



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Jägersplatt IV“

Stand: 25.09.2020

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.1	Bevölkerungsentwicklung.....	6
1.4.2	Baulücken.....	8
1.4.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
1.5	Flächennutzungsplan.....	13
1.6	Angrenzende Bebauungspläne.....	13
1.7	Städtebauliches Konzept.....	14
2	Inhalt und Festsetzungen	15
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	16
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse (Z).....	16
2.2.3	Höhe der Gebäude.....	17
2.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
2.2.5	Zahl der Wohneinheiten.....	17
2.3	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	18
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	19
5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	20
5.1	Naturschutzfachliche Bewertung.....	20
5.1.1	Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen.....	20
5.1.2	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise.....	21
5.1.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima.....	24
5.1.4	Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete.....	25
5.1.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	25
5.1.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	25
5.1.7	Vermeidung von Emissionen.....	25
5.1.8	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	25
5.2	Eingriffsregelung.....	26
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	28
7	Immissionsschutz	29
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30

9	Brandschutz – Hubrettungsfahrzeug	31
10	Altablagerungen und Altlasten	31
11	Kampfmittel	31
12	Denkmalschutz	32
13	Bodenordnung	32
14	Kosten	32

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die im Zuge der Gebietsreform 1971 gebildete Gemeinde Fernwald liegt östlich der Universitätsstadt Gießen und besteht aus den drei Ortsteilen Steinbach, Annerod und Albach. Der Regionalplan Mittelhessen 2001 ordnete ihren Ortsteil Annerod dem „oberzentralen Siedlungsraum“ des Oberzentrums zu. Auch wenn das Instrument des oberzentralen Siedlungsraumes mit Inkrafttreten des RPM 2010 entfallen ist, so dokumentiert die vormalige Zuordnung doch die Lagegunst und auch heute noch vorhandene Attraktivität des Ortsteiles als Wohnstandort. Dies anerkennt auch der RPM 2010 mit der Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung im Bereich „Auf der Jägersplatt“. Die Siedlungsentwicklung erfolgte hier in mehreren Bauabschnitten, zuletzt über den Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 2. Bauabschnitt mit 47 Baugrundstücken. Der Bebauungsplan ist weitgehend vollzogen, ohne dass allen Interessenten ein Baugrundstück hätte angeboten werden können. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald hat daher in ihrer Sitzung am 11.12.2018 beschlossen, das Bauleitplanverfahren für den letzten möglichen Bauabschnitt nördlich der Großen-Busecker-Straße einzuleiten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ definiert sich aus den angrenzenden Nutzungen. Er schließt von dem Allgemeinen Wohngebiet „Auf der Jägersplatt III“ im Westen und zu dem Gewerbegebiet „Brennhaar II“ bzw. „Hintere Siemensstraße“ auf. An den räumlichen Geltungsbereich schließen an:

Norden:	landwirtschaftlich genutzte Flächen, anschließend Wald
Osten:	Gewerbegebiet
Süden:	Großen-Busecker-Straße, anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
Westen:	Allgemeines Wohngebiet, hier greift der Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt ein, um das Baurecht für den südlichen Straßenanschluss zu schaffen.

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,4 ha. Hiervon entfallen rd. 2,9 ha auf die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes und rd. 0,5 ha auf die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

1.3 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt am 13.05.2017 (BGBl. I Seite 1057) hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 13b BauGB den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenzen gekommen sind, eine weitere Baulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit des Verfahrens ist auf Bebauungspläne begrenzt, deren Grundfläche gemäß Grundflächenzahl in der Summe 10.000 m² nicht überschreitet. Bei dem Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ beträgt die anrechenbare Grundfläche rd. 9.580 m².

Im Rahmen des § 13b BauGB 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 der nordöstlich angrenzende Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt bereits am 13.12.2016 als Satzung beschlossen worden ist. Der sachliche und räumliche Zusammenhang mag gegeben sein, der zeitliche Zusammenhang fehlt aber. Insoweit steht auch die Kumulationsregelung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens hier nicht entgegen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes schließt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen als auch bebaute Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB befinden, in Betracht.

§ 13b BauGB gilt nur für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ begründet wird. Eine erste Rechtsprechung hierzu bildet der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 09.05.2018 (2 NE 17.2528), der nicht nur bestätigt, dass § 13b BauGB nicht gegen Art. 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Programme und Pläne verstößt, sondern die Anwendung auch bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für zulässig erachtet, jedenfalls dann, wenn die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen auszuschließen. Auch dieser Maßgabe trägt der Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ Rechnung.

Das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Ein solches Gefährdungspotenzial liegt, wie in Kap. 5 dargelegt wird, nicht vor.

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

Mit der, wie dargelegt hier zulässigen, Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan „Jägers-

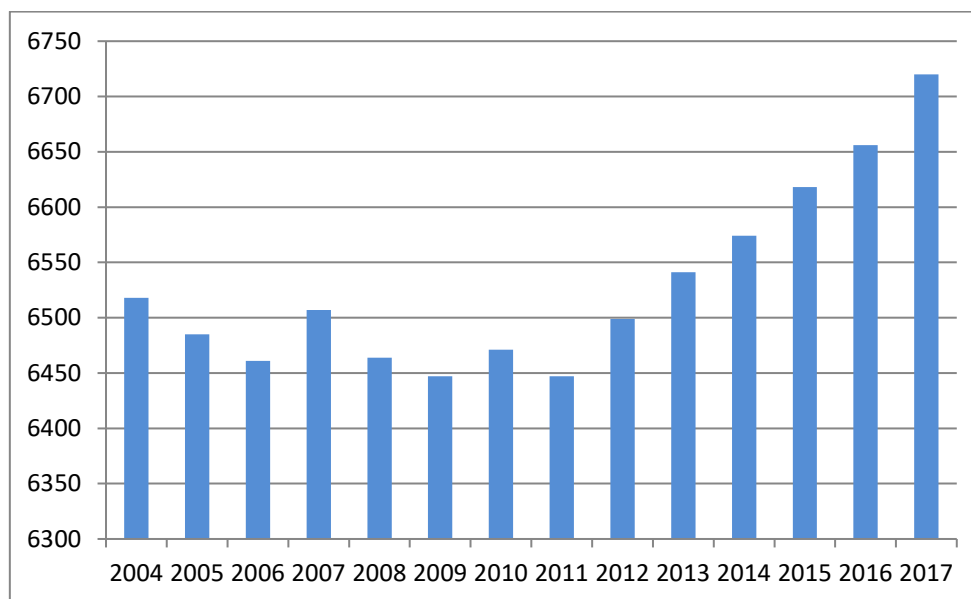
platt IV“ Rechnung, wie die Ausführungen in Kap. 5, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, zeigen.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

