

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Haaracker / Im Himberg“

Vorentwurf

Planstand: 29.07.2021

Projektnummer: 20-2346

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1 Überschwemmungsgebiete	10
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	10
5.3 Oberflächengewässer	12
5.4 Abwasserbeseitigung	12
5.5 Abflussregelung	13
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	14
7. Kampfmittel	14
8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz	15
10. Anlagen	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Mittelhessen 2010 weist in der Gemeinde Fernwald an drei Stellen „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Berg“ von 1993 ist bis auf einzelne kleinere Freiflächen, die von angrenzenden Unternehmen für die eigene Erweiterung bevorratet werden, vollständig ausgeschöpft. Die innerhalb des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand“ im Norden des Ortsteils Steinbach liegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppenröder Straße“ – 3. Änderung von 2008 sind ebenfalls erschöpft. Bei dem im Ortsteil Annerod dargestellten „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand“ handelt es sich um den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar“ von 1968. Dieses Gebiet ist bis auf mehrere Vorbehaltsflächen gebietsansässiger Unternehmen für die eigene Erweiterung ebenfalls bereits vollständig bebaut. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald hat in ihrer Sitzung am 12.06.2018 daher beschlossen, in den Abweichungsantrag für den letzten Bauabschnitt der Siedlungserweiterung „Auf der Jägersplatt“ auch ein Gewerbegebiet im Umfang von rd. 6,5 ha im Anschluss an das bestehende Gebiet „In der Brennhaar“ aufzunehmen. Die Größe ergab sich aus der Überlegung von zwei mittig erschlossenen Bauzeilen gewerbegebietsüblicher Tiefe über die Länge des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „In der Brennhaar“. Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 über den Abweichungsantrag beraten und die Zielabweichung unter verschiedenen Maßgaben beschlossen.

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

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2021), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg“ sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen innerhalb eines ersten Bauabschnittes der geplanten Gebietsentwicklung im Bereich östlich der Großen-Busecker-Straße im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen unter anderem Flächen für ein geplantes Blockheizkraftwerk sowie grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

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

Zwischenzeitlich wurden verwaltungsseitig mit zwei Interessenten verschiedene Gespräche hinsichtlich einer konkreten Ansiedlung und Nutzung von Gewerbegrundstücken innerhalb des 1. Bauabschnittes geführt, der somit bereits vollständig gewerblich genutzt und entwickelt werden könnte. Da es sich bei beiden Interessenten jedoch um Gewerbebetriebe handelt, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausgehend von der Großen-Busecker-Straße, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, die Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle des hier zunächst vorgesehenen Mischgebietes, innerhalb dessen stets ein ausgewogenes Nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht störendes Gewerbe gewahrt bleiben müsste. Da durch die Ausweisung von Gewerbegebiet in Gegenlage zur Wohngebietsentwicklung „Auf der Jägersplatt“ jedoch dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht mehr unmittelbar gefolgt werden kann, erfolgen derzeit schalltechnische Untersuchungen, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann.

Städtebauliches Konzept zur perspektivischen Gesamtentwicklung



Planungsbüro Fischer, Stand: 04/2021

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Annerod, Flur 2 und Flur 6 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gewerbliche Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ und Verlauf der Großen-Busecker-Straße sowie, weiter nördlich, der Bereich des Gewerbegebietes „In der Brennhaar II“
- Osten: Waldflächen
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Verlauf der Großen-Busecker-Straße mit neu errichtetem Kreisverkehrsplatz sowie, weiter westlich, die vorgesehenen Baugebiete „Jägersplatt IV“ sowie „Sondergebiet am Busecker Weg“ – 1. und 2. Bauabschnitt

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 7,3 ha bislang noch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie abschnittsweise auch die Wegeparzellen von Wirtschaftswegen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (09/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und der Bauleitplanung die raumordnerische Festlegungen im Regionalplan Mittelhessen 2010 entgegengestanden hätten, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald in ihrer Sitzung am 12.06.2018 beschlossen, in den Abweichungsantrag für den letzten Bauabschnitt der Siedlungserweiterung „Auf der Jägersplatt“ auch ein Gewerbegebiet im Umfang von rd. 6,5 ha im Anschluss an das bestehende Gebiet „In der Brennhaar“ aufzunehmen. Daraufhin wurde die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragt, um auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung somit auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung gewerblich nutzbarer Baugrundstücke südlich des bestehenden Gewerbegebietes schaffen zu können und das entsprechende **Zielabweichungsverfahren** durchgeführt.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 über den Abweichungsantrag beraten und die Zielabweichung unter den nachfolgenden **Maßgaben**, die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden, beschlossen.

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

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

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

Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Hierbei wird auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation des mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verzichtet und es sollen stattdessen Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme zugeordnet werden. Sollten neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich als Ergebnis der derzeit noch laufenden faunistischen Erhebungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung gegebenenfalls Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich sein, werden dahingehende artenschutzrechtliche Maßnahmen, die nicht über die Zuordnung von Ökopunkten kompensiert werden können, sondern zwangsläufig die Herstellung von Ersatzhabitaten auf geeigneten Flächen bedingen, mit einer möglichst geringen Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur konzipiert. Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll gedrosselt in Anlagen zurückgehalten werden, die sich ebenfalls außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden. Die konkrete Entwässerungskonzeption ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

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

Der Bebauungsplan setzt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entlang der südlichen und südöstlichen Grenzen des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Baumhecke“ fest.

