



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Tulpenweg“**

Stand: 17.03.2021

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt	3
1.4	Verfahren.....	5
1.5	Ziele der Raumordnung	6
1.6	Flächennutzungsplan	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	7
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse (Z)	7
2.2.3	Höhe der Gebäude	8
2.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.3	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	8
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	10
5.1	Biotop- und Nutzungstypen/ Flora	10
5.2	Fauna/ Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	11
5.3	Fläche und Boden	12
5.4	Wasser	13
5.5	Klima und Luft/ Emissionen.....	14
5.6	Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebiete	14
5.7	Menschen und seine Gesundheit	15
5.8	Auswirkungen auf die Landschaft	15
5.9	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	15
7	Immissionsschutz	16
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
9	Brandschutz – Hubrettungsfahrzeug	17
10	Altablagerungen und Altlasten	17
11	Archäologische Denkmalpflege	17
12	Bodenordnung	18
13	Kosten	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Nordosten von Annerod befindet sich zwischen dem Tulpenweg und der Großen-Busecker-Straße eine rd. 0,22 ha große Baulücke. Es handelt sich hierbei um eine in dem Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt aus dem Jahr 1991 ausgewiesene Öffentliche Grünfläche, die unter besonderer Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald am 12.06.2018 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Tulpenweg“ ist durch den Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt vorbestimmt, wie der Blick auf die angrenzenden Nutzungen zeigt:

Norden:	Mehrfamilienhaus, im Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen
Osten:	Großen-Busecker-Straße, anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden:	Einfamilienhaus, im Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen
Westen:	Öffentliche Grünfläche, anschließend Ein- und Mehrfamilienhäuser, im Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2.233 m². Hiervon entfallen rd. 1.563 m² auf das zur Ausweisung gelangende Allgemeine Wohngebiet (einschl. 408 m² Ortsrandeingerüngung) und rd. 262 m² auf die Straßenverkehrsfläche.

1.3 Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt

Der Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald am 18.12.1990 als Satzung beschlossen und nach dem mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 09.04.1991 abgeschlossenen Anzeigeverfahren am 26.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Abb. 1.: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt



genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tulpenweg“ ist in dem Bebauungsplan „Jägersplatt“ 2. Abschnitt als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz/Magerrasen“ ausgewiesen. Überlagert wird die Ausweisung durch die Signaturen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste“.

Für die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ werden folgende Maßnahmen benannt: „Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Pflanzung eines siebenreihigen Gehölzstreifens am östlichen Rand des Geltungsbereiches gem. Pflanzliste. Pflanzraster 1x1 m, Pflanzgut: Baumschulqualität 2 x V, Erhaltung und extensive Pflege der Magerrasenfläche (erst Mahd bzw.

Schafbeweidung nicht vor dem 15. Juni, keinerlei Chemieeinsatz)“. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem folgende Festsetzung:

„Als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe gem. §§ 5,6 HeNatG, die der Bebauungsplan vorbereitet, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Umwandlung einer gemeindeeigenen, seither als Schafweide verpachteten Grünlandfläche (Flst. 203/3) von ca. 3800 qm unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches in eine Streuobstwiese durch das Pflanzen von ca. 40 hochstämmigen Apfelbäumen alter bodenständiger Sorten. Das Grünland ist extensiv zu pflegen (erste Schafbeweidung bzw. Mahd nicht vor dem 15. Juni).
- Freilegung des hier verrohrten Erlengrabens auf eine Länge von ca. 100 m (Flst. 350/5).
- Pflanzung von ca.300 Schwarzerlen (*Ainus glutinosa*) 2 x V, 8 -10 cm Stammumfang, entlang des Erlengrabens auf ca. 900 m Länge südöstlich des Geltungsbereiches auf der Mittelwasserlinie des Erlengrabens.
- Entfernung der Halbschalen aus der Sohle des Erlenbachs vor Pflanzung der Erlen.“

Die hier zur Überplanung anstehende öffentliche Grünfläche am Tulpenweg wird nicht benannt. Es handelt es sich somit um keine Ausgleichsfläche.

