



---

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

**Begründung**  
**zur Änderung des Flächennutzungsplanes und**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Am Busecker Weg“**  
**2. Bauabschnitt**

Planstand: 06.04.2020

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	4
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
2	Inhalt und Festsetzungen .....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.1.1	Mischgebiet.....	8
2.1.2	Sondergebiet.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
2.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	10
2.2.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z).....	10
2.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	11
3.1	Einfriedungen .....	11
3.2	Stellplätze .....	11
3.3	Grundstücksfreiflächen .....	11
4	Verkehrsflächen .....	11
5	Umweltprüfung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	12
6	Immissionsschutz.....	12
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	12
8	Altablagerungen und Altlasten.....	13
9	Bergbau .....	13
10	Denkmalschutz .....	13
11	Bodenordnung .....	14
12	Städtebauliche Vorkalkulation .....	14

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet am Busecker Weg“ füllt die Lücke zwischen den Bebauungsplänen „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt aus dem Jahr 1991 und „Jägersplatt III“ 2. Bauabschnitt aus dem Jahr 2015, dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ und der Großen-Busecker-Straße.

Der zunächst als Mischgebiet konzipierte Bebauungsplan „Am Busecker Weg“ sollte das Bauplanungsrecht für eine in Annerod seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden Nahversorgung schaffen. Nachdem die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.04.2016 wegen der Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 ausführt, dass der Bebauungsplan in der damals vorliegenden Form nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei, wurde der Verfahren zunächst nicht weiter verfolgt.

Der Bebauungsplan wurde 2019 unter dem Titel „Sondergebiet Am Busecker Weg“ wieder aufgegriffen und zunächst für die Teilfläche, auf der ein Kindergartenneubau errichtet werden soll, abgeschlossen. Der am 31.03.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 1. Bauabschnitt umfasst den geplanten Kindergartenstandort und den zur Erschließung sowohl des Kindergartens als auch wesentlicher Teile der Siedlungserweiterung „Jägersplatt“ erforderlichen Kreisverkehrsplatz zum Abschluss des Lilienwegs an die Großen-Busecker-Straße.

Da zwischenzeitlich auch die Detailabstimmung betreffend das Flächenlayout des zur Ansiedlung vorgesehenen Lebensmittelmarktes abgeschlossen werden konnte, hat die Gemeindevertretung am 31.03.2020 auch beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt einzuleiten. Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst den als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisenden Marktstandort und ein kleineres Mischgebiet am Lilienweg jenseits des Kreisverkehrsplatzes.

### **1.2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Busecker Weg“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt liegt an der Großen-Busecker-Straße im Nordosten von Annerod, eingebettet in die verschiedenen Bauabschnitte der hier in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Siedlungserweiterung. Die Bebauung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt III“ 2. Bauabschnitt ist nahezu abgeschlossen, mit der Erschließung des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ wird voraussichtlich im kommenden Jahr begonnen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt greift westlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 1. Bauabschnitt ein. Diese Überlagerung ist dadurch begründet, dass die Grenzziehung zwischen dem Gelände für den Kindergarten und dem Gelände für den Lebensmittelmarkt zum

Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 1. Bauabschnitt noch nicht abschließend festgelegt worden war.

Aus dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 1. Bauabschnitt ausgespart wurde das zum Lückenschluss zwischen dem geplanten Kreisverkehrsplatz und dem Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ vorgesehenen Mischgebiet, da die hierfür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt erfolgt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt umfasst eine Fläche von insgesamt 0,85 ha. Hiervon entfallen auf das Sondergebiet rd. 0,75 ha und auf das Mischgebiet rd. 0,10 ha. Die der naturschutzfachlichen Kompensation dienenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker weg“ 1. Bauabschnitt.

#### **1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Regionalplan Mittelhessen, RPM 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ als Vorranggebiet Siedlung Planung dar.

*5.2-1 (Z) (K) Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.*

Der Standort als solcher ist mit dem RPM 2010 vereinbar. Dies betrifft sowohl das geplante Mischgebiet als auch das geplante Sondergebiet.