1.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Mittelhessen 2010. Der Abweichungsantrag setzt sich ausführlich mit der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Fernwald auseinander. Die folgende Grafik zeigt deren Veränderungen seit 2002, jeweils zum 31.12. eines Jahres.¹ Die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze betrug 2002 6.493. In den folgenden Jahren war die Entwicklung uneinheitlich, 2011 waren es nur 6.447. Seither ist ein kontinuierlicher Anstieg bis auf 6.720 im vergangenen Jahr zu verzeichnen. Derzeit sind die Baugebiete „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt und „Oppenröder Weg“ 6. Änderung in der Bebauung. Zusammen entstehen hier deutlich mehr als 100 Wohnungen, so dass die Bevölkerungsentwicklung auch weiterhin positiv sein wird.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung HW 2002-2017



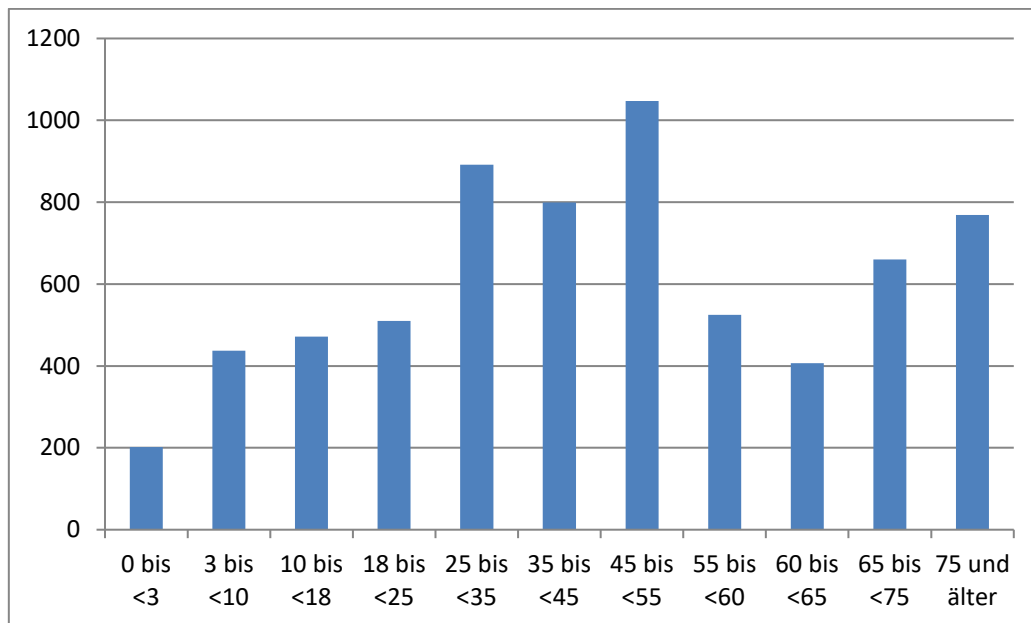
Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Fernwald

Der RPM 2010 prognostizierte für das Jahr 2020 hingegen einen Bevölkerungsrückgang von 3 % gegenüber dem Jahr 2002. Auch bei der Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen sind die Annahmen des RPM 2010 kritisch zu hinterfragen, so zum Beispiel der erwartete Rückgang der Altersgruppe 20 bis < 45 Jahre um 28 % und die Zunahme der Altersgruppe 75 und älter um 68 %.

¹ Die Daten stammen aus dem Abweichungsverfahren. Sie gelten grundsätzlich fort.

Aktuell stellt sich die Altersstruktur hingegen wie folgt dar:

Abb. 2: Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Fernwald am 31.12.2017 (nur HW)



Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Fernwald

Die am stärksten vertretene Altersklasse 45 bis < 55 geht im Wesentlichen auf die Entwicklung der Baugebiete

- Ortsteil Steinbach „Hellerain II“
- Ortsteil Albach „Im Senser“
- Ortsteil Annerod „Auf der Jägersplatt“

zurück. Abbildung 2 zeigt auch, dass die üblicherweise Eigentum bildenden Altersklassen von 25 bis 45 in der Gemeinde Fernwald hervorragend vertreten sind, so dass schon aus dem örtlichen Eigenbedarf heraus eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zu erwarten ist. Die nicht nur der Gemeinde gegenüber formulierten Interessenbekundungen sowie die zügige Vermarktung der bisherigen Bauabschnitte geben Anlass zu der Annahme, dass die Gemeinde Fernwald auch zukünftig Wanderungsgewinne wird verzeichnen können.

Die Gemeinde Fernwald bemüht sich zwar intensiv diesen Bedarf bevorzugt in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. So spricht die Gemeindeverwaltung regelmäßig die Eigentümer der wenigen Baulücken an, um diese Restflächen zu mobilisieren. Der Immobilienmarkt ist vor allem in Annerod, aber auch in Steinbach, bereits sehr angespannt, Leerstände und der Wiedernutzung harrende Immobilien sind der Gemeinde hingegen nicht bekannt.

1.4.2 Baulücken

Nach Recherchen der Gemeindeverwaltung wird eine Leerstandsquote bei Wohnungen in allen Ortsteilen von unter 3 % angenommen². Auch dieser Wert dokumentiert den großen Bedarf.

Darüber hinaus sind gemäß Ziel 5.2-5 des RPM 2010 vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Um dem genannten Ziel entsprechend Rechnung zu tragen, wurde im Juli 2018 eine Erhebung und Kartierung der im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken und Freiflächen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Ortsteile Steinbach und Annerod 14 potenzielle Baulücken aufweisen.

Im Ortsteil Steinbach existieren derzeit vier Baulücken. Diese befinden sich im nordwestlichen Teil der Ortslage. Im nordöstlichen Teil der Ortslage Annerod befinden sich zehn Baulücken. Die nachfolgenden Abbildungen enthalten detaillierte Kartenausschnitte mit Kennzeichnung der vorhandenen Baulücken.