Der Bebauungsplan „Tulpenweg“ ersetzt mit seinem Inkrafttreten die für seinen räumlichen Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt. Der Bebauungsplan „Tulpenweg“ enthält alle für einen Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen, so dass die Frage nach der Rechtskraft des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt an dieser Stelle keiner Erörterung bedarf.

1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl 20.000 m² nicht überschreitet, der Bebauungsplan keine Zulässigkeit uvp-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und daher bei der Prüfung der Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB mitzurechnen wären, sind ebenfalls nicht vorhanden, da zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tulpenweg“ und dem des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt ein Mehrfamilienhaus und ein weiteres potentielles Baugrundstück liegt. Zudem fehlt der sachliche Zusammenhang, da der Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt das Planziel verfolgt, das Bauplanungsrecht für einen Lebensmittelmittelnahversorger zu schaffen.

Im beschleunigten Verfahren kann zwar von einer Umweltprüfung abgesehen werden, allerdings sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege allein schon aufgrund des Gebotes, öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, abzuarbeiten (vgl. Kapitel 5).

Mit der wie dargelegt zulässigen Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

1.5 Ziele der Raumordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tulpenweg“ ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Der Standort ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Auf der Fläche können voraussichtlich 10 bis 12 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Damit dürfte auch der der Gemeinde Fernwald zugestandene max. Wohnsiedlungsflächenbedarf nicht in abwägungsbeachtlicher Weise überschritten werden.

1.6 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald aus dem Jahr 2002 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Kommunale Ausgleichsfläche Bestand“ dar (wie in Kapitel 1.3 nachgewiesen handelt es sich allerdings um keine zugewiesene Ausgleichsfläche).

Die Darstellung wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

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 „Tulpenweg“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude, einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die in dem durch Wohnbebauung geprägten Tulpenweg städtebaulich nicht vertretbar sind.

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), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² 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% überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² 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) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl orientiert sich mit $GRZ = 0,4$ an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und bedarf insoweit keiner besonderen Begründung.

Die Geschossflächenzahl liegt mit $GFZ = 0,7$ zwar unter der zulässigen Obergrenze. Die Festsetzung ist aber dadurch legitimiert, dass hier eine Vermittlung zwischen den Festsetzungen benachbarten Baufelder, wie sie der Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt trifft - diese liegen zwischen $GFZ = 0,4$ bis $GFZ = 0,8$ - angestrebt wird.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus $Z = II$ als Höchstmaß begrenzt, auch hier wird auf die in den benachbarten Baufeldern vorherrschende Festsetzung Bezug genommen. Da die BauNVO den Vollgeschossbegriff zwar verwendet, aber nicht definiert, muss auf die Hessische Bauordnung Bezug genommen werden. Die HBO definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

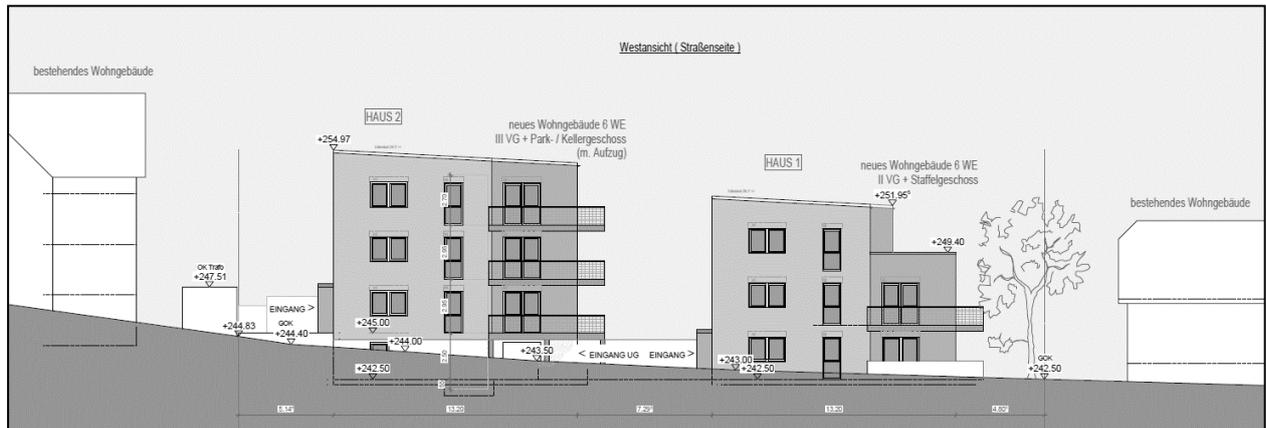
Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse 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.

