

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Haaracker / Im Himberg“

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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	7
1.5 Verfahrensart und -stand.....	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	11
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
5.1 Überschwemmungsgebiete	12
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	12
5.3 Oberflächengewässer.....	13
5.4 Abwasserbeseitigung	13
5.5 Abflussregelung	15
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	16
7. Kampfmittel	17
8. Immissionsschutz	17
8.1 Trennungsgrundsatz und schalltechnische Untersuchung.....	17
8.2 Gewerbelärm aus dem Plangebiet.....	18
8.3 Anlagenlärm aus dem Plangebiet	18
8.4 Verkehrslärm im Plangebiet.....	19
8.5 Zunahme des Verkehrslärms.....	19
9. Denkmalschutz	20
10. Sonstige Hinweise	20
11. Anlagen	21

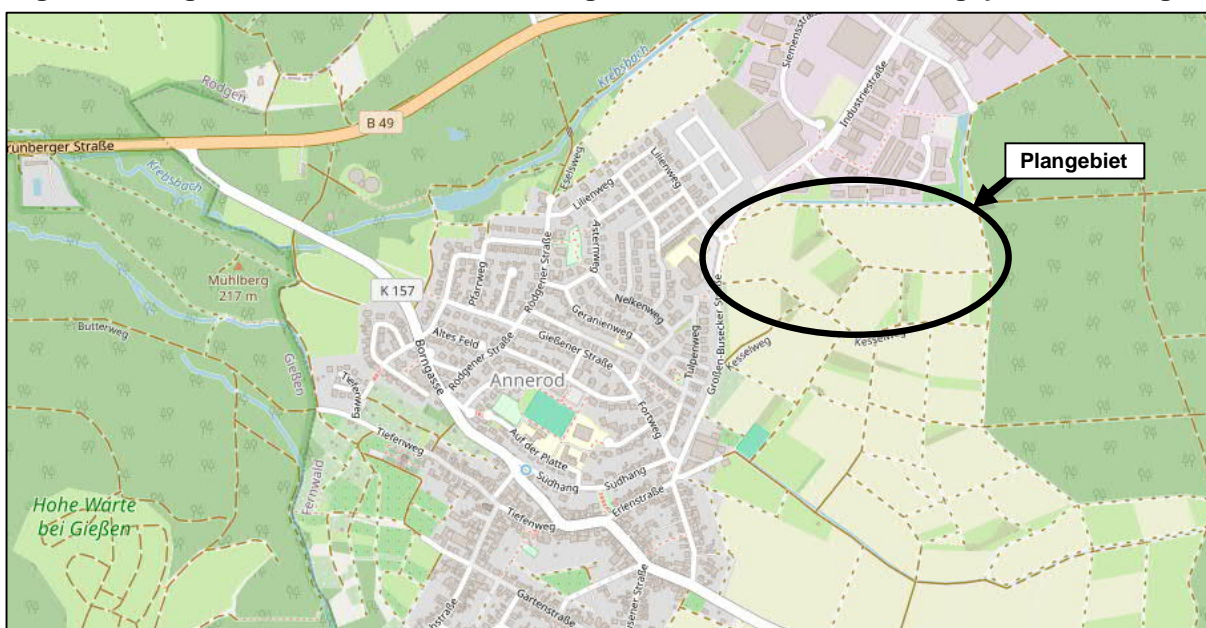
1. Vorbemerkungen

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 und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung



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

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg“ 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 Gewerbegebiets „In der Brennhaar III“ bereits bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens einschließlich des für die Leitungsführung vorgesehenen Bereiches mit den begleitenden Wegen und Freiflächen berücksichtigt. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt sowie zur vorliegenden 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 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 Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten, 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Annerod, Flur 2 und Flur 6. Das eigentliche Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:

