



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Steinbach

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Am Berg.“ 1. Änderung
Satzung

Planstand: 08.01.2019

Bearbeiterin:
Shari Buch, M.Sc. Geographie

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4	Verfahren.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3	Verkehrliche Erschließung	6
4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	6
5	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
7	Altablagerungen und Altlasten.....	14
8	Immissionsschutz.....	14
9	Denkmalschutz.....	14
10	Sonstige Infrastruktur	15
11	Bodenordnung	15
12	Kosten.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Berg“, der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald am 09.02.1993 als Satzung beschlossen wurde, weist für den Bereich zwischen der Straße Ruhberg und der B 475 großflächig Gewerbegebiet aus. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durchweg mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Nordöstlich entlang der Straße Ruhberg verläuft die Baugrenze nahezu durchgängig in einem Abstand von 5 m zum Rand der Straßenverkehrsfläche. Die einzige Ausnahme findet sich im Bereich des Anwesens Ruhberg 11, wo die Baugrenze zurückverlegt wurde, um eine rund 850 m² große, durch Gehölzaufwuchs unterschiedlichen Alters geprägte Fläche als solche mit Bindungen für die Erhaltung und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern zu widmen. Der Eigentümer dieser Grundstücksfläche plant nun eine Erweiterung seines Betriebes, die nur noch auf besagter Fläche möglich ist. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald in ihrer Sitzung am 12.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Berg“ 1. Änderung beschlossen. Planziel der Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zulasten der auf eine Tiefe von mehr als 30 m in das Grundstück hineinreichenden „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern“. Nachdem der Gesetzgeber bei den in den vergangenen Jahren erfolgten Novellen des Baugesetzbuches den Fokus zunehmend auf die Innenentwicklung und auf die Aktivierung innerhalb des Siedlungsgefüges liegender Freiflächen für eine bauliche Nutzung gelegt hat, soll der Bebauungsplan in Ausführung des gesetzlichen Auftrages und der an die Gemeinde herangetragenen Bitte des seit 1981 vor Ort ansässigen Unternehmens geändert werden. Planziel der Änderung ist ausschließlich die Begradigung der Baugrenze entlang der Straße Ruhberg auf einheitlich 5 m.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Berg“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl deutlich unter der Grenze 20.000 m² liegt, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB wird regelmäßig von einer Umweltprüfung abgesehen, die umweltrelevanten Belange sind jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vollumfänglich abzuarbeiten, die Ergebnisse in der Begründung niederzuschreiben. Auch die Belange des Artenschutzes sind zu würdigen. Die Bewertung des Gehölzbestandes im Hinblick auf seine artenschutzrechtliche Relevanz erfordert tierökologische Bestandsaufnahmen. Diese sind bereits ausgewertet und im Ergebnis in die Planung und die vorliegende Begründung eingeflossen (siehe hierzu Kapitel 4 der Begründung).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Steinbach Flur 13 Nr. 5/34. Das Grundstück umfasst insgesamt 10.725 m², wovon ein großer Teil bereits baulich genutzt wird. Die Fläche liegt im Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße B 457, die das Gebiet vom Ortsteil Steinbach der Gemeinde Fernwald abtrennt.

Übersicht und Lage des Plangebietes



Quelle: Geodaten hessen online (abgerufen am 06.07.2018)

genordet ohne Maßstab

Entlang der Gemeindestraßen im Gewerbegebiet schließen sich weitere kleinere Gewerbebetriebe an. Angrenzend an das Plangebiet liegen im

- Norden: Automobile Spielmann,
- Osten: Bundesstraße B 457,
- Süden: weitere Gewerbebetriebe,
- Westen: Straße Ruheberg und weitere Gewerbebetriebe.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar*. Die vorliegende Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber bereits 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Bestand handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Das beschleunigte Verfahren ist 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. Solche „Störfallbetriebe“ sind in Steinbach nicht ansässig.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist auch die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beachten, wonach die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Kumulationsregelung ist vorliegend unbeachtlich, da nördlich des Ortsteiles Steinbach zuletzt 2012 eine gewerbliche Entwicklung stattgefunden hat. Der sachliche und räumliche Zusammenhang mag gegeben sein, der zeitliche Zusammenhang fehlt aber. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Berg“ ist die Umwidmung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern in eine überbaubare Grundstücksfläche. Planziel ist die Begradigung der Baugrenze entlang der Straße Ruhberg auf einheit-

lich 5 m. Alle bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan gelten unverändert fort.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet, dem das Plangebiet zugehörig ist, übernommen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Planziel der Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 5/34 zu lasten der auf eine Tiefe von mehr als 30 m in das Grundstück hineinreichenden „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern“ und dahingehend die Begradigung der Baugrenze entlang der Straße Ruhberg auf einheitlich 5 m.

3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 5/34 ist im Bestand über die Straße Ruhberg vorhanden. In Folge der Bebauung wird kein wesentlicher Mehrverkehr erwartet, so dass leistungssteigernde Maßnahmen nicht notwendig werden.

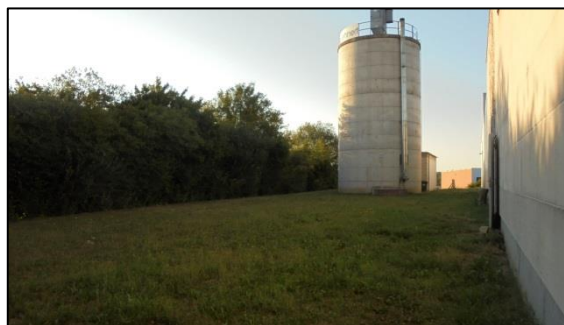
4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf die Flora

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juli 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet ist vorwiegend durch eine gewerbliche Nutzung (Halle, Gebäude, Silo) sowie den dazugehörigen gepflasterten Parkplatzflächen und asphaltierten Zufahrten geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Grünflächen trockener bis feuchter Standorte, Zierpflanzenbeete, ein dichter Gehölzbestand im südlichen Plangebiet sowie eine Gehölzhecke im Norden.



Gewerbliche Nutzung (Halle/Gebäude).



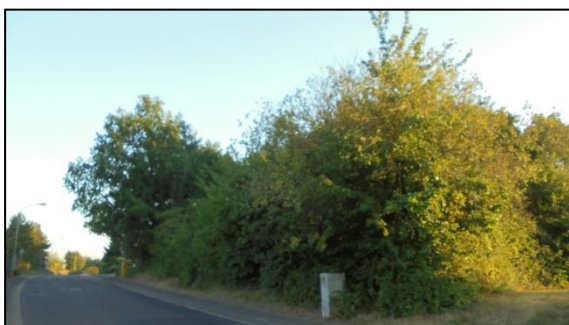
Silo innerhalb einer Grünfläche trockener bis feuchter Standorte sowie nördlich im Plangebiet wachsende Gehölzhecke



Grünfläche trockener bis feuchter Standorte sowie gepflasterte Parkplatzfläche.



Zierpflanzenbeet mit Gehölzen.



Dichter Baumbestand im Süden des Plangebietes.



Sitzbank innerhalb des dichten Baumbestandes.

Im Bereich des Grünlandes trockener bis frischer Standorte wurden die folgenden Pflanzenarten erhoben:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Cichorium intybus</i>	Gemeine Wegwarte
<i>Daucus carota</i>	Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Kraut
<i>Galium mollugo</i> agg.	Artengruppe Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Knautia spec.</i>	Witwenblume
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Origanum vulgare</i>	Oregano
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Rumex vulgaris</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salvia nemorosa</i>	Blüten-Salbei
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut
<i>Trifolium pratensis</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Der dichte Baumbestand setzt sich aus folgenden Pflanzenarten zusammen:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis aquifolium</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Coryza canadensis</i>	Kanadisches Berufskraut
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Geum urbanum</i>	Nelkenwurz
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Knautia spec.</i>	Witwenblume
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Innerhalb der Zierbeete konnten folgende Pflanzenarten erfasst werden:

<i>Abies nordmanniana</i>	Normann-Tanne
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Campanula spec.</i>	Glockenblume
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Daucus carota</i>	Möhre
<i>Equisetum arvensis</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythie
<i>Galium mollugo agg.</i>	Artengruppe Weißes Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelkraut
<i>Myosotis spec.</i>	Vergissmeinnicht
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Jungfernrebe
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Pyracantha coccinea</i>	Mittelmeer-Feuerdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Taraxacum spec.</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee

<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Tsuga canadensis</i>	Kanadische Helmlocktanne
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die nördliche Gehölzhecke im Plangebiet setzt sich aus folgenden Pflanzenarten zusammen:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis erhöhter Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen geringer (gepflasterte und asphaltierte Flächen, gewerbliche Nutzungen), mittlerer (Zierbeete) und punktuell erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit (dichter Baumbestand, Gehölzhecke, Grünlandflächen frischer bis trockener Standorte). Der geplante Eingriff im Plangebiet wird sich vorwiegend auf den Gehölzbestand im südlichen Teil beschränken. Hier wird es vorrausichtlich zum kompletten Verlust des Gehölzbestandes kommen sowie zu einer Versiegelung der betroffenen Fläche. Das nördliche Grünland trockener bis frischer Standorte wird zum größten Teil als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Wildhecke festgesetzt.