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen.

2.2.3 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird durch Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) als Höchstmaß in Meter über NN angegeben. Das Gelände steigt von Südwest nach Nordost um rund 5 m an. Angestrebt wird eine Bebauung in zwei Stufen, wobei eine Höhe der straßenseitigen Fassade von jeweils rd. 10 m über Gelände angestrebt wird.

Abb. 2.: Ansicht einer möglichen Bebauung vom Tulpenweg aus (AB Schmitt & Kollegen, Gießen, Stand 02/2021)



2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung. Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die geplanten Wohnhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die gebaut werden kann. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an der benachbarten Bebauung.

2.3 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dauerhaft zu begrünen sind. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.

Weiterhin sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

Die Gründach-Festsetzungen dienen naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen. Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur

Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen auch der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet, den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering bleibt und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Tulpenweg“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

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. Um dies zu gewährleisten werden die aus benachbarten Bebauungsplänen bekannten Gestaltungsvorschriften übernommen.

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.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer, d.h. Kfz-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger, ist über den Tulpenweg und den Fortweg sichergestellt. Der Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt sah nur eine fußläufige Verbindung zwischen dem Tulpenweg und dem Fortweg vor, der Ausbau erfolgte aber als Straße. Der Bebauungsplan „Tulpenweg“ passt die bisherige Festsetzung an den tatsächlichen Bestand an.

Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, die nächste Bushaltestelle der Linie BusGI-21 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt in der Gießener Straße.

5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1 Biotop- und Nutzungstypen/ Flora

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Sommer 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet wird südlich, westlich und nördlich vorwiegend von Wohnbebauungen mit Hausgärten umgeben. Östlich des Plangebietes verläuft die Großen-Busecker-Straße. Das Plangebiet setzt sich aus einer gepflasterten Straße im Westen, Grünland im Zentrum sowie Laubgehölzen im Osten zusammen. Innerhalb der Grünlandfläche frischer Standorte befindet sich mittig eine Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) sowie zwei Strauchgruppen im Norden und Süden.

Innerhalb des Grünlandes frischer Standorte konnten folgende Pflanzenarten bestimmt werden.

<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeine Beifuß
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Calystegia sepium</i>	Echte Zaunwinde
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Labkraut
<i>Linaria</i> spec.	Echtes Leinkraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf (einzeln)

Innerhalb und angrenzend zu den Laubgehölzen konnten folgende Arten aufgenommen werden.

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeine Beifuß
<i>Bryonia dioica</i>	Rotfrüchtige Zaunrube
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Philadelphus coronarius</i>	Europäischer Pfeifenstrauch
<i>Rubus</i> spec.	Brombeere (großflächig)
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salix</i> spec.	Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Symphytum officinale</i>	Beinwell
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel (großflächig)

Es kann von Laubgehölze mit einem halbruderalen Krautsaum gesprochen werden.