Abb. 3: Baulücken im Ortsteil Steinbach

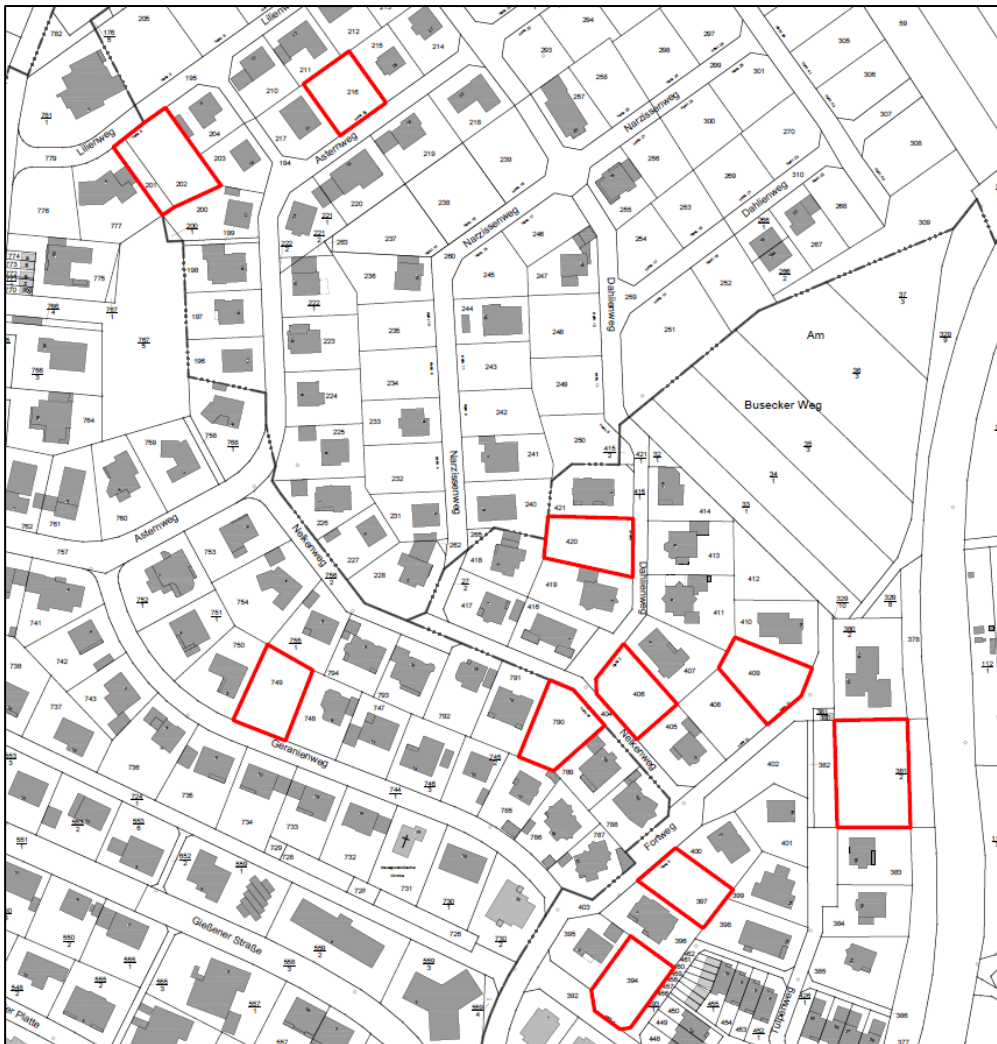


(genordet, ohne Maßstab)

² Anfang Juli 2018 wurde die Liste der ekom21 überprüft. Hiernach sind aktuell bei 14 Grundstücken mit Wohnbebauung keine Personen gemeldet:

Ortsteil Albach:	2
Ortsteil Annerod:	6
Ortsteil Steinbach:	6

Die Anwesen sind unbewohnt und können entsprechend als leerstehend angesehen werden. Bei 1.758 Wohngebäuden am 31.12.2016 (Hessischen Gemeindestatistik 2017, 3. aktualisierte Auflage März 2018) in der Gemeinde Fernwald entspricht dies einer Leerstandsquote von gerundet 0,8 %.

Abb. 4: Baulücken im Ortsteil Annerod

(genordet, ohne Maßstab)

Im gesamten Ortsteil Albach konnten keine Baulücken nachgewiesen werden. Die vorangehende Baulückenkartierung dokumentiert die geringe Verfügbarkeit vorhandener Baulücken im Gemeindegebiet und damit gleichzeitig die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der bestehenden Nachfrage gerecht werden zu können.

1.4.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Abweichungsantrag setzt sich mit den berührten verbindlichen Zielen und abwägungsbeachtlichen Grundsätzen der Raumordnung auseinander. Die Ausführungen werden, soweit sie den Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt IV“ betreffen, nachfolgend wiedergegeben:

5.2-1 (Z) (K)

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen **Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung** umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und

Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

5.2-2 (G)

In den **Vorranggebieten Siedlung** soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden.

Der RPM 2010 stellt in der Gemeinde Fernwald nur im Ortsteil Annerod ein Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Es handelt sich hierbei um die Siedlungserweiterung „Auf der Jägersplatt III“. Diese ist soweit vollzogen. Daher wurde zunächst die Möglichkeit einer Erweiterung im zentralen Ortsteil Steinbach untersucht. Geprüft wurden insgesamt sieben Standorte rund um den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Diese mussten im Ergebnis allerdings alle verworfen werden. Die Gründe hierfür sind recht unterschiedlich:

- aktuell fehlende Möglichkeit einer wirtschaftlichen Entwässerung
- hohe Verkehrslärmbelastung vor allem durch die Autobahn BAB A5
- sonstige immissionsschutzrechtliche Themen
- wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Aspekte
- Belange des Artenschutzes

Schließlich ist es die Intention der Gemeinde Fernwald, im Sinne des Gebots der Nachhaltigkeit den schon ortsansässigen, aber auch noch den im Bereich „Auf der Jägersplatt“ zuziehenden Personen die Möglichkeit von Wohnen und Arbeiten in fußläufiger Entfernung zu geben. Auch dieses städtebauliche Ziel votiert für den gewählten Planstandort in Annerod nahe dem (zur Erweiterung vorgesehenen) Gewerbegebiet.

6.1.2-1 (Z) (K)

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des **Vorranggebiets Regionaler Grünzug** dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglichen, ist im **Vorranggebiet Regionaler Grünzug** unzulässig.

Alle Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung der Gemeinde Fernwald sind bis auf den Norden von Albach vollständig durch das Vorranggebiet Regionaler Grünzug umschlossen. Damit gilt es, bei jeder Siedlungserweiterung zwischen den vielfältigen Belangen, die der Regionalplan diesen Vorranggebieten zuweist abzuwägen. Aus Sicht der Gemeinde Fernwald stellt sich die Abwägung wie folgt dar:

Da die Erweiterung „Auf der Jägersplatt“ in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes „In der Brennhaar“ den Charakter eines Lückenschlusses aufweist findet keine Zersiedlung statt. Eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten ist ebenfalls nicht ersichtlich, da zwischen der Siedlungserweiterung „Jägersplatt IV“ und dem Gewerbegebiet „Brennhaar II“ bzw. „Hintere Siemensstraße“ eine

Zäsur verbleibt - obwohl sie nicht erforderlich wäre, da es sich bei dem Gewerbegebiet um keinen organisch gewachsenen Ortsteil handelt, dessen Ablesbarkeit durch eine Untersagung des Lückenschlusses gesichert werden müsste.

