

Gemeinde Fernwald, Gemarkung Albach

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Buchwald“

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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.5 Verfahrensart und -stand	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	7
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	7
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	7
5.1 Überschwemmungsgebiete	8
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	8
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	9
5.4 Abwasserbeseitigung	9
5.5 Abflussregelung	10
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	11
7. Kampfmittel.....	11
8. Immissionsschutz	11
9. Denkmalschutz	12
10. Anlagen	12

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 Bebauungsplanes „ZKD Fernwald – Zentrum für Kommunale Dienste der Gemeinde Fernwald“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. 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.

Lage des Plangebietes



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

Abbildung genordet, ohne Maßstab

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 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. Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Wertstoffhof“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Albach, Flur 6. 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,3 ha. Der Bereich des Plangebietes umfasst im Wesentlichen die bestehenden Liegenschaften, welche bereits als Wertstoffhof und zur Annahme von Ast- und Strauchwerk genutzt werden sowie Gehölzstrukturen im Westen und Süden. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem eine Trafo-Station innerhalb des Plangebietes. Der Bereich des Plangebietes ist topografisch weitgehend eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau 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





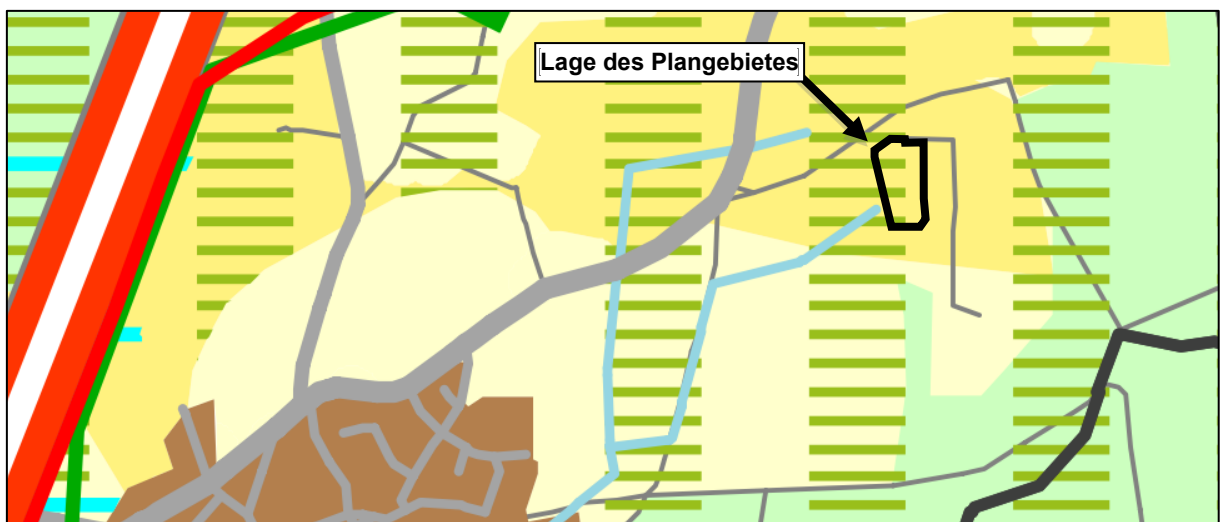
Eigene Aufnahmen (05/2026)

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 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 angrenzenden 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.

1.5 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	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
Feststellungsbeschluss	_____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Fernwalder Nachrichten“.

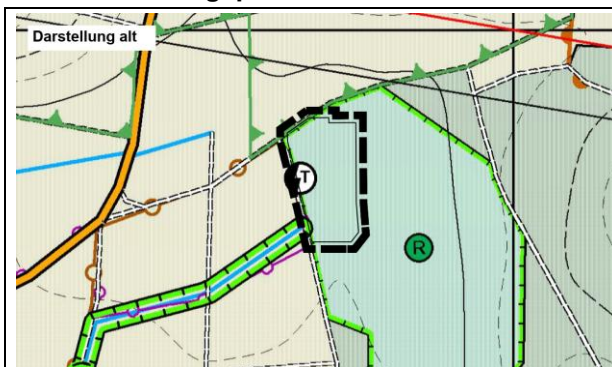
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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.

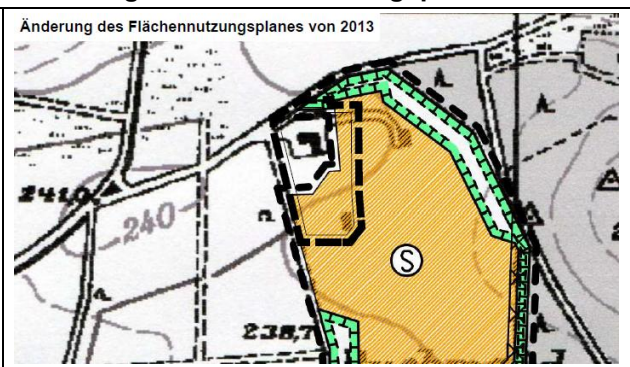
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Flächennutzungsplan 2001



Änderung des Flächennutzungsplanes 2013



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „ZKD Fernwald - Zentrum für Kommunale Dienste der Gemeinde Fernwald“ 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 Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden 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.

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 Bauleitplan 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 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan berücksichtigt.

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 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 oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bebauung und Nutzung des Planbereiches und somit auch eine entsprechende zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl sowie über 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.

5.3 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).

5.4 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

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 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.

6. 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.

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 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.

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: 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