Abb. 3.: Blick auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aus Südwesten (07/2018)



Die Arten des Grünlands sind häufig vertreten und typisch für eine eher nährstoffreiche Mähwiese, sodass dem Grünland eine geringe bis mittlere Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht zugeschrieben wird. Dagegen werden die Laubgehölze aufgrund ihrer vielfältigen ökologischen Funktionen mit einer etwas höheren Wertigkeit eingestuft. Passend zu dem vorgefundenen Biotoptyp wird im Osten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Bestandteil der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes; hier: Heckenstruktur mit Strauch- und Krautsaum festgesetzt sowie eine Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, sodass der Bereich mit seiner Flora erhalten bleibt. Zudem werden weitere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich daher eine geringe Eingriffswirkung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Flora.

5.2 Fauna/ Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als Grünland mit Laubgehölzen angrenzend zur Großen-Busecker-Straße und Wohnbebauung dar. Dementsprechend ist von einem stetigen, geringen Störungsniveau innerhalb des Plangebiets auszugehen. Allgemein häufige Vogelarten nutzen solche anthropogen geprägten Bereiche als Nahrungs- und Lebensraum, aber es können auch geschützte Vogelarten auftreten. Des Weiteren könnten Fledermäuse das Plangebiet aufsuchen und in Folge der Erfassung des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) ist das Vorkommen des Schmetterlings Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous/ teleius*) nicht ausschließbar. Daher wurde eine faunistische Prüfung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Jahre 2018 durchgeführt. Zu den genannten Artgruppen Vögel, Fledermäuse und *Maculinea*-Arten wurde zudem die Artgruppe Reptilien hinzugenommen, da unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Reptilien bestehen. Nachfolgend wird das Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung wieder gegeben. Für eine weitere Ausführung wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst verwiesen (vgl. Anlage).

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Goldammer und Haussperling hervorgegangen. Reptilien und Maculinea-Arten wurden nicht festgestellt.

Die nachgewiesenen Reviere von Bluthänfling, Girlitz, Goldammer und Haussperling befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Dementsprechend kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Hinweise für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Hinweise zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- *Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.*

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die vorkommenden Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Es besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans sind unter „Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise“ die genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeführt.

Insgesamt kann hinsichtlich der Fauna im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Erhaltung bzw. der Anpflanzung der Laubgehölze und der Lage des Plangebiets im Siedlungsraum die Eingriffswirkung eher gering ist. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass bei der Auswahl der Bepflanzung und Anlage der Grundstücksfreifläche viele verschiedene heimische Pflanzenarten genutzt werden.

5.3 Fläche und Boden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011) und mittels des BodenViewers Hessen (HLNUG 2021).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraums und umfasst eine Fläche von rd. 0,22 ha, wovon rd. 260 m² aufgrund der gepflasterten Wegeparzelle bereits versiegelt sind. Im Bereich des Grünlands und der Laubgehölze sind intakte Bodenfunktionen des Boden-, Wasser- und Nährstoffhaushalt zu erwarten. Dennoch ist von einer geringen Vorbelastung aufgrund von Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung und Verdichtung aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung und Straßenverkehrsfläche

auszugehen. Ursprünglich sollte im Plangebiet der Bodentyp Braunerde mit der Bodengruppe „Boden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken“ vorherrschend gewesen sein.

Das Gelände steigt von Südwest nach Nordost leicht an und die Erosionsanfälligkeit wird anhand eines K-Faktor (Erosion CrossCompliance) von $> 0,3 - 0,4$ als mittel bewertet. Während der Geländebegehung waren keine Erosionserscheinungen im Plangebiet ersichtlich und zudem schützen die zum Erhalt festgesetzten Gehölze im Osten vor Erosionsereignisse in Richtung der tieferliegenden Großen-Busecker-Straße.

Hinsichtlich der pot. Erosionsgefahr und aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
- „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Des Weiteren wird auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“ (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden. Um die Eingriffswirkung hinsichtlich des Bodens zu reduzieren sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Bei Berücksichtigung aller genannten Aspekte, u. a. die vergleichsweise geringe Flächengröße und die eingriffsminimierenden Maßnahmen, ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

5.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche und es liegt fern von amtlich festgelegten Wasserschutzgebieten sowie fern von Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. Das nächste Gewässer, das Fließgewässer Krebsbach, befindet sich etwa 600 m in nordwestlicher Entfernung. Daher sind direkte Auswirkungen auf Gewässer nicht zu erwarten. Allerdings gehen mit der Bodenversiegelung negative Effekte in Bezug auf den Bodenwasserhaushalt (u. a. Erhöhung des

Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, kein Infiltrationsvermögen, Verringerung der Grundwasserneubildung) einher.