Bei dem Mischgebiet geht die Gemeinde Fernwald davon aus, dass aufgrund seiner geringen Größe Wohnungen nur im unteren einstelligen Bereich möglich sind, die das der Gemeinde Fernwald zugewiesene Siedlungsflächenkontingent nicht so wesentlich überschreiten, dass es hierfür eines erneuten Zielabweichungsverfahrens bedürfte.

Einzelhandelsvorhaben handelt der Regionalplan in Kapitel 5.4. ab. Die einschlägigen Ziele und Grundsätze werden nachfolgend erörtert.

*5.4-1 (G) Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.*

In Fernwald gibt es nur in zentralen Ortsteilen Steinbach einen Lebensmittelmarkt, der, am nordwestlichen Ortsrand gelegen, auch den Ortsteil Albach mitversorgt. In Annerod gibt es seit der Schließung des „Nahkauf“ im Sommer 2013 keine Grundversorgung mehr. Am Altstandort wurde zwischenzeitlich ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Am

Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt soll die planungsrechtliche Grundlage für eine neue ortsteilbezogene Versorgung geschaffen werden.

*5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.*

Mit angestrebt 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist der zur Ansiedlung geplante Lebensmittelmarkt zwar großflächig, konzentriert sich aber ausschließlich auf die örtliche Nahversorgung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügt.

Der zusätzlich auf einer Fläche von bis 250 m geplante Backshop ist nicht zuzuaddieren, da es sich hier nicht nur um einen eigenständigen Anbieter und eine unabhängig von dem Lebensmittelmarkt offenbare Einrichtung handelt, sondern durch das Aufbacken der Teiglinge und das Belegen von Brötchen um weiterverarbeitendes Gewerbe.

*5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).*

Bei der Gemeinde Fernwald handelt es sich um ein Grundzentrum. Bei dem Ortsteil Annerod handelt es sich nicht um den zentralen Ortsteil. Allerdings anerkennt bereits der RPM 2010 mit seiner Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung in Annerod die Bedeutung des einwohnerstarken Ortsteils. Es ist gerade diese Siedlungserweiterung, aufgrund derer zumindest bei einem Lebensmittelanbieter ein Ansiedlungsinteresse geweckt werden konnten; wobei von diesem zusätzlichen Angebot selbstverständlich die gesamte Bevölkerung des Ortsteils Annerod profitieren wird.

Die Funktion des zentralen Ortsteils Steinbach wird durch das Planvorhaben nicht berührt, da die Gemeinde Fernwald nach der von der Regionalversammlung beschlossenen Berechnungsmethode auch weiterhin sogar noch eine Unterversorgung aufweist.

*5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.*

Nach der Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen vom 14.11.2018 sollen folgende Basisdaten für die raumordnerische Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich gelten:

Flächenproduktivität (Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr):

- für Supermärkte 5.148 €
- für die Kette des ansiedlungswilligen Discounters 3.450 €
- für Getränkemarkte 1.600 €

Der seither nicht erweiterte Supermarkt in Steinbach wurde in der Einzelhandelsuntersuchung 2015 mit jeweils 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke angegeben. Hinzu kommt der geplante Lebensmittelmarkt in Annerod:

- Supermarkt: 800 x 5.148 € = 4,1 Mio. €
- Getränkemarkt: 800 x 1.600 € = 1,3 Mio. €
- Planvorhaben: 1.200 x 3.450 € = 4,1 Mio. €
- Summe 9,5 Mio. €

Dem gegenüber steht eine auf den institutionellen Einzelhandel entfallende sortimentsbezogene Kaufkraft von 2.126 € pro Person und Jahr. Am 03.04.2020 waren in Fernwald nach Angaben des Einwohnermeldeamtes mit Erstwohnsitz 6.963 Personen gemeldet:

- Steinbach 3.003
- Annerod 2.761
- Albach 1.199

Hieraus errechnet sich eine Kaufkraft in Höhe von  $6.707 \times 2.126 \text{ €} = 14,8 \text{ Mio. €}$

Die Kaufkraftbindungsquote in Höhe von rd. 64% reduziert sich weiter, wenn auch bei dem ansiedlungswilligen Discounter eine Differenzierung der Verkaufsfläche in Lebensmittel und Getränke vorgenommen wird und wenn berücksichtigt wird, dass die im kommenden Jahr zu erwartenden Zuzüge im Bereich des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ mit eingerechnet werden.

