



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Begründung
zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Am Busecker Weg“
3. Bauabschnitt

Planstand: 17.09.2021

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	4
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	6
2.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	6
2.2.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z).....	6
2.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
3.1	Einfriedungen	7
3.2	Grundstücksfreiflächen	7
4	Verkehrsflächen	7
5	Umweltprüfung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	7
5.1	Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen	7
5.2	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	9
5.3	Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima.....	10
5.4	Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete.....	11
5.5	Auswirkungen auf die Landschaft	11
5.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	11
5.7	Vermeidung von Emissionen	11
5.8	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	12
6	Immissionsschutz.....	12
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
8	Altablagerungen und Altlasten.....	14
9	Brandschutz – Hubrettungsfahrzeug	14
11	Bergbau	14
12	Kampfmittel.....	15
13	Bodenordnung	15
14	Städtebauliche Vorkalkulation	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Busecker Weg“ liegt im Nordosten von Annerod zwischen der Großen-Busecker Straße und den Bebauungsplänen

- „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt (1991)
- „Jägersplatt III“ 2. Bauabschnitt (2015) und
- „Jägersplatt IV“ (2020).

Aufgrund der zeitlichen Präferenzen wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ ebenfalls in Bauabschnitte aufgeteilt. Der am 31.03.2020 als Satzung beschlossene 1. Bauabschnitt umfasst den geplanten Kindergarten und den Kreisverkehrsplatz zum Anschluss des Lilienwegs an die Großen-Busecker-Straße. Der 2. Bauabschnitt beinhaltet das Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Lebensmittelnahversorger, der Satzungsbeschluss wurde am 02.02.2021 gefasst. Der vorliegende 3. Bauabschnitt schließt zum Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt auf und vervollständigt damit die Bebauung nordwestlich entlang der Großen-Busecker Straße.

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet am Busecker Weg“ 3. Bauabschnitt erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

Die Grundfläche gemäß Grundflächenzahl liegt mit max. rd. 800 m² unter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m². Auch wenn die Bebauungspläne für den 1. und den 2. Bauabschnitt mit 1.261 m² Grundfläche für den Kindergarten, der Kindergarten ist im Bau, und max. rd. 4.200 m² zul. Grundfläche gem. Grundflächenzahl für das Mischgebiet und das Sondergebiet „Nahversorgung“ zuaddiert werden, bleibt die genannte Grenze deutlich unterschritten. Zu den Bebauungsplänen „Auf der Jägersplatt“ 2. Bauabschnitt und „Jägersplatt III“ 2. Bauabschnitt besteht kein zeitlicher Zusammenhang. Zu dem Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ besteht zudem kein räumlicher Zusammenhang.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (mit Einschränkungen) werden „Wohnnutzungen“ vorbereitet.¹

Das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

¹ Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (Beschluss vom 09.05.2018, 2 NE 17.2528) erachtet die Anwendung auch bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes jedenfalls dann für zulässig, wenn die in einem WA nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Nach dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Urteil vom 07.06.2018, 1 C 11757/17) kommt § 13b BauGB nur für Bebauungspläne in Betracht, die ein Reines oder Allgemeines Wohngebiet (ggf. mit Einschränkungen) ausweisen. Der VGH Baden-Württemberg (Beschluss vom 14.04.2020 - 3 S 6/20) hält die Ausweisung eines WA für zulässig, wenn die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Eine Positionierung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichts hierzu liegt offenkundig noch vor.

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Solche Anhaltspunkte liegen hier nicht vor.

Schließlich ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. „Störfallbetriebe“ sind in Annerod nicht ansässig.

Mit der, wie dargelegt hier zulässigen, Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 3. Bauabschnitt Rechnung, wie die Ausführungen in Kap. 5, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, zeigen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Buseck Weg“ 3. Bauabschnitt liegt eine Fläche von rd. 2.672 m². Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist durch die angrenzenden Bebauungspläne bestimmt. Ein Eingriff in angrenzende Bebauungspläne ist nur im Südwesten erforderlich. Hier verläuft die Grenze des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt der Grenze eines Flurstücks. Die aus der Planzeichnung ersichtliche Verlängerung des Tulpenweg wurde aber nicht realisiert, so dass die hierfür vorgesehenen, bisher aber als „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ ausgewiesenen dreieckigen Flurstücke 32/1 und 412 in das zur Ausweisung vorgesehene Allgemeinen Wohngebiet einbezogen werden können.