Zur Eingriffsminimierung tragen die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Flächenbefestigung, zur Anpflanzung sowie zum Erhalt von Laubbäumen sowie die Festsetzung der Dachbegrünung bei. Extensivbegrünungen speichern Wasser, führen zu gedrosseltem Abfluss und wirken sich positiv auf die Verdunstung aus.

In der Zusammenfassung ergibt sich bei Umsetzung des Vorhabens, inkl. der eingriffsminimierenden Maßnahmen, eine geringe Konfliktsituation im Hinblick auf das Schutzgut Wasser.

5.5 Klima und Luft/ Emissionen

Das Plangebiet besitzt keine besondere Funktion im Rahmen der Kalt- und Frischluftzufuhr für Annerod. Jedoch tragen die Gehölze im Plangebiet u. a. durch die Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff und Filterung von Staub positiv zum Kleinklima und der Luftqualität bei. Die Gehölze werden bei Umsetzung der Planung vorwiegend erhalten bleiben beziehungsweise werden Bäume neu angepflanzt. Erhebliche Emissionen wie z. B. Luftschadstoffe sind bei Umsetzung der Planung zudem nicht zu erwarten. Daher wird die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung vrs. keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Hinsichtlich des Klimas werden sich die wahrnehmbaren kleinklimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Um dem entgegenzuwirken, wird u. a. eine Dachbegrünung festgesetzt. Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Insgesamt sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf das Klima und die Luft zum derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten.

5.6 Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josoller- aue“ in ca. 1,3 km nordwestlicher Entfernung und das Vogelschutzgebiet Nr. 5318-401 „Wieseckau östlich Giessen“ in ca. 2,7 km nordwestlicher Richtung. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine Einschränkungen oder negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete zum derzeitigen Kenntnisstand gegeben.

In rd. 1 km westlicher Entfernung liegt zudem das Naturschutzgebiet „Hohe Warte bei Gießen“ (Nr. 1531030), welches ein abwechslungsreiches Mosaik vielfältiger Lebensraumtypen, wie Waldgesellschaften, Still- und Fließgewässer, Hecken- und Grünlandbereiche beinhaltet. Auch diesbezüglich sind keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten, da die Bebauung fern ab von dessen Einwirkungsraum geplant ist.

Anderweitige Schutzgebiete wie z. B. gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tulpenweg“ ist in dem Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz/Magerrasen“ ausgewiesen. Überlagert wird die Ausweisung durch die Signaturen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste“. Es handelt sich hierbei um keine Ausgleichsfläche, zudem werden die Festsetzungen für den östlichen Bereich des Plangebiets aufgegriffen und der vorliegende Bebauungsplan integriert umfassende eingriffsminimierende Maßnahmen. Ferner wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen.

In der Zusammenfassung ergibt sich bei Umsetzung der Planung vrs. keine Konfliktsituation im Hinblick auf Schutzgebiete, einschließlich der Natura-2000-Gebiete.

5.7 Menschen und seine Gesundheit

Die geplante Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, wobei bereits ein Lärmschutzwall in Richtung der Großen-Busecker-Straße besteht. Es kommen lediglich zwei Mehrfamilienhäuser hinzu, sodass die während der Bauphase zu erwartenden Störungen nach kurzer Zeit wieder abklingen. Des Weiteren wird für weitere Aspekte bezüglich des Immissionsschutzes auf Kapitel 7 verwiesen.

