



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

**Begründung**  
**zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Sondergebiet Am Busecker Weg“**  
**2. Bauabschnitt**

Planstand: 03.11.2020

## 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
2	Darstellungen.....	8
2.1	Gemischte Baufläche .....	8
2.2	Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel .....	8
3	Verkehrsflächen .....	9
4	Umweltprüfung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	9
5	Immissionsschutz.....	9
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	9
7	Altablagerungen und Altlasten.....	10
8	Bergbau .....	10

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald aus dem Jahr 2002 stellt das im Bebauungsplan „Sondergebiet am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt zur Ausweisung vorgesehene Sondergebiet an der Großen-Busecker Straße als Wohnbaufläche Planung und untergeordnet als „Kommunale Ausgleichsfläche“ i.S. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und das Mischgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

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. Der Kreisverkehrsplatz ist gebaut, für den Kindergarten ist der Bauantrag in Bearbeitung.

Da zwischenzeitlich auch die Detailabstimmung betreffend das Flächenlayout des zur Ansiedlung vorgesehenen Lebensmittelmarktes abgeschlossen werden konnte, hat die Gemeindevertretung am 23.06.2020 beschlossen, die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst den als Sonderbaufläche darzustellenden bzw. als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisenden Marktstandort und eine als Gemischte Baufläche darzustellende bzw. als Mischgebiet auszuweisende Fläche am Lilienweg jenseits des Kreisverkehrsplatzes.

### **1.2 Verfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Buseck 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes greift westlich im Umfang von rd. 181,3 m<sup>2</sup> in die „Kommunale Ausgleichsfläche“ des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt aus dem Jahr 1991 ein. Diese Überlagerung ist durch den Schleppkurvennachweis zur Andienung des Lebensmittelmarktes begründet.

Bei der Gemischten Baufläche handelt es sich um eine Fläche, die aus dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 1. Bauabschnitt ausgespart wurde, da sie nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt umfasst eine Fläche von insgesamt 0,85 ha. Hiervon entfallen auf die Sonderbaufläche bzw. das Sondergebiet rd. 0,70 ha, auf die Gemischte Baufläche bzw. das Mischgebiet rd. 0,10 ha und die Verkehrsfläche 0,05 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. 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 die geplante Gemischte Baufläche bzw. das geplante Mischgebiet als auch die geplante Sonderbaufläche bzw. das geplante Sondergebiet.

Bei der Gemischten Baufläche bzw. dem Mischgebiet geht die Gemeinde Fernwald davon aus, dass aufgrund der 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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dem Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt sollen die planungsrechtlichen Grundlagen 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 konnte; wobei von diesem zusätzlichen Angebot 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 Getränkemärkte 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 Baugesuche 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.

## **2 Darstellungen**

Dargestellt werden eine Gemischte Baufläche und eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel.

### **2.1 Gemischte Baufläche**

Nördlich der Einfahrt in den Lilienweg liegt eine Freifläche, die bisher nicht beplant ist, sich aber für den Bau von 1-3 Gebäuden eignet. Da solche Gebäude in einem allgemeinen Wohngebiet, wie es der angrenzende Bebauungsplan „Jägersplatt IV“, der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ausweist, nicht zulässig sind, gelangt hier eine Gemischte Baufläche zur Darstellung, aus der im Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt ein Mischgebiet entwickelt werden kann. Mischgebiete im Sinne § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **2.2 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel**

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, beabsichtigt der Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO, um das Bauplanungsrecht für die geplanten 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schaffen zu können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt entsprechend eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dar.

### **3 Verkehrsflächen**

Die äußere verkehrliche Erschließung der Gemischten Baufläche bzw. des Mischgebietes erfolgt über den Lilienweg. Die Erschließung der Sonderbaufläche bzw. 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).

### **4 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.

### **5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes 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 Wohnbaufläche bzw. allgemeinem Wohngebiet und Gemischter Baufläche bzw. 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 und dem geplanten Kindergarten. Hierfür wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Aufgrund festgestellter Richtwertüberschreitungen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation erforderlich. Die diesbezüglichen Empfehlungen des Gutachtens werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

### **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz.

**Abwasserentsorgung**

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

**Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

**Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

**Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

**7 Altablagerungen und Altlasten**

Altflächen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Fernwald nicht bekannt.

**8 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. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt.