entsprochen werden. Daher wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schalltechnischen Gutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Wahrung eines hinreichenden Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten der KONZEPT DB PLUS GMBH erstellt worden. Das Gutachten hat durch das Angrenzen des geplanten Gewerbegebietes an schutzbedürftige Nutzungen sowie die Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Plangebiet sowie durch zu erwartende zusätzliche Verkehre entlang bestehender öffentlicher Verkehrswege folgende Lärmarten untersucht und bewertet:

- Gewerbelärm aus dem Plangebiet,
- Anlagenlärm aus dem Plangebiet,
- Verkehrslärm im Plangebiet,
- Zunahme des Verkehrslärms.

Die Aufgabenstellung sind getrennt voneinander untersucht und bewertet worden.

9.2 Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Der Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt wird als angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Über künftige Geräuscheinwirkungen durch konkrete Betriebstätigkeiten ist nichts bekannt. Daher ist eine Aussage vom Grundsatz her getroffen worden, ob durch das geplante Gewerbegebiet Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind, die schalltechnische Konflikte an schutzbedürftigen Nutzungen verursachen. Die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm sind anhand folgenden Beurteilungsgrundlagen bewertet worden:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm.

Für eine sachgerechte Abwägung aller Belange sind die Arten der baulichen Nutzung im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets und darauf die Schutzbedürftigkeiten der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen bestimmt worden. Die Gemeinde Fernwald plant die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Damit wird das Planungsziel verfolgt, dass keine Betriebe angesiedelt werden, die sehr hohe Geräuscheinwirkungen auf die Wohnbebauung verursachen. Gleichzeitig sollen die Gewerbebetriebe nicht so weit in ihrem schalltechnischen Potenzial eingeschränkt werden, dass durch planungsrechtliche Instrumente eine Einschränkung deutlich über die Vorgaben der TA Lärm hinaus erfolgt.

Bei typisierter Betrachtung eines (uneingeschränkten) Gewerbegebiets werden am Tag (06.00-22.00 Uhr) bezogen auf die berücksichtigte Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets keine grundsätzlichen schalltechnischen Konflikte ermittelt. Das zur Beurteilung herangezogene Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 TA Lärm von 54 dB(A) wird eingehalten. Eine ausführliche Begründung zur Herleitung der Schutzbedürftigkeit kann dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

In der Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) werden teils hohe schalltechnische Konflikte ermittelt, sodass ein uneingeschränkter gewerblicher Betrieb nicht schalltechnisch abbildbar ist. Das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 TA Lärm von 39 dB(A) im Nachtzeitraum wird bis 15 dB überschritten.

Als Schallschutzmaßnahme ist neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets eine Geräuschkontingentierung gewählt worden. Durch die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a Doppelbuchst. bb BauGB wird die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets zu bestehenden und planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt. Die Geräuschkontingentierung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

9.3 Anlagenlärm aus dem Plangebiet

Neben der Ausweisung des Gewerbegebiets ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrhaus beabsichtigt. Auch die Geräuscheinwirkungen des geplanten Feuerwehrhauses sind in Anlehnung an die Vorgaben der

- Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm

beurteilt worden.

Am Tag ist ein Übungsbetrieb mit Maschineneinsatz inklusive Tragkraftspritze untersucht worden. Dabei handelt es sich um ein Szenario, das an wenigen Tagen im Jahr auftritt und hohe Geräuschemissionen aufweist. In der Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) sind Parkbewegungen sowie die Abfahrten von Pkw (vollständige Leerung aller Stellplätze) untersucht worden. Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden durch das geplante Feuerwehrgerätehaus keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Der Standort des geplanten Feuerwehrhauses ist aus schalltechnischer Sicht positiv zu bewerten. Neben der Ortsrandlage sind auch die Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen groß. Darüber hinaus trifft das schalltechnische Gutachten Aussagen zu den Geräuscheinwirkungen von weiteren Betriebstätigkeiten und Veranstaltungen, die ebenfalls als schalltechnisch verträglich eingestuft werden bzw. einer Einzelfallbetrachtung auf Ebene einer Genehmigung unterliegen. Somit sind auf Ebene des Bebauungsplanes keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

9.4 Verkehrslärm im Plangebiet

Die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm, der von bestehenden, baulich nicht geänderten Straßenabschnitten auf ein Plangebiet einwirkt, erfolgte einzelfallbezogen. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens gilt: Je höher die Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Plangebiet ist, desto gewichtiger müssen die für die Planung einer schutzbedürftigen Nutzung sprechenden städtebaulichen Belange sein und umso mehr muss die Kommune die planerischen, baulichen und technischen Möglichkeiten zur Verhinderung der Lärmauswirkung ausschöpfen.