1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Mittelhessen, RPM₂₀₁₀ stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 3. Bauabschnitt als Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung dar. Die Entwicklung von zwei Baugrundstücken Allgemeines Wohngebiet, die unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen und geplante Bebauung auch als Nachverdichtung verstanden werden kann, steht nicht im Widerspruch mit den Belangen der Raumordnung.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald aus dem Jahr 2002 stellt das zur Ausweisung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet bereits als Wohnbaufläche, Planung dar.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 3. Bauabschnitt ersetzt mit seinem Inkrafttreten die für die Flurstücke 32/1 und 412 bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt, der zur Sicherung der damals geplanten Baugebietserweiterung „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ ausgewiesen hat.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 3. Bauabschnitt aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Anlehrende an den Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt gelangt ein Allgemeines Wohngebiet 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.

Um das Verfahren i.S. § 13b BauGB anwenden zu können, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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, die maximal zulässige Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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 Grundflächenzahl folgt in Ausführung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit GRZ = 0,4 dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet.

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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. Die Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung die angrenzende Wohnbebauung auf Z = II als Höchstmaß begrenzt. Die BauNVO definiert den Vollgeschossbegriff nicht, sondern verweist auf die landesrechtlichen Vorschriften. Die Hessische Bauordnung HBO führt in § 2 Abs. 5 hierzu aus:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.⁶ Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

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

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Ihr Verlauf entspricht entlang des benachbarten Sondergebietes „Nahversorgung“ dem

Mindestabstand nach HBO und folgt damit den Annahmen des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Sondergebiet am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt. Soweit die Baugrenzen im Übrigen entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, ist auch hier der Mindestabstand einzuhalten, außer die Eigentümer des jeweiligen Nachbargrundstücks stimmen einer Abstandsbaulast zu.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Sondergebiet Großen-Busecker Weg“ 3. Bauabschnitt aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen, Stellplätze und die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

3.1 Einfriedungen

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

3.2 Grundstücksfreiflächen

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

4 Verkehrsflächen

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Dahlienweg und den Fortweg. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls über die angrenzenden Gemeindestraßen. Der in Verlängerung des Fortweges vorhandene Fußweg zur Großen-Busecker-Straße bleibt erhalten.

Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestellen Gießener Straße und Gewerbegebiet gesichert.

5 Umweltprüfung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

5.1 Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im August 2021 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Dieses setzt sich im Wesentlichen aus einem Streifen einer eingesäten Ackerbrache (Flst. 33/1) und zwei kleinen, als artenarmes Grünland genutzten Dreiecksflächen (Flst. 32/1 und 412) zusammen. Gehölze sind auf den Flächen nicht anzutreffen, schließen sich aber als Heckenstrukturen in den südlich gelegenen Hausgärten an.



Abb. 1: Ackerbrache, Blick nach Südosten



Abb. 2: Ackerbrache, Blick nach Nordwesten



Abb. 3: Vegetation der Ackerbrache



Abb. 4: Blick auf die Dreiecksfläche Flst. 412

Die Vegetation der Ackerbrache setzt sich v.a. aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Calendula officinalis</i>	Ringelblume
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Melilotus officinalis</i>	Echter Steinklee
<i>Phacelia tanacetifolia</i>	Büschelschön
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee, Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee (teils flächendeckend)
<i>Tripleurospermum spec.</i>	Kamille
<i>Vicia hirsuta</i>	Behaarte Wicke

Die Biotoptyp- und Nutzungstypen des Plangebietes sind aus naturschutzfachlicher Sicht als anthropogen überprägt einzustufen. Die Ackerbrache und die Wiesenfläche besitzen, auch bedingt durch ihre inselhafte Lage im Siedlungsbereich, nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Lediglich der relative Blütenreichtum auf der Ackerbrache bietet Insekten und anderen Wirbellosen sowie in deren Folge auch einigen häufigen Vogelarten ein Teilhabitat, v.a. als temporäre Nahrungsquelle.

5.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurden für den benachbarten Bebauungsplan „Sondergebiet Busecker Weg 3. Bauabschnitt“ im Jahr 2020 faunistische Erhebungen der Tiergruppen Reptilien und Vögel durchgeführt. Die Kartierungen schließen den Bereich der vorliegenden Planung mit ein. Während hierbei keine Reptilien festgestellt wurden, konnten im vorliegenden zu betrachtenden Plangebiet und dessen Umfeld ein Reviervorkommen der Kohlmeise und zwei Reviere des Haussperlings nachgewiesen werden:

Tab. 1: Artenliste der geschützten Reviervogelarten im Plangebiet

Art	Wissenschaftl. Name	Schutz	EHZ	Bemerkung
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	b	gelb	2 Reviere südlich des Plangebiets
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	b	grün	1 Revier östlich des Plangebiets

Schutz: b = besonders geschützt, s = streng geschützt; EHZ / Erhaltungszustand Hessen: grün = günstig, gelb = ungünstig bis unzureichend.