Auswirkungen auf die Fauna

Durch die vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes inklusive seiner Grenzbereiche, ist von Vorkommen geschützter Arten, insbesondere europäischer Vogelarten auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde daher von April bis Juni 2018 eine faunistische Untersuchung vorgenommen und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Plan Ö, Dr. René Kristen, August 2018), dessen wesentliche Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Für nähere Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Arten *Linaria cannabina* (Bluthänfling), *Serinus serinus* (Girlitz) und *Emberiza citrinella* (Goldammer) hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den **Girlitz** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodung von Bäumen und Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind

die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Im Norden des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel: Wildhecke festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche (ca. 405 m²) sind als Ausgleich für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Girlitz (*Serinus serinus*) heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen (siehe Bebauungsplan). Es gilt 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 1 m² (s. Artenliste in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt: 1.1).

Das festgestellte Revier der **Bluthänfling** und **Goldammer** weisen jeweils einen Revierschwerpunkt außerhalb des geplanten Eingriffsbereichs auf und werden höchstens durch unerhebliche Störwirkungen betroffen. Durch die geringe Störempfindlichkeit der Arten und aufgrund der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte ist anzunehmen, dass sich die betroffenen Arten an die neue Situation anpassen und den Lebensraum nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art wurden innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten), vgl. Girlitz.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die vorkommenden Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Auswirkungen auf die Landschaft

Im Plangebiet bestehen bereits gewerblichen Nutzungen sowie gepflasterten Parkplatzflächen und deren Zufahrten und ist damit wie auch das Umland, bereits anthropogen vorbelastet. Die Grünlandflächen frischer bis trockener Standorte im östlichen Teil des Plangebietes sowie die Gehölzhecke im Norden des Plangebietes bleiben erhalten und von einer Bebauung verschont. Das nördliche Grünland trockener bis frischer Standorte wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel: Wildhecke festgesetzt. Auf der Fläche findet der artenschutzrechtliche Ausgleich für den Girlitz statt. Allerdings findet ein Eingriff in den im südlichen Teil des Plangebietes stehenden dichten Baumbestand statt.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet wird, aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzungen, voraussichtlich nur leicht erhöhte negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Böden des Plangebietes bestehen Regosole mit Braunerden (Hauptgruppe: „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Im Plangebietsteil existieren für die Flächen keine Daten bzgl. der Bodenfunktion sowie des Ertragspotenzials. Im 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 Böden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der im Plangebiet bereits bestehenden gewerblichen Nutzung stattfinden. Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Das Plangebiet liegt ca. 700 m südlich der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB I Steinbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Abflussgebiet. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich aufgrund des kleinflächigen Eingriffes auf das Plangebiet selbst, wo mit einer weiteren geringfügigen Einschränkung der Verdunstung aufgrund von Neuversiegelungen zu rechnen ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ = 0,8 und der wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile. Zur Vermeidung von starken Neuversiegelungen sind neu anzulegende Wege und Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu erstellen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Allgemeinen können Effekte auf Flächen, Boden, Wasser, Luft und Klima durch eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche abgemildert werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Schutzgebiet „Hoher Stein bei Fernwald“ in rd. 1,4 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Dieses ist gleichzeitig mit der gesamten Fläche (10,6 ha) ein Bestandteil des 75,1 ha großen FFH-Gebietes Nr. 5519-305 „Basalthügel des Vogelsberg im Randbe-

reich zur Wetterau“. Da die vorliegende Planung somit außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Naturschutzgebietes sowie des Natura-2000-Gebietes zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von mehreren gewerblichen Nutzungen im Westen, Osten und Süden umgeben. Nördlich an das Plangebiet liegt eine Gehölzhecke sowie die Bundesstraße B 457. Umland ist somit wie auch das Plangebiet bereits anthropogen vorgeprägt. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als „Gewerbliche Baufläche“ ergeben sich für die angrenzenden Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Im gesamten Eingriffsbereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung als „Gewerbliche Baufläche“ fügt sich in den umgebenden Bestand ein und lässt keine erhöhten nachteiligen Emissionen, aufgrund der ohnehin schon belasteten Umgebung, erwarten. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben. Die im Norden des Plangebietes dicht wachsenden Gehölzhecke sind durch das Planvorhaben nicht betroffen und bleiben mit ihrer positiven Schutzfunktion für das lokale Klima erhalten (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang). Durch die Umsetzung des Planvorhabens sind mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität zu erwarten.

5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Die Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen zum Thema der Energieeffizienz wird nicht gesehen, vielmehr kann diesbezüglich auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen werden: Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Plangebiet vorhanden und muss somit nicht neu geplant werden. Aufgrund der lediglich geringfügigen Veränderungen in den Verbrauchsmengen in Folge der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche werden leistungssteigernde Maßnahmen nicht notwendig.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Die maßgeblichen Fundstellen sind:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus an Inhalt und Systematik des WHG angepasst:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Fernwald nicht bekannt.

8 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

10 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

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

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 14.08.2018)