Durch die Anordnung und den Zuschnitt der Antragsfläche ist sichergestellt, dass kein Eingriff in die Freiraumerholung stattfindet. Die für die Freiraumerholung wichtigen Flächen unterschiedlich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, ergänzt um einzelne Feldgehölze und Heckenstrukturen zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Annerod (der Hauptspazier- und Radweg zweigt bei der Feuerwehr rund 500 m südlich des Planstandortes von der Großen-Busecker-Straße ab) und dem Fernwald bleiben unberührt.

Hinsichtlich der Belange des Wasserhaushalts sei auf die Ausführungen zu Plansatz 6.1.4-12 verwiesen. Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind Gegenstand der Ausführungen zu Plansatz 6.1.3-1.

6.1.2-2 (Z)

Eine Inanspruchnahme eines **Vorranggebiets Regionaler Grünzug** ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

Das in der Gemeinde Fernwald sowohl die Vorranggebiete Siedlung (als auch die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) vollständig umschließende Vorranggebiet Regionaler Grünzug darf nicht dazu dienen, der Gemeinde jegliche Entwicklungsmöglichkeiten zu nehmen. Es bedarf aber eines Ausgleichs. Ein Ausgleich ist bei der geringen Größe der Gemeinde Fernwald mit nur 24 km² und fehlender Vorranggebiete Siedlung Planung bzw. Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung, die im Tausch aufgegeben werden könnten, nur bedingt möglich. Nur nördlich von Albach kann das VRG Regionaler Grünzug um rd. 8-9 ha erweitert werden.

6.1.3-1 (G) (K)

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Den hier formulierten Belangen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dadurch Rechnung getragen, dass die Bebauung sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundflächen als auch hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung, der Gebäudeformen und der Gebäudeanordnung so gewählt wird, dass die Durchlüftung auch nach einer Bebauung gewährleistet bleibt.

6.1.4-12 (G) (K)

Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

6.1.4-13 (G)

Vorhandene Nutzungsansprüche sollen in den **Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz** dem besonderen Schutz des Grundwassers angepasst werden. Bestehende Grundwasserbelastungen oder -verunreinigungen sollen prioritär in diesen Gebieten saniert werden.

6.1.4-14 (G)

Planungen und Maßnahmen innerhalb der **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz**, von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann, sollen nur zugelassen werden, wenn keine zumutbare, für das Grundwasser verträglichere Alternative möglich ist und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Die Antragsflächen liegen in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Gießen vom 16.05.1990. Die in der weiteren Schutzzone IIIA geltenden Verbote stehen der Bebauung nicht grundsätzlich entgegen. Die entsprechenden Auszüge aus der Schutzgebietsverordnung, sind in Kapitel 8 wiedergegeben.

6.3-1 (Z) (K)

In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Die Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung (und die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand) aller drei Ortsteile der Gemeinde Fernwald sind nahezu vollständig von Vorranggebieten für die Landwirtschaft umschlossen, die auf eine besondere Eignung für landwirtschaftliche Nutzungen hinweisen.

Nach dem Boden-Viewer des Landes Hessen bestehen die Böden im Plangebiet aus Braunerden (Hauptgruppe: „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes haben eine geringe bis mittlere Bodenfunktionsbewertung. Dabei haben die Flächen ein hohes Ertragspotenzial, eine mittlere Feldkapazität sowie ein mittleres Nitratrückhaltevermögen. Die übrigen Flächen besitzen ein mittleres Ertragspotenzial mit einer geringen Feldkapazität und einem geringen Nitratrückhaltevermögen. Böden mit vergleichbar mittlerem und hohem Ertragspotenzial finden sich umfangreich aber auch in der übrigen Gemarkung.

Die Bewirtschaftung erfolgt durch einen Landwirt, es handelt sich hier ausschließlich um Pachtflächen. Der Landwirt wird infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes nach den der Gemeinde vorliegenden Informationen knapp 2,3 % seiner Flächen verlieren. Die Gemeinde Fernwald ist bemüht, ihm gemeindeeigene Flächen im Tausch anzubieten.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die von dem Bebauungsplanvorhaben „Jägersplatt IV“ berührten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dem Planvorhaben unter Berücksichtigung der angesprochenen Kompensationsmaßnahmen nicht entgegengehalten werden können. Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat dem Abweichungsantrag in seiner Sitzung am 14.02.2019 zugestimmt.

Die Abweichungszulassung erging unter der Maßgabe, dass in der Wohnsiedlungsflächen ein Mindest-dichtewert von 30 Wohneinheiten je Hektar Bruttosiedlungsfläche zu realisieren ist. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes sind 37 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Hinzu kommen 6 bis 8 Stadtvillen mit jeweils mehreren Wohneinheiten. Unter der Annahme, dass das Angebot bei den Stadtvillen mit jeweils 7 Wohneinheiten vollständig ausgeschöpft wird und im Bereich der übrigen Bauplätze jeweils 1,5 Wohnungen realisiert werden, entstehen 110 bis 115 Wohnungen. Bei einer Brutto-siedlungsfläche von 3,40 ha entspricht dies rd. 33 Wohneinheiten je ha. Die Maßgabe ist erfüllt.

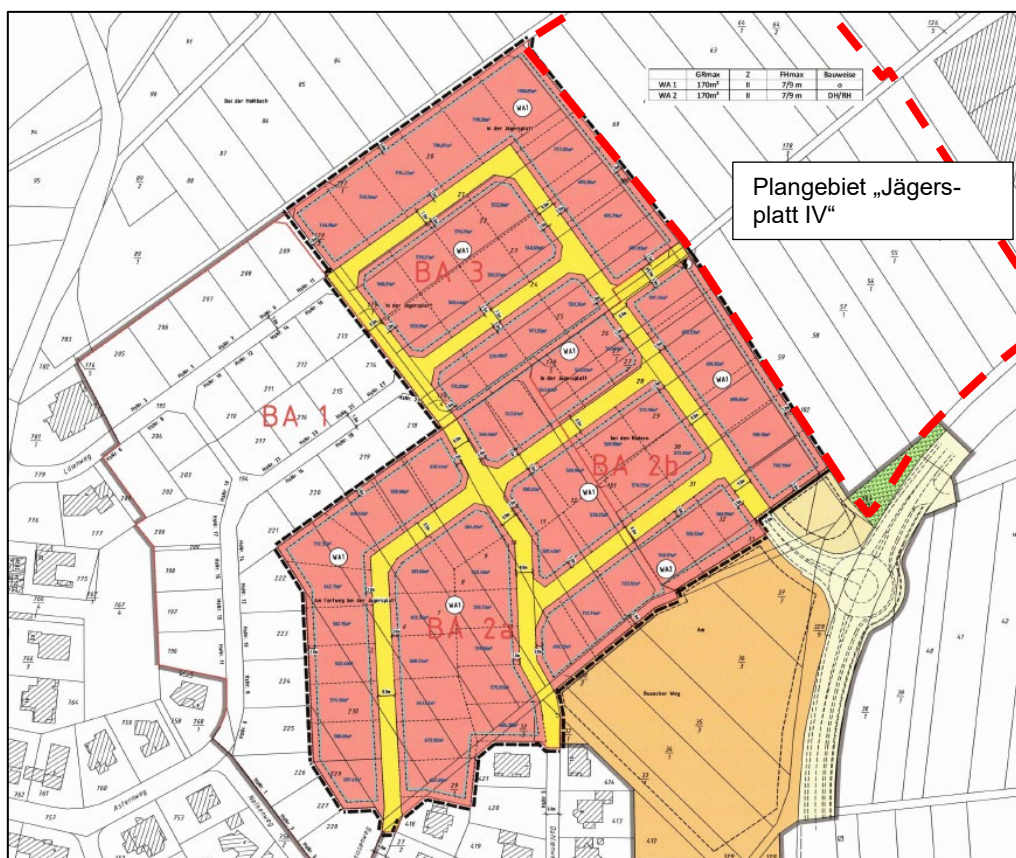
1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald aus dem Jahr 2002 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

1.6 Angrenzende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ greift südwestlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt aus dem Jahr 2017 ein, um das Baurecht für den südlichen Anschluss zu schaffen. Der Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt“ weist im wesentlichen Allgemeines Wohngebiet aus, das im vorliegenden Bebauungsplan seine Fortführung findet.

Abb. 5: Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt (2017)

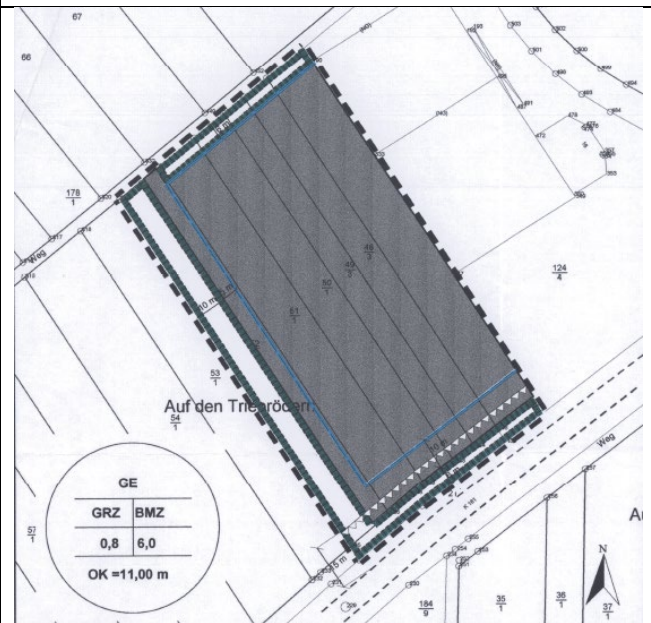


Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ grenzen sowohl der Bebauungsplan „Hintere Siemensstraße“ aus dem Jahr 2008 als auch der Bebauungsplan „In der Brennhaar II“ aus dem Jahr 2000 an, die jeweils nach einem 10 m breiten Grünstreifen Gewerbegebiet ausweisen. Im Übergang des vorliegenden Plangebietes zu den ausgewiesenen Gewerbegebieten wird ebenfalls ein im Schnitt 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), sodass die gesamte Grünzäsur zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet als Puffer zwischen beiden Nutzungen fungiert.

Abb. 6: Bebauungsplan „Hintere Siemensstraße“ (2008)



Abb. 7: Bebauungsplan „In der Brennhaar II“ (2000)



1.7 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, dass entsprechend der aktuellen Nachfragesituation vorwiegend Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Selbstnutzung anbietet. Es folgt damit der westlich angrenzenden Bebauung. Im Unterschied zu dieser wird entlang der Großen-Busecker-Straße und entlang des Gewerbebaus „In der Brennhaar II“ allerdings der Bau von Mehrfamilienhäusern eingeplant. Die Mehrfamilienhäuser können sich in Form von z.B. Stadtvillen mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze können ebenerdig, aber auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die durch den westlich angrenzenden Bebauungsplan bzw. die erfolgte Parzellierung bereits vorbereiteten Anschlüsse. Die Verbindung zwischen beiden An-

schlüssen übernimmt eine Ringstraße. Ergänzt wird diese durch Anliegerstraßen, die im Vollzug des Bebauungsplan konventionell oder auch im Mischsystem ausgebaut werden können.

Im Übergang zu dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird über die gesamte Länge des räumlichen Geltungsbereiches eine Lärmschutzwand gebaut. Anschließend folgen die bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen „Brennhaar II“ und „Hintere Siemensstraße“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2 Inhalt und Festsetzungen

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Fortführung der Bebauungspläne für die bisherigen Bauabschnitte im Bereich „Jägersplatt“ gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude, einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Um das Verfahren i.S. § 13b BauGB anwenden zu können, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Der Gebietscharakter wird gleichwohl gewahrt, da im Unterschied zum reinen Wohngebiet i.S. § 3 BauNVO auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden allgemein zulässig bleiben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Teilbaugebiet lfd. Nr. 1 wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8 festgesetzt. Während sich die Grundflächenzahl an der zulässigen Obergrenze für allgemeines Wohngebiet orientiert, bleibt die Geschossflächenzahl deutlich dahinter zurück. Zu Grunde liegt die Idee, dass in diesem Teilbaugebiet Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen auf großer Grundfläche oder aber Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen auf kleinerer Grundfläche realisiert werden können. Die geringere Grundfläche bei höheren Gebäuden dient insbesondere auch dazu, die Durchlüftung des Baugebietes im Sinne der Grundsätze der Raumordnung zu dem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ zu gewährleisten.