Zum Ausschluss potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte hinsichtlich des Tötungs- und Störungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 Bundesnaturschutzgesetz werden in den Hinweisen des vorliegenden Bebauungsplans die folgenden Regelungen und Empfehlungen aufgeführt:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a. Vor der Baufeldräumung ist zwischen dem 01. März und 31. August generell abzusehen (Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.

b. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Hinsichtlich des Zerstörungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist für die festgestellten Arten zu erwarten, dass für diese kurz- bis mittelfristig im Plangebiet und dessen räumlichem Umfeld geeignete

Ersatz-Nahrungshabitate zur Verfügung stehen (z.B. in Gärten). Für den Haussperling kann zusätzlich die Bereitstellung von Nisthilfen empfohlen werden; hierzu sind z.B. Sperlingskoloniekästen zur Anbringung an Gebäuden geeignet.

5.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung hat eine Flächengröße von rd. 2.672 m² und wurde bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Böden im Plangebiet bestehen aus Braunerden (Hauptgruppe: „Böden aus solifluidalen Sedimenten“)².

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Während das Flächenzentrum aufgrund eines hohen Ertragspotentials und einem als mittel bewerteten Standort mit *Stufe 3 – mittel* eingeordnet wird, sind der nordwestliche und der südöstliche Bereich in der Bodenfunktionsbewertung mit *Stufe 2 – gering* dargestellt. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von > 0,2 – 0,3 eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden¹.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 und eine Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse von Z = II festgesetzt. Damit ist für das Wohngebiet mit einer Überbauung von 40 % zu rechnen. Diese kann durch Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie durch Zufahrten um bis zu 50 % - also vorliegend bis zu einer GRZ von 0,6 - überschritten werden.

Um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima zu minimieren, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschosses die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % 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.
- Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- Neuanpflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen (vgl. Symbole in der Plankarte).

² Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2021): www.bodenviewer.hessen.de

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Geltungsbereich zu Neuversiegelungen. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung werden sich dabei vorwiegend auf das Plangebiet selbst beschränken. Eingriffsminimierend wirken sich insbesondere die Vorschriften zur Begrünung von Dachflächen und Grundstücksfreiflächen aus.

Aufgrund der Einstufung der vorhandenen Flächen mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher und bodenschutzfachlicher Wertigkeit und der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs können die verbleibenden nachteiligen Effekte für Boden, Wasser, Luft und Klima als unerheblich angesehen werden.

5.4 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Als nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet befindet sich ein Teilbereich des FFH-Gebiets Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“ in etwas über 1 km nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das VSG Nr. 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ in über 2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung. Westlich des Plangebiets ist in rund 1 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Aschborn und Udeborn bei Rödgen“ und südlich direkt daran angrenzend das Naturschutzgebiet „Hohe Warte bei Gießen“ ausgewiesen. Da die vorliegende Planung außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete zu erwarten. Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet liegt in einer anthropogen geprägten Landschaft im Siedlungsbereich von Annerod. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bildet es die Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauung und fügt sich hier optisch ein. Zur Eingrünung des Bereichs zum nördlich angrenzenden Sondergebiet sind im Bebauungsplan Baumanpflanzungen festgesetzt. Somit sind in Anbetracht der bereits bestehenden und rechtskräftig vorbereiteten Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erkennbar.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die vorliegend geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen.

5.7 Vermeidung von Emissionen

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt zu einem geringen Anstieg von Schadstoffen durch den Kfz-Verkehr, solange Fahrzeuge Verbrennungsmotoren genutzt werden.