Resümierend kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben sowohl mit dem Kongruenzgebot vereinbar ist, als auch der der Gemeinde zugewiesene zentralörtliche Versorgungsbereich gewahrt wird.

*5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).*

Der Planstandort ist im RPM als Vorranggebiet Siedlung Planung darstellt.

*5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete*

*möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot). Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.*

Auf die integrierte Lage wurde bereits mehrfach hingewiesen. Die äußere verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über einen geplanten Kreisverkehrsplatz von der Großen-Busecker-Straße aus. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen. Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, die nächste Bushaltestelle der Linie BusGI-21 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt an der Großen-Busecker-Straße („Gewerbegebiet Annerod“). Angestrebt wird die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle in Höhe des geplanten Kreisverkehrsplatzes.

*5.4-7 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtungsverbot).*

Die Ausführungen zu Plansatz 5.4-4 zeigen auch, dass das Beeinträchtungsverbot gewahrt bleibt.

*5.4-8 (Z) Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.*

*5.4-9 (Z) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.*

*5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.*

*5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o.g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Bauge-suche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.*

Die Plansätze 5.4-8 bis 5.4-11 sind vorliegend unbeachtlich.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Planvorhaben nach Auffassung der Gemeinde Fernwald mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist und kein Erfordernis zu Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens besteht.

## **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald aus dem Jahr 2002 stellt das zur Ausweisung vorgesehene Sondergebiet als Wohnbaufläche Planung und das Mischgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

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 „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt aufgenommen worden.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Ausweisung gelangen ein Mischgebiet und ein Sondergebiet.

#### **2.1.1 Mischgebiet**

Nördlich der Einfahrt in den Lilienweg liegt eine Freifläche, die bisher nicht beplant ist, sich aber für den Bau eines Gebäudes mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (Reinigung, Änderungsschneiderei, Versicherungsagentur o.ä.) eignet. Da solche Gebäude in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind und auch die für die Ausweisung eines Sondergebietes wesentliche Unterscheidung fehlt, gelangt hier ein Mischgebiet zur Ausweisung. Mischgebiete im Sinne § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zugelassen werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den allgemein und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, da diese einen städtebaulichen Konflikt mit der angrenzend vorherrschenden Wohnbebauung begründen könnten.

#### **2.1.2 Sondergebiet**

Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom



24.11.2005, 4 C 10.04, mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden als großflächig bezeichnet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da ein Kerngebiet, Kerngebiete im Sinne § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, aufgrund der diesem Gebietstyp immanenten Nutzungsmischung vorliegend nicht zur Festsetzung gelangen kann, wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Unterscheidung zwischen den typisierenden Baugebieten der § 2 bis 10 BauNVO und den Sondergebieten des § 11 BauNVO liegt insbesondere darin, dass in den Sondergebieten nur die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzten Nutzungen zulässig sind. Entsprechend dem Planziel wird für das Sondergebiet SO nur ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> zugelassen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 auch festgelegt, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Hinzuweisen ist auf ein weiteres Urteil: das BVerwG hat am 09.11.2016, 4 C 1.16, geklärt, dass eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes nicht Teil der Verkaufsfläche ist. Beide Urteile sind auch vorliegend einschlägig, so dass der Bebauungsplan den Begriff der „Verkaufsfläche“ nicht eigenständig definieren muss.

Zusätzlich zugelassen wird ein Backshop mit Bestuhlung. In seiner aktuellen Ausprägung handelt es sich hierbei um einen eigenständigen Anbieter, der auch außerhalb der Öffnungszeiten des angrenzenden Marktes seine Waren, die teilweise fertig geliefert und teilweise vor Ort weiterverarbeitet werden, im Thekenverkauf anbietet. Um den Sofortverzehr zu ermöglichen, werden auch einige Tische mit Sitzmöglichkeit vorgehalten. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die der Zulassung des Backshops entgegengehalten werden könnten, sind nicht ersichtlich.