Für das Teilbaugebiet lfd. Nr. 2 wird eine GRZ = 0,35 und eine GFZ = 0,7 festgesetzt. Zu Grunde liegt hier der regelmäßige Bedarf an Grund- und Geschossfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser ortsüblicher Größe.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Für das Teilbaugebiet Nr. 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = III als Höchstmaß begrenzt, damit hier auch ansprechend gestaltete Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse für das Teilbaugebiet lfd. Nr. 2 auf Z = II fest. Dies begründet sich aus der zweigeschossigen angrenzenden Bebauung. Die Höhenentwicklung passt sich somit dem bereits bestehenden Siedlungskörper an.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfuß-

boden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen.

2.2.3 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird durch Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) als Höchstmaß in Meter über Erdgeschossrohboden festgesetzt. Für das Teilgebiet mit der lfd. Nr. 1 wird die Gebäudehöhe auf 13,0 m begrenzt, wodurch (bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3,0 m) eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss ermöglicht wird. Für das Teilbaugebiet 2 wird eine nach Dachneigung differenzierte OK_{Geb} von max. 7,0 m bei flachgeneigten Dächern und max. 9,0 m bei steileren Dächern festgesetzt. Die Differenzierung folgt dem angrenzenden Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 2. Bauabschnitt.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die gebaut werden kann.

2.2.5 Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 2 sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Hier wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

Innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 sind nur Einzelhäuser, innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 2 sind auch Doppelhäuser zulässig. Bei einem Doppelhaus handelt es sich um ein Gebäude, welches an ein anderes Gebäude angebaut ist. Beide Gebäude verfügen über ein voneinander unabhängigen Eingangsbereich. Die Grundstücksgrenze verläuft in der Regel genau in der Fuge der beiden aneinander grenzenden Gebäudetrennwände. Ein „echtes“ Doppelhaus steht damit immer auf zwei Grundstücken. Es gibt aber auch „unechte“ Doppelhäuser, das heißt Gebäude, die zwar die Anforderungen an ein Doppelhaus erfüllen, aber auf einem ungeteilten Grundstück stehen. Im Bauplanungsrecht ist der Begriff des (Wohn-)Gebäudes nicht definiert. Klar ist aber, dass jede Doppelhaushälfte, unabhängig davon ob sie sich auf einem oder auf zwei Grundstücken befinden, ein Wohngebäude im Sinne der Festsetzung ist. In einem Doppelhaus können damit bis zu vier Wohnungen untergebracht werden.

2.3 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dauerhaft zu begrünen sind. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.

Weiterhin sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

Die Gründach-Festsetzungen dienen naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen. Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen auch der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet, den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit der Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Staffelgeschosse, Einfriedungen und Stützmauern sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurückzusetzen. Ausgenommen sind nur Treppenhäuser. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird so eine Staffelung erzeugt, die zur Vermeidung von Fassadenhöhen beiträgt, welche mit dem Landschaftsbild unverträglich wären. Insbesondere straßenseitig können Staffelgeschosse eine Raumwirkung erzeugen, die als überproportioniert empfunden werden kann. Dem soll mit dieser Vorschrift entgegengewirkt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Um dies zu gewährleisten werden die aus vorherigen Bauabschnitten bewährten Gestaltungsvorschriften übernommen.

Stützmauern

Stützmauern und Mauern als Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden. Empfohlen wird die Ausführung als Natursteinmauern, mit Naturstein verkleidete Mauern oder als Gabionenwände.

Grundstücksfreiflächen

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

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen. Für Baugrundstücke innerhalb des WA 1, deren Straßenbegrenzungslinie ≥ 10 m beträgt, gilt weiterhin, dass diese auf 40 % der gesamten Länge, die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, auf eine Tiefe von 3,0 m gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz Lilienweg/Großen-Busecker-Straße. Für den 2020 gebauten Kreisverkehrsplatz brauchte aufgrund des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens keine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt zu werden. Hieran ändert auch der Verkehr aus dem Baugebiet „Jägersplatt IV“ nichts.

Das aus dem Baugebiet „Jägersplatt IV“ resultierende zusätzliche Ziel- und Quellverkehrsaufkommen liegt unter der Annahme von

- 110 Wohnungen,
- 1,5 Pkw pro Wohnung und
- 1 Reise pro Pkw und Tag

bei rd. 330 Pkw-Fahrten pro Tag. Zuzüglich Besucher- und Lieferverkehr kann von rd. 350 Kfz-Fahrten pro Tag ausgegangen werden.

Die innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über 2 Ringe, die konventionell oder verkehrsberuhigt als Mischfläche mit Mischentwässerung ausgebaut werden können.

Fußgänger und Radfahrer: Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die zur Ausweisung gelangenden Straßen und einen Fußweg in den nördlich angrenzenden Außenbereich.

Öffentlicher Personennahverkehr: Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, die nächste Bushaltestelle der Linie BusGI-21 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt an der Großen-Busecker-Straße („Gewerbegebiet Annerod“). Angestrebt wird die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle in Höhe des geplanten Kreisverkehrsplatzes.

Landwirtschaftlicher Verkehr: Infolge der geplanten Bebauung entfällt für einen Landwirt die Möglichkeit der Durchfahrt von der Großen-Busecker-Straße zu seinen nördlich der Wegeparzelle 177/1 liegenden Nutzflächen. Ersatzweise wurde mit einer Grundstückseigentümerin in der Siemensstraße eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen, nach der der Landwirt für die Ernte mit dem Mähdrescher über deren Gelände fahren darf.

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

5.1 Naturschutzfachliche Bewertung

5.1.1 Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im Dezember 2018 und im Juni 2020 je eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Dieses befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Annerod der Gemeinde Fernwald angrenzend an ein Neubaugebiet. Östlich des Plangebietes liegt ein Gewerbegebiet. Der hier zu betrachtende Standort wird aktuell als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt (Abb. 1; Abb. 2). Entlang der Ackerflächen verlaufen im Norden, Süden und Osten Feldwege mit Arten der Trittpflanzengesellschaften wie *Taraxacum officinale* (Gewöhnlicher Löwenzahn), *Plantago major* (Breit-Wegerich) oder *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras) (Abb. 3; Abb. 4). Nordöstlich angrenzend bildet *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras) einen Dominanzbestand mit weiteren Hochstauden aus. Im Südwesten des Geltungsbereichs steht ein großer landschaftsprägender Einzelbaum (Spitzahorn - *Acer platanoides*) an der Großen-Busecker-Straße (Abb. 5).