Diese Flächen sind nicht Bestandteil der privaten Baugrundstücke, sondern verbleiben im Eigentum der Gemeinde Fernwald. Auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen entsprechende Darstellungen. Dabei wird auch die bestehende und im Zuge der Erstellung des entsprechenden städtebaulichen Konzeptes für die perspektivische Gesamtentwicklung berücksichtigte Feldgehölzinsel ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

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

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

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

Die Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Anforderungen und Vorgaben erfolgt nach Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens.

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

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Fernwald ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt.

Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen. Vor diesem Hintergrund soll die angestrebte Gewerbegebietsentwicklung im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „In der Brennhaar III“ zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung wird dabei auch raumordnerisch durch die bereits zugelassene Abweichungsentscheidung bestätigt.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Gewerbegebietsentwicklung überwiegend bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. So handelt es sich ausschließlich um Pachtflächen, die im Wesentlichen nur von einem Landwirt bewirtschaftet werden. Die Gemeinde Fernwald ist jedoch bemüht, den Bewirtschaftern gemeindeeigene Flächen im Tausch anzubieten. Von Seiten der betroffenen Landwirtschaft wurden die unweit des Plangebietes gelegenen Wunschflächen, die derzeit nicht von Fernwälder Landwirten bewirtschaftet werden, im Zuge der Vorbereitung des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens bereits benannt. Hinzu kommt, dass das Gewerbegebiet in einzelnen Bauabschnitten erschlossen und für die Bebauung freigegeben werden soll, sodass eine Gefährdung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe oder eine maßgebliche Beeinträchtigung der Agrarstruktur nicht zu erwarten ist.

Ferner soll auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation des mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verzichtet und es sollen stattdessen Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme zugeordnet werden. Sollten neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich als Ergebnis der derzeit noch laufenden faunistischen Erhebungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegebenenfalls Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich sein, werden dahingehende artenschutzrechtliche Maßnahmen, die nicht über die Zuordnung von Ökopunkten kompensiert werden können, sondern zwangsläufig die Herstellung von Ersatzhabitaten auf geeigneten Flächen bedingen, mit einer möglichst geringen Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur konzipiert. Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll gedrosselt in Anlagen zurückgehalten werden, die sich ebenfalls außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden.

Geeignete **Alternativflächen** an anderer Stelle im Gemeindegebiet stehen für die vorgesehene Planung nicht zur Verfügung. So weist der derzeit rechtsgültige Regionalplan Mittelhessen 2010 an drei Stellen „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Berg“ von 1993 ist bis auf einzelne kleinere Freiflächen, die von angrenzenden Unternehmen für die eigene Erweiterung bevorratet werden, vollständig ausgeschöpft. Die innerhalb des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand“ im Norden des Ortsteils Steinbach liegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppenröder Straße“ – 3. Änderung von 2008 sind ebenfalls erschöpft.

Bei dem im Ortsteil Annerod dargestellten „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand“ handelt es sich um den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar“ von 1968. Dieses Gebiet ist bis auf mehrere Vorbehaltsflächen gebietsansässiger Unternehmen für die eigene Erweiterung ebenfalls bereits vollständig bebaut.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Fernwalder Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Annerod unmittelbar südöstlich der Großen-Busecker-Straße, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraße B 49 und die Bundesautobahn BAB 5 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die umliegenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von dem im Bereich der Großen-Busecker-Straße neu errichteten Kreisverkehrsplatz.

3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fernwald stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie teilträumlich überlagernd einen „Schwerpunktraum für die Biotopentwicklung und für die Biotopvernetzung“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen daher die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entgegen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt sowie darüber hinaus zugleich bereits für den gesamten Bereich der perspektivischen Gebietsentwicklung.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die entsprechende Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ und „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie die symbolhafte Darstellung einer Fläche für das geplante Blockheizkraftwerk zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt sowie darüber hinaus zugleich bereits für den gesamten Bereich der perspektivischen Gebietsentwicklung im Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes „In der Brennhaar III“ geschaffen werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Bedarf an Trinkwasser kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend quantifiziert werden. Die Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

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

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

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

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Sofern im Plangebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, sind insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Zudem handelt es sich bei einer Versickerung nach § 8 und 9 WHG um eine erlaubnispflichtige Benutzung; die Erlaubnis ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde zu erteilen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Kosten und Zeitplan

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

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG insbesondere im Hinblick auf das in Gegenlage vorgesehene Wohngebiet „Jägersplatt IV“ jedoch nicht unmittelbar entsprochen werden. Daher erfolgen derzeit schalltechnische Untersuchungen, deren Ergebnisse in einem **Schallimmissionsgutachten** dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann.

Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 29.07.2021

Planstand: 29.07.2021

Projektnummer: 20-2346

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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