## **2.2 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 die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50%, max. aber bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher

Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl orientiert sich bei dem Mischgebiet an der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für diesen Gebietstyp und bedarf vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden keiner besonderen Begründung. Bei den in dem Sondergebiet vorgesehenen Einrichtungen handelt es sich um Nutzungen, die grundsätzlich auch in einem Mischgebiet zulässig sind, von daher wird auch hier eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von  $GFZ = 0,9$  überschritten werden, um die erforderlichen Stellplätze trotz der insgesamt begrenzten Fläche nachweisen zu können.

### **2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahlen orientieren sich mit  $GFZ = 1,2$  bzw.  $GFZ = 0,6$  an der jeweiligen Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl zulässiger Vollgeschosse.

### **2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Mischgebiet in Anlehnung an die angrenzend zulässige Nutzungen auf  $Z = II$  als Höchstmaß begrenzt. Die innerhalb des Sondergebietes vorgesehene Einzelhandelsnutzung wird regelmäßig eingeschossig ausgeführt, von daher reicht es hier aus ein Vollgeschoss zuzulassen.

Die BauNVO definiert den Vollgeschossbegriff nicht, sondern verweist auf die landesrechtlichen Vorschriften. Die Hessische Bauordnung HBO führt in § 2 Abs. 5 hierzu aus:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Aufgrund der dynamischen Verweisung gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung der HBO.

## **2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Eine Ausnahme bildet die Ladezone des geplanten Lebensmittelmarktes. Hier setzt der Bebauungsplan bereits im Vorentwurf die zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu erwartenden Vorkehrungen fest und verwendet dafür u.a. das Instrument der Baulinie, auf die gebaut werden muss. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist auch auf die Stellplätze hinzuweisen. Deren Flächen fließen mit entsprechender Widmung in den normativen Teil des Bebauungsplanes ein. Die Stellplätze werden im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren dem Kindergarten und dem Lebensmittelmarkt zugeordnet, soweit es sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fernwald um notwendige Stellplätze handelt.

## **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Sondergebiet Großen-Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen, Stellplätze und die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

### **3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden.

### **3.2 Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind im Sinne eingriffsminimierender Maßnahmen wasserdurchlässig zu befestigen.

### **3.3 Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Auch hierbei handelt sich um eine Maßnahme der Eingriffsminimierung.

## **4 Verkehrsflächen**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Mischgebietes erfolgt über den Lilienweg. Die Erschließung des Sondergebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt zudem über die Großen-Busecker-Straße. Bei der Großen-Busecker-Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße mit nur geringer Verkehrsfrequenz.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls über die angrenzenden Gemeindestraßen.

Die ÖPNV-Anbindung ist über die Anschlussstelle Gewerbegebiet gesichert (Buslinie GI 21 Gießen-Grünberg).

## **5 Umweltprüfung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

## **6 Immissionsschutz**

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

Der Prüfung bedarf das Nebeneinander des Lebensmittelmarktes mit den jeweils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Wohnhäusern im Dahlienweg und im Tulpenweg. Hierfür wird eine Schallimmissionsprognose erstellt, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen werden.

## **7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Details werden kurzfristig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen:

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder*

*wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen (wie der Toilettenspülung im Kindergarten mit Brauchwasser), von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

#### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Plankarte 1 befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

#### **8 Altablagerungen und Altlasten**

Altflächen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Fernwald nicht bekannt.

#### **9 Bergbau**

Das Plangebiet liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die exakte Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Aus diesem Grund wird für die jeweiligen Baugrundstücke die Durchführung einer Baugrunduntersuchung vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen empfohlen, um ggf. bautechnische Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

#### **10 Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

*Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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.*

## **11 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **12 Städtebauliche Vorkalkulation**

Die der Gemeinde Fernwald aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehende Kosten können derzeit noch nicht hinreichend belastbar abgeschätzt werden.