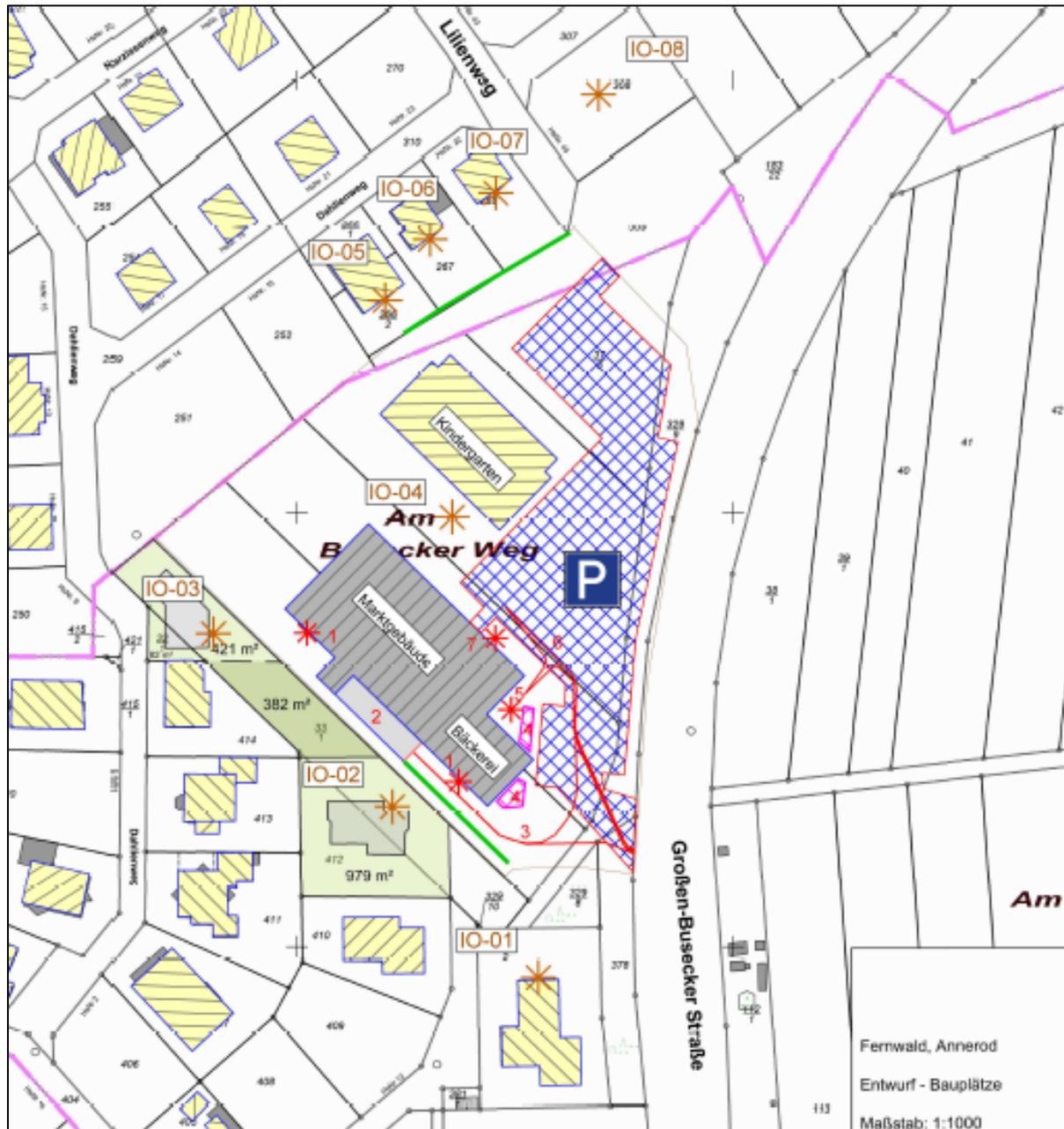
5.8 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die geplante Bebauung ist im dem Schalltechnischen Gutachten³ zum Bebauungsplan „Sondergebiet am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt vorsorglich schon berücksichtigt worden, wie die Immissionsorte IO-02 und IO-03 auf dem folgenden Ausschnitt aus Anlage 1.2 des Schalltechnischen Gutachtens zeigen. Weitergehende Ausführungen zum Immissionsschutz sind vorliegend nicht erforderlich.

³ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Sondergebiet Busecker Weg“ 2. BA, Boppard-Buchholz, 18.09.2020

Abb. 1.: Immissionsorte des Schalltechnischen Gutachtens 2020

(genordet, ohne Maßstab)

7 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 Leitungsnetz.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Details werden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer

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

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8 Altlagerungen und Altlasten

Altflächen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Fernwald nicht bekannt.

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 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 hierfür aber nicht, da die geplante Bebauung bereits die Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes GEG (BGBl. I. Nr. 37 vom 13.08.2020) berücksichtigt wird. Hiernach sind nur noch „Niedrigstenergiegebäude“ zulässig.

11 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.

12 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen stellt in seiner Stellungnahme vom 08.12.2020 zum Bebauungsplan „Sondergebiet am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt fest, dass aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14 Städtebauliche Vorkalkulation

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