Abb. 1: Ackerfläche im Plangebiet 2018, Blick nach NW.



Abb. 2: Acker mit Rapsanbau 2020, Blick nach Westen auf das Neubaugebiet „Auf der Jägersplatt III“.



Abb. 3: Bewachsener Feldweg, nördlich angrenzend, Blick nach Nordosten.



Abb. 4: Bewachsener Feldweg, östlich angrenzend, Blick nach Südosten.



Abb. 5: Spitz-Ahorn im Südwesten des Geltungsbereiches.

Durch die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Acker, Feldweg) kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht generell eine geringe Bedeutung zu. Lediglich dem Einzelbaum, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet und eine landschaftsprägende Funktion erfüllt, kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Wertigkeit zu. Im weiteren Planungsprozess wird dieser zum Erhalt festgesetzt und durch die Neuanpflanzung weiterer Laubbäume entlang der Großen-Busecker Straße und im westlichen Plangebiet ergänzt.

5.1.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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

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

im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Durch ihren Offenlandcharakter kommt die Fläche des Plangebiet als potentieller Lebensraum für geschützte Vogelarten der Feldflur, insbesondere für das Rebhuhn und die Wachtel, in Betracht. Seltene bzw. geschützte Ackerrandkräuter sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen nicht zu erwarten.

Während im Rahmen der ersten Geländebegehung 2018 keine konkreten Hinweise auf geschützte Arten gefunden werden konnten, wurden aufgrund erst zu nehmender Hinweise auf Brutvögel im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Jahr 2019 eine faunistische Untersuchung vorgenommen und die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vorbereitet. Die Durchführung der faunistischen Erhebungen erfolgte dabei auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. An dieser Stelle wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ im Anhang verwiesen und im Folgenden das diesbezügliche Fazit zusammengefasst:

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Feldlerche, Goldammer, Klappergrasmücke, Neuntöter und Rebhuhn** sowie benachbart zum räumlichen Geltungsbereich die **Zauneidechse** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Durch die Bebauung des Plangebiets werden insgesamt drei Fortpflanzungs- und Reproduktionsstätten der Feldlerche und eine Fortpflanzungs- und Reproduktionsstätte des Rebhuhns dauerhaft zerstört bzw. entwertet. Durch die geplanten Veränderungen kann 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) nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren wird es zu nachhaltigen anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kommen.

Diese können jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats für die Feldlerche auf einer Fläche von 3.750 m² (1.250 m² pro entfallendes Revier). Hierbei sind folgende Strukturen zu schaffen:
 - Anlage eines einjährigen Blühstreifens durch die Aussaat einer geeigneten Blümmischung (Göttinger Mischung) in dünner Aussaatstärke (0,7 g/m²) oder alternativ in doppeltem Reihenabstand (ca. 20 cm) vor Beginn der Brutperiode (Aussaat bis zum 31. März). Jährlich ist eine Neuensaat vor Beginn der Brutperiode vorzunehmen.
- Vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats für das Rebhuhn auf einer Fläche von 5.000 m². Hierbei sind folgende Strukturen zu schaffen:
 - Es ist eine Kombination aus einem einjährigen und einem zweijährigen Blühstreifen mit jährlich rotierender Nutzung anzulegen. Hierzu ist die Fläche in zwei Teile gleicher Größe aufzuteilen. Eine dieser Teilflächen verbleibt im ersten Jahr unbehandelt als zweijähriger Brachstreifen und ist erst im zweiten Jahr als Blühstreifen anzulegen. Auf der anderen Teilfläche erfolgt im ersten Jahr die Anlage eines Blühstreifens durch die Aussaat einer geeigneten Blümmischung (Göttinger Mischung) im zeitigen Frühjahr (bis zum 31. März). Diese Teilfläche verbleibt im zweiten Jahr als zweijähriger Blühstreifen. Auf dem zweijährigen Brachstreifen erfolgt im zweiten Jahr die Anlage eines neuen einjährigen Blühstreifens durch Aussaat bis zum 31. März.

- Die Vegetation auf allen Flächen verbleibt den Winter über. Die Bodenbehandlung erfolgt erst im darauffolgenden Frühjahr im Zusammenhang mit der Neueinsaat. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.
- Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.

Hinweis: Die Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn sind generell kombinierbar.

Anmerkung: *Im Rahmen einer Nachkontrolle im Juni 2020 wurde die Feldlerche im Plangebiet nicht mehr nachgewiesen, was sowohl an der von Osten her fortschreitenden Bebauung als auch an der in diesem Jahr vorhandenen Rapeseinsaat liegen könnte. Da die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellte Betroffenheit von drei Brutpaaren der Feldlerche somit in der aktuellen Situation geringer ausfallen dürfte, wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine leicht abweichende Planung vorgenommen. Aufgrund der generellen Eignung von Feldvogelfenstern als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche wurde dabei eine Kombination aus Blühstreifen bzw. Blühflächen und Lerchenfenstern erarbeitet und vertraglich gesichert (siehe Abschnitt „Eingriffsregelung“).*

Die nachgewiesenen Reviere von **Goldammer**, **Klappergrasmücke** und **Neuntöter** befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Dementsprechend kann 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) ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG kann für die **Zauneidechse** nach der Prüfung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig. Aufgrund der Möglichkeit, dass Tiere, die sich während der Bauarbeiten im Eingriffsbereich aufhalten, getötet oder verletzt werden könnten, sind jedoch folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Vermeidung der Einwanderung von Individuen in das Baufeld durch das Errichten einer überkletterungssicheren Wanderbarriere am östlichen Rand. Die Art der Ausführung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Tiefbauarbeiten sind in einer 20 m breiten Zone zum östlichen Rand des Geltungsbereichs durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung) und möglichst außerhalb der Winterruhe im Zeitraum von 15. April bis 15. Oktober durchzuführen.

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

5.1.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Böden im Plangebiet bestehen aus Braunerden (Hauptgruppe: „Böden aus solifluidalen Sedimenten“)³. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Bezüglich der Bodenfunktionen enthält das Plangebiet geringe und mittlere Bodenbewertungen. Während der südlich sowie der nördliche Bereich unter anderem aufgrund eines hohen Ertragspotentials und einem als mittel bewerteten Standort in *Stufe 3 – mittel* eingeordnet werden, ist das Flächenzentrum mit *Stufe 2 – gering* zu bewerten. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,2 - 0,3$ eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden¹. Aufgrund der gegebenen Topografie ist dies in der Planung zu berücksichtigen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird eine GRZ von 0,4 mit einer Geschossflächenzahl von III festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) gilt die GRZ von 0,35 mit einer Geschossflächenzahl von II. Damit ist für die Baugebiete mit einer Überbauung von 40 % (WA 1) bzw. 35 % (WA 2) zu rechnen.

