

Gemeinde Fernwald, Gemarkung Albach

Begründung

Bebauungsplan

„ZKD Fernwald –
Zentrum für Kommunale Dienste der Gemeinde Fernwald“

Vorentwurf

Planstand: 06.07.2026

Projektnummer: 26-3194

Projektleitung: Adler / Caetano

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	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	8
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	10
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	11
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	11
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	12
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	12
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	12
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	13
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
7.1 Überschwemmungsgebiete	13
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	14
7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	15
7.4 Abwasserbeseitigung	15
7.5 Abflussregelung	16
8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	17
9. Kampfmittel	17
10. Immissionsschutz	17
11. Denkmalschutz	18
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	18

13. Bodenordnung	18
14. Anlagen und Gutachten	18

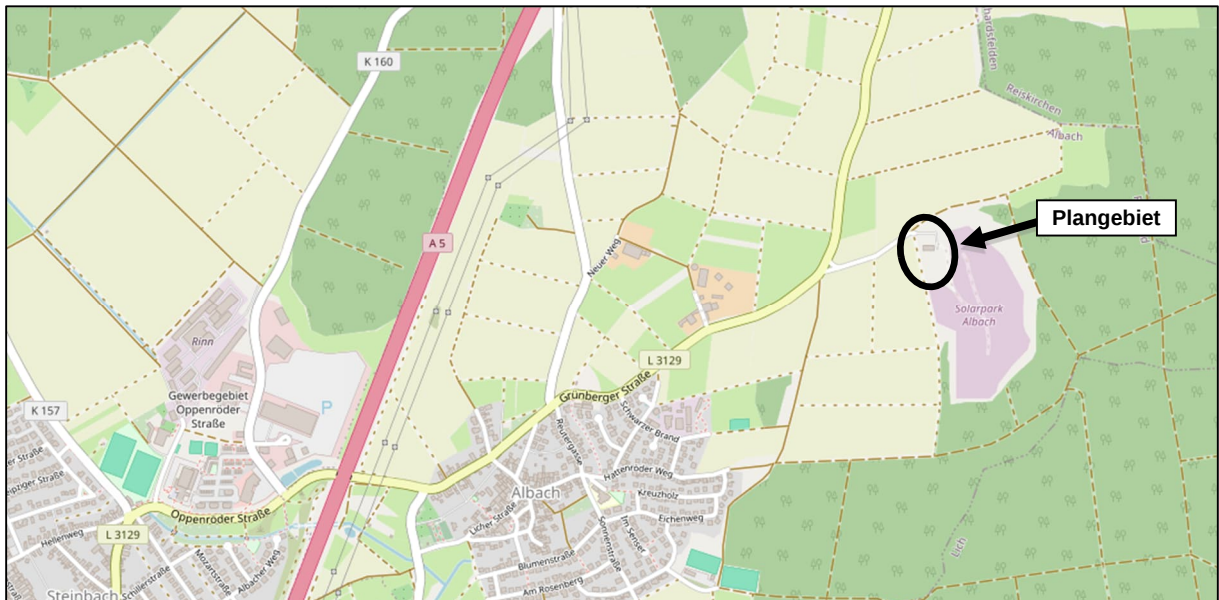
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Albach der Gemeinde Fernwald wurde durch die US-Armee und die Bundeswehr seit Anfang der 1960er Jahre eine Raketenstellung betrieben. Die militärische Nutzung des Geländes erfolgte bis etwa 1992. Ab 1994 wurden erste Gespräche zwischen dem damaligen Bundesvermögensamt und der Gemeinde Fernwald zum Erwerb der Liegenschaft geführt. Diese führten im Januar 1996 zur Übereignung des Geländes an die Gemeinde Fernwald. Die weitere Entwicklung zur Umgestaltung und Renaturierung sowie zur baulichen Nutzung in Teilbereichen folgte dann im Wesentlichen durch verschiedene Stufenbaugenehmigungen sowie durch die rechtswirksame Bauleitplanung „Solarpark Albach“, im Zuge derer die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung einer größeren Freiflächen-Photovoltaikanlage in diesem Bereich geschaffen wurden. Seitens der Gemeinde Fernwald besteht nunmehr das städtebauliche Ziel, den Bereich und die Liegenschaften im Nordwesten des gesamten Areals, die bislang überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Solarpark Albach“ gelegen sind, baulich neu zu ordnen und künftig als Standort für den gemeindlichen Bauhof sowie für den Wertstoffhof und die Annahme von Ast- und Strauchwerk sowie weiteren Ent- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Wärmeversorgung) bauplanungsrechtlich zu sichern und zu nutzen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen soll für den Bereich des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald hat in ihrer Sitzung am 16.12.2025 daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist zudem auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilträumlich entsprechend zu ändern.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2026), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bau- und Wertstoffhof“. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Hinzu kommen grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen sowie eine integrierte wasserrechtliche Satzung zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Albach, Flur 6, das Flurstück 12/11 teilweise. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wirtschaftsweg und anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich des Bebauungsplanes „Solarpark Albach“
- Süden: Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich des Bebauungsplanes „Solarpark Albach“
- Westen: Wirtschaftsweg und anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,3 ha. Der Bereich des Plangebietes umfasst im Wesentlichen die bestehenden Liegenschaften, welche bereits als Wertstoffhof sowie zur Annahme von Ast- und Strauchschnitt genutzt werden sowie Gehölzstrukturen im Westen und Süden. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem eine Trafostation innerhalb des Plangebietes. Der Bereich des Plangebietes ist topografisch weitgehend eben und bewegt sich auf einem Höhengniveau zwischen größtenteils rd. 240 m über Normalhöhennull (ü.NHN) bis hin zu rd. 249 m ü.NHN im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Dieser ist dem Hügel vorgelagert, auf welchem sich der bestehende Solarpark befindet.

Bereich des Plangebietes



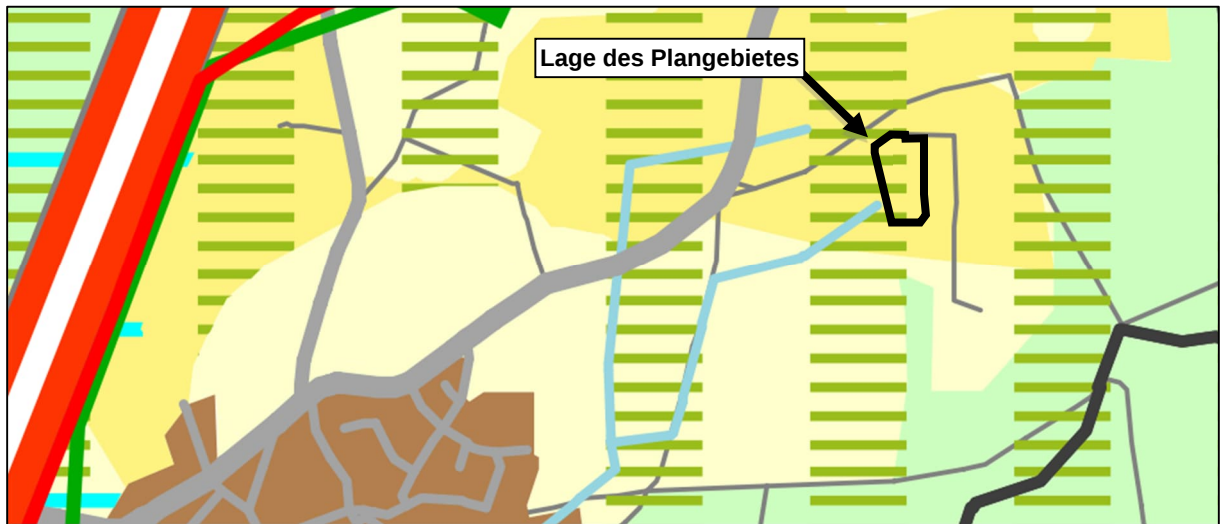
Eigene Aufnahmen (05/2026)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt.

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Bereich und die bestehenden Liegenschaften innerhalb des Plangebietes baulich neu zu ordnen und künftig als Standort für den gemeindlichen Bauhof sowie für den Wertstoffhof und die Annahme von Ast- und Strauchwerk sowie weiteren Ent- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Wärmeversorgung) bauplanungsrechtlich zu sichern und als Zentrum für Kommunale Dienste der Gemeinde Fernwald zu nutzen. Die Planung dient insofern dem Wohl der Allgemeinheit, wobei der Standort im Außenbereich der hier bereits bestehenden Nutzung der Fläche als Wertstoffhof der Gemeinde folgt. In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der Nutzungshistorie der Fläche wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Regionalplan Mittelhessen 2010



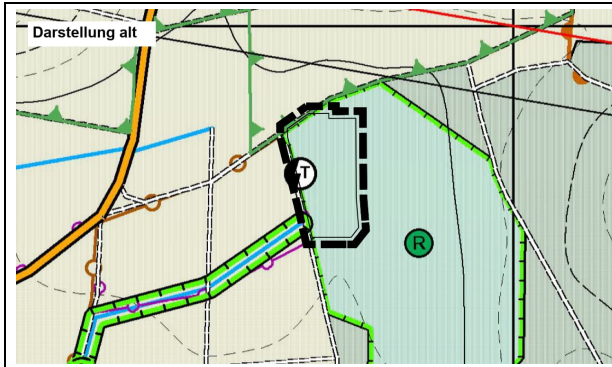
Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird der Bereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Neben dem überlagernden „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ wird darüber hinaus im Bereich des Plangebietes ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt.

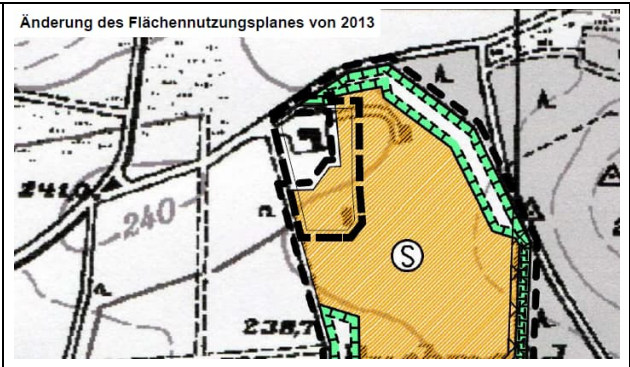
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fernwald stellt für den Bereich des Plangebietes bislang eine „Rekultivierungsfläche“ dar. Im Bereich des angrenzenden Solarparks erfolgte im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens bereits eine Änderung des Flächennutzungsplanes, sodass dort und somit auch in einem kleinen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ dargestellt wird. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sowie der rechtswirksamen Änderung im Bereich „Solarpark Albach“ von 2013 zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan 2001



Änderung des Flächennutzungsplanes 2013



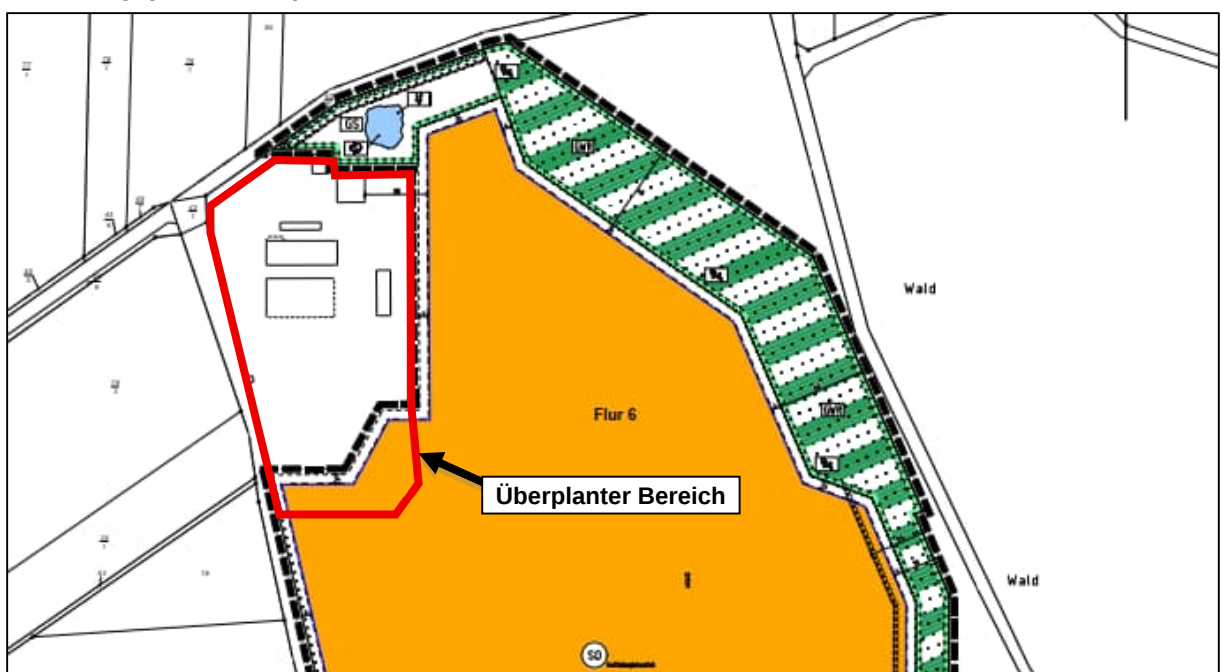
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Neuordnung und Nutzung des Plangebietes als Standort für den gemeindlichen Bauhof, den Wertstoffhof, die Annahme von Ast- und Strauchwerk und weiteren Ent- und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden. Das Planziel der **Änderung des Flächennutzungsplans** ist die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Wertstoffhof“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Süden zum Teil im Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes „Solarpark Albach“** von 2013. Das Planziel dieses Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Hinzu kommen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

Bebauungsplan „Solarpark Albach“ von 2013



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „ZKD Fernwald – Zentrum für Kommunale Dienste der Gemeinde Fernwald“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Solarpark Albach“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Der nachfolgend gekennzeichnete Bereich des Plangebietes ist im Bebauungsplan „Solarpark Albach“ als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ ausgewiesen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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.

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Bereich und die bestehenden Liegenschaften innerhalb des Plangebietes baulich neu zu ordnen und künftig als Standort für den gemeindlichen Bauhof sowie für den Wertstoffhof und die Annahme von Ast- und Strauchwerk sowie weiteren Ent- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Wärmeversorgung) bauplanungsrechtlich zu sichern und als Zentrum für Kommunale Dienste der Gemeinde Fernwald zu nutzen. Die Planung am bestehenden Standort dient somit der Neuordnung von bereits überwiegend baulich genutzten und entsprechend versiegelten Flächen, sodass es sich vorliegend planerisch nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass aufgrund der aktuellen Nutzung sowie der Nutzungshistorie die Flächen innerhalb des Plangebietes keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Demnach werden im Zuge der vorliegenden Planung die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur nicht berührt. Vor der militärischen Nutzung war die Fläche im Übrigen bewaldet, sodass nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Zuge der Errichtung des angrenzend bestehenden Solarparks in Verbindung mit den erfolgten Landschaftsbaumaßnahmen zumindest eine landwirtschaftliche Nutzung des hierdurch entstandenen Grünlandes erstmals ermöglicht wurde. Vormalig fand in diesem Bereich keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

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.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	16.12.2025 Bekanntmachung: __.__.____
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
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Fernwalder Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortsteils Albach und ist durch eine bestehende Wegeverbindung mit Anschluss an die Landesstraße L 3129 mit dem Ortsteil sowie überörtlich auch in Richtung Fernwald sowie Reiskirchen angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Landesstraße L 3129 über einen rd. 270 m langen und bereits entsprechend ausgebauten Erschließungsweg. Im Zuge der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich kein Erfordernis zur Anpassung der bestehenden verkehrlichen Anbindung und äußeren Erschließung.

3. Inhalt und Festsetzungen

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, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und 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 aufgenommen worden.

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzungen eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Bau- und Wertstoffhof** fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben jedoch grundsätzlich zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf der Unterbringung des Bauhofs und Wertstoffhofs einschließlich der Annahme von Ast- und Strauchwerk sowie weiterer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere Anlagen zur Wärmeversorgung, und aller mit diesen Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehenden baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen dient. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen gesehen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

3.2 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 wird vorliegend die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 12,0 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für Schornsteine und Abluftkamine sowie für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ebenfalls ausgenommen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich demnach abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Stützmauern und Schutzwände sowie Zu- und Zufahrten zulässig sind.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Feldflur wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen festgesetzt, dass zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände sowie über das Betriebsgelände hinaus auf ein Minimum begrenzt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet zur grünordnerischen Gestaltung zudem Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm.

Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der freien Feldflur sowie in räumlicher Nähe zur Landesstraße L 3129 sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unberührt bleibt.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass auf den Flächen für den Gemeinbedarf zur Einfriedung ausschließlich **offene Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Bei der Neuanlage von Einfriedungen ist ein **Mindestbodenabstand** von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen. Ausnahmen von der Festsetzung sind jedoch zulässig, wenn Gründe der Betriebssicherheit, Verkehrssicherheit oder des Anlagenschutzes dies erfordern.

4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das auf dem Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in **Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen** mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je neu errichtetem Hauptgebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit den Vorgaben kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit auch den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen 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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse sowie eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen 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 beigelegt.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. 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 insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt.

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen voraussichtlich nur in geringem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Albach“. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 02.11.2020 (StAnz. Nr. 45/2020, S. 1161) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Planbereiches und somit auch eine entsprechende zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl sowie über die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrenzt wird. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Ein Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist nicht vorgesehen.

7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Westlich des Plangebietes verläuft ein Gewässergraben (Gewässer III. Ordnung).

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe 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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das auf dem Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je neu errichtetem Hauptgebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit den Vorgaben kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit auch den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

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.

Kosten und Zeitplan

Im Zuge der Bauleitplanung entstehen 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.

7.5 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 schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Im Übrigen kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Altlasten und Bodenbelastungen

Werden im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10. 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 einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bau- und Wertstoffhof“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

11. 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).

12. 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, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

13. Bodenordnung

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

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.07.2026

Planstand: 06.07.2026

Projektnummer: 26-3194

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

Miriam Caetano, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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