Das Plangebiet besitzt zum derzeitigen Kenntnisstand keine wesentlichen Erholungs- und Freizeitfunktionen

Insgesamt sind bei Umsetzung des Planvorhabens keine Beeinträchtigungen für den Mensch und seine Gesundheit ersichtlich.

5.8 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet wird vom bebauten Siedlungsbereich und der Großen-Busecker-Straße eingeschlossen. Die geplante Bebauung greift die bestehenden Strukturen (z. B. Gebäudehöhen) auf, sodass sich die geplanten Mehrfamilienhäuser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen werden. Zudem ist eine umfassende Durch- und Eingrünung geplant.

Insgesamt ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbilds durch das geplante Vorhaben.

5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Ortskern von Annerod ist als „Gesamtanlage historischer Ortskern“ geschützt. Das Plangebiet befindet sich rd. 400 m nördlich der Gesamtanlage, sodass die vorliegende Planung das Denkmal aus geschichtlichen Gründen nicht tangiert.

Falls bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

6 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. Besonderer Festsetzungen hierzu bedarf es aber nicht, da die geplante Bebauung bereits die Vorgaben des neuen

Gebäudeenergiegesetzes GEG (BGBl. I. Nr. 37 vom 13.08.2020) berücksichtigen wird. Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Damit sind nur noch Niedrigstenergiegebäude bis hin zum Passivhausstandard zulässig.

Zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben wird aber bestimmt, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren sind.

Die Solarnutzung steht nicht im Widerspruch zu der Dachbegrünung, da die Module nicht eben angebracht, sondern regelmäßig auf ein Gestell montiert und aufgeständert werden, um die Ertragsaussicht zu erhöhen. Die Dachfläche unter den Modulträgern ist der Begrünung zugänglich.

7 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 auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Soweit das geplante Allgemeine Wohngebiet an Allgemeines Wohngebiet angrenzt, ist der Trennungsgrundsatz gewahrt.

Zur Großen-Busecker-Straße hin ist bereits ein gehölzbestandener Schallschutzwall vorhanden, der das Erdgeschoss und die Wohnaußenbereiche abschirmt. In den Obergeschossen ist eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeines Wohngebiet von $L = 55 \text{ dB(A)}$ tags und 45 dB(A) nachts nicht auszuschließen. Nach der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“, der auch an die Großen-Busecker-Straße angrenzt, im Jahr 2020 durchgeführten Immissionsberechnung sind in Höhe des Bebauungsplanes „Tulpenweg“ Emissionspegel von $L_{m,E} = 54-57 \text{ dB(A)}$ tags und $L_{m,E} = 46-48 \text{ dB(A)}$ zu erwarten.

Besonderer Festsetzungen zum Schallschutz bedarf es unter Hinweis auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nicht. Die Vorschrift ist bindend eingeführt und bei bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten. Zum Schutz gegen Außenlärm werden dort Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gestellt. Die Verweisung auf die Baugenehmigungsebene wird als zulässig erachtet, da die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs erst dann überschritten sind, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Dies ist bei zu erwartenden moderaten Richtwertüberschreitungen aber nicht zu erwarten. Um an die Beachtungspflicht zu erinnern, wird ein Hinweis auf die DIN 4109 in die Plankarte aufgenommen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand. Es bedarf nur einer Hausanschlussleitung.

Abwasserableitung

Die Entwässerung ist ebenfalls Bestand. Im Tulpenweg liegt ein Mischwasserkanal.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, diese sind in der Plankarte im Wortlaut wiedergegeben.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgesetzte Gewässerrandstreifen, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9 Brandschutz – Hubrettungsfahrzeug

Die Gemeinde Fernwald hält kein eigenes Hubrettungsfahrzeug vor. Sie nimmt aber an dem Fahrzeugkonzept des Landkreises Gießen teil. Hiernach wird die Feuerwehr der Stadt Lich, die über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, im Brandfall automatisch informiert.

10 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Fernwald nicht bekannt.

11 Archäologische Denkmalpflege

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in die Planurkunde aufgenommen.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Gemeinde Fernwald entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.