Diese kann durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie durch Zufahrten bis zu 50% überschritten werden.

Um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfruchtbarkeit zu minimieren werden, werden vorgesehen:

- Gehwege, Garagenzufahrten sowie Stellplatzzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- Erhalt und Neuanpflanzungen von Bäumen.
- Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.
- Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden soll entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 soll anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.
- Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Neuversiegelungen. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung werden sich vorwiegend auf das Plangebiet selbst und auf angrenzende Bereiche beschränken. Durch die Einstufung als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit und seiner Kleinräumigkeit können Effekte für Boden, Wasser, Luft und Klima als gering angesehen werden.

³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2018): www.bodenviewer.hessen.de

5.1.4 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

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

5.1.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet liegt in einer anthropogen geprägten Landschaft zwischen dem Neubaugebiet des Ortsteils Annerod und einem Gewerbegebiet. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bildet es die Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebiets und fügt sich in die Bebauung optisch ein. Zur Eingrünung sind Baum- und Strauchpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dennoch verbindet das Plangebiet durch das leicht nach Norden abfallende Gefälle, eine Sichtbeziehung zwischen dem nördlich gelegenen Waldgebiet und der offenen Landschaft im Süden. Das geplante Wohngebiet schließt diese Lücke. Somit wirkt sich das Vorhaben trotz geplanter Eingrünung beeinträchtigend auf das Landschaftsbild aus.

5.1.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird unter Berücksichtigung der Ausführungen im Kapitel „Immissionsschutz“ zu keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit führen.

5.1.7 Vermeidung von Emissionen

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt zu einem gewissen Anstieg von Verkehrsimmissionen, die allerdings nicht zu vermeiden sind.

5.1.8 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

5.2 Eingriffsregelung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB₂₀₀₇. Damit gelten gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Davon unberührt gelten die Regelungen des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG) und des Biotopschutzrechts (§ 30 BNatSchG), welche auch bei Eingriffen im planungsrechtlichen Innenbereich zur Anwendung kommen und mit deren Abarbeitung ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Dies betrifft im vorliegenden Fall im Wesentlichen die 2019 festgestellten Fortpflanzungsstätten der Feldlerche und des Rebhuhns, für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (siehe Abschnitt „Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise“).

Konkret sind hierzu die folgenden Maßnahmen geplant:

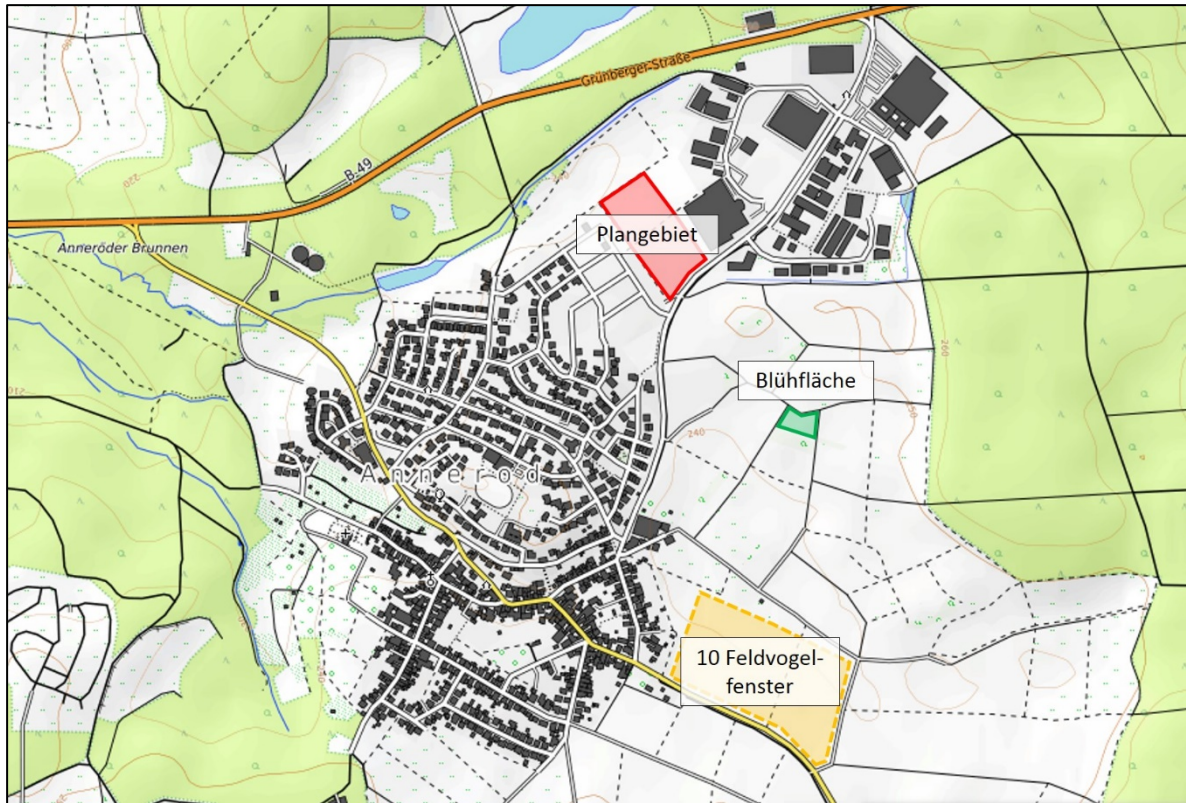
Gemarkung Annerod, Flur 2, Flurstücke 138 u. 139 (insgesamt 4.477 m²):

- Anlage einer einjährigen und einer zweijährigen Blühfläche mit jährlich rotierender Nutzung. Hierzu ist die Fläche in zwei Teile gleicher Größe aufzuteilen. Eine dieser Teilflächen verbleibt im ersten Jahr unbehandelt als zweijähriger Brachstreifen und ist erst im zweiten Jahr als Blühfläche anzulegen. Auf der anderen Teilfläche erfolgt im ersten Jahr die Anlage einer Blühfläche durch die Aussaat einer geeigneten Blütmischung (sog. Göttinger Mischung) bis zum 31. März. Diese Teilfläche verbleibt im zweiten Jahr als zweijährige Blühfläche. Auf der vorigen Brachfläche erfolgt dann im zweiten Jahr die Anlage eines neuen Blühstreifens durch Aussaat bis zum 31. März.