- Norden: Gewerbliche Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ und Verlauf der Großen-Busecker-Straße sowie, weiter nördlich, der Bereich des Gewerbegebietes „In der Brennhaar II“
- Osten: Waldflächen
- 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 auf einer Fläche von insgesamt rd. 7,3 ha bislang noch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie abschnittsweise auch die Wegeparzellen von Wirtschaftswegen. Hinzu kommen die Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ mit einer Größe von rd. 0,4 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (09/2021)

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 hat in ihrer Sitzung am 12.06.2018 beschlossen, in den Abweichungsantrag für den letzten Bauabschnitt der Siedlungserweiterung „Auf der Jägersplatt“ auch ein Gewerbegebiet im Umfang von rd. 6,5 ha im Anschluss an das bestehende Gebiet „In der Brennhaar“ aufzunehmen.

Daraufhin wurde die Zulassung einer 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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. Auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen entsprechende Darstellungen. Dabei wird auch die bestehende und im Zuge der Erstellung des entsprechenden städtebaulichen Konzeptes für die perspektivische Gesamtentwicklung berücksichtigte Feldgehölzinsel ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

- *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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende textliche Festsetzung zur Feinsteuerung der im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

- *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 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung 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
Feststellungsbeschluss	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Fernwalder Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

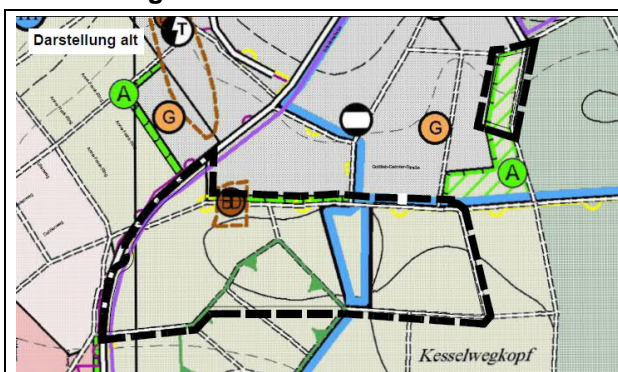
Der Bereich des eigentlichen Plangebietes befindet sich im Ortsteil Annerod unmittelbar südöstlich der Großen-Busecker-Straße, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraße B 49 und die Bundesautobahn BAB 5 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen 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.

3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

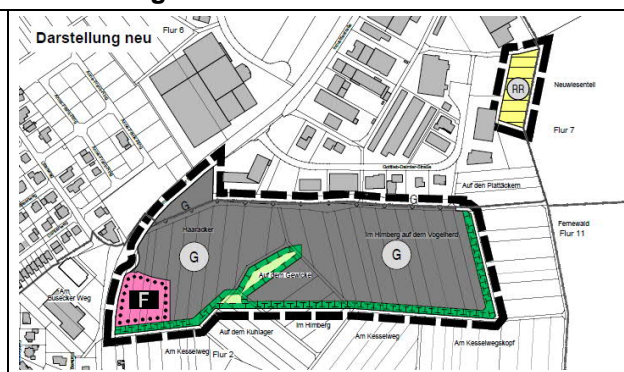
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte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

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fernwald stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie teilträumlich überlagernd einen „Schwerpunktraum für die Biotopentwicklung und für die Biotopvernetzung“ dar. Im Bereich des östlich des Gewerbegebiets „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. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. Die vorliegende 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.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

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.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 vorbereitenden 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

5. 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 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

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

5.2 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 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 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

5.3 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“ verlaufende 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.

5.4 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.