Die Beurteilung hat dabei anhand von mehreren Schwellenwerten stattgefunden. Zeitgleich weist die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) keinen hohen Schutzanspruch vor einwirkendem Verkehrslärm auf. Als Beurteilungsgrundlagen sind die

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchV)

herangezogen worden.

Die ermittelten Beurteilungspegel zwischen 50 und 69 dB(A) am Tag sowie 42 und 61 dB(A) in der Nacht können nach den Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden. Dazu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt worden.

Die DIN 4109 ist in allen Bundesländern baurechtlich eingeführt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel müssen nicht auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden, da die Anforderungen baurechtlich ohnehin gelten und nachzuweisen sind. Daher werden die maßgeblichen Außenlärmpegel bei der Planung nicht festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109-1:2018-01) bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden sind. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

9.5 Zunahme des Verkehrslärms

Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen. Folgende Kriterien sind zur Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms herangezogen worden:

- Ursachenzusammenhang (u.a. Aufteilung des zusätzlichen Verkehrs auf mehrere Straßenabschnitte, Vermischung mit dem übrigen Verkehr),
- Zunahme des Verkehrslärms um mindestens 3 dB,
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV,
- Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht,
- weitere Erhöhung der Lärmbelastung in Bereichen, in denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits überschritten ist,
- Funktion sowie Klassifizierung der bestehenden Straßen,
- Schutzbedürftigkeit der betroffenen Gebiete,
- Art und Umfang des Planvorhabens und dessen Eingliederung in die bereits bestehende Baustruktur oder städtebauliche Situation.

Die Zunahme des Verkehrslärms ist aus schalltechnischer Sicht als verträglich eingestuft worden. Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets über eine Ortsrandstraße, die bereits im Status quo eine Bündelungsfunktion aufweist und über die im Status quo bereits ein Gewerbegebiet erschlossen ist, geht aus schalltechnischer Sicht nur mit geringen zusätzlichen Geräuscheinwirkungen einher. Zudem bestehen keine weiteren offensichtlichen Erschließungsalternativen, die schalltechnisch vorteilhaft wären. Verkehrszunahmen in einer Größenordnung, die Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen auslöst, sind aufgrund der Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und es wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 13.10.2021 aus brandschutztechnischer Sicht darauf hingewiesen, dass das Arbeitsblatt W 405 (A) „Wasserversorgung-Brandschutz“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient und sich als Richtwert demnach ein **Löschwasserbedarf (Grundschutz)** von $192 \text{ m}^3 = (3.200 \text{ l/Min})$ ergibt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten so zu befestigen sind, 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. 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. 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. 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. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht und 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.

Seitens der Mittelhessen Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 11.10.2021 darauf hingewiesen, dass bei der **Trassenplanung** für Ver- und Entsorgungsleitungen die DIN 1998 zu beachten ist. Für eventuell vorgesehene **Baumbepflanzungen** ist entsprechend dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu verfahren.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, **Bergaufsicht**, wird in der Stellungnahme vom 08.11.2021 darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die exakte örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist der Bergaufsicht jedoch nicht bekannt.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)	38.479 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	19.928 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“	4.605 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.686 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“	154 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Radweg / Fußweg / Wirtschaftsweg“	894 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (unbefestigt)“	628 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“	3.500 m ²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	301 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Baumhecke“	1.659 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“	3.124 m ²

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 2)	16.137 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“	11.861 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“	4.276 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 17.12.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 13.02.2025
- Schalltechnisches Gutachten, Konzept dB Plus GmbH, Stand: 17.12.2025

Planstand: 17.12.2025

Projektnummer: 20-2346

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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