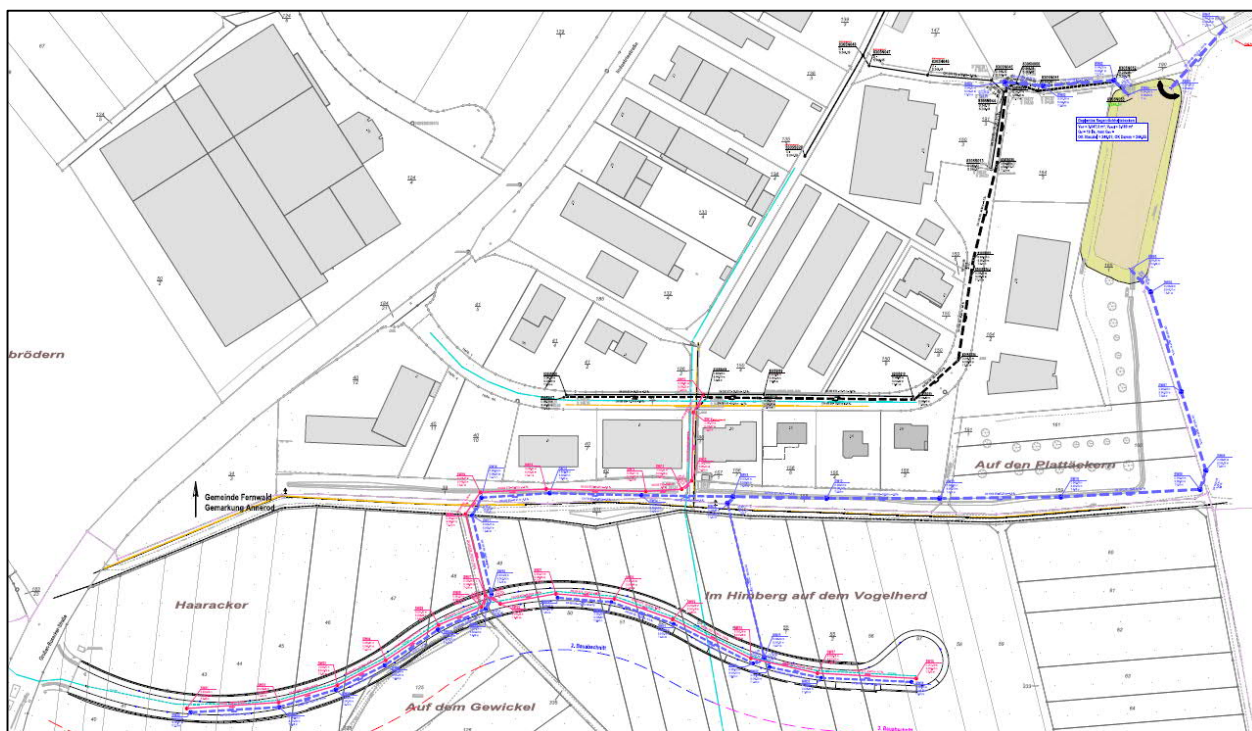
5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Die Ableitung des Niederschlagwassers ist über Sammelleitungen in Richtung Nordosten geplant. Östlich des bestehenden Gewerbegebiets „In der Brennhaar III“ besteht bereits ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, das im Zuge der Planung erweitert wird. Das Becken wird zukünftig sowohl für die Flächen des vorliegend geplanten Gewerbegebietes als auch für das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ ausgelegt und dient ausschließlich zur Pufferung der Abflussspitzen und zum Rückhalt des Niederschlagwassers. Eine Versickerung innerhalb des Beckens ist nicht geplant. Im weiteren Verlauf befindet sich nach dem Becken ein Drosselschacht. Dieser leitet das Wasser mit einer Drosselwassermenge von 18,8 l/s [1 l/(s*ha)] in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ein. Die Notentlastung des Rückhaltebeckens soll in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde in die östlich gelegenen Waldflächen geleitet und dort großflächig versickert werden.

Lageplan Erschließungsstraße (Genehmigungsplanung)



Ingenieurbüro Zick-Hessler, Stand: 12/2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan 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.

6. 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.

7. 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.

8. Immissionsschutz

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

9. 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).

10. Sonstige Hinweise

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 der Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die exakte örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist der Bergaufsicht jedoch nicht bekannt.

11. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 17.12.2025
- Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse, Plan Ö GmbH, Stand: 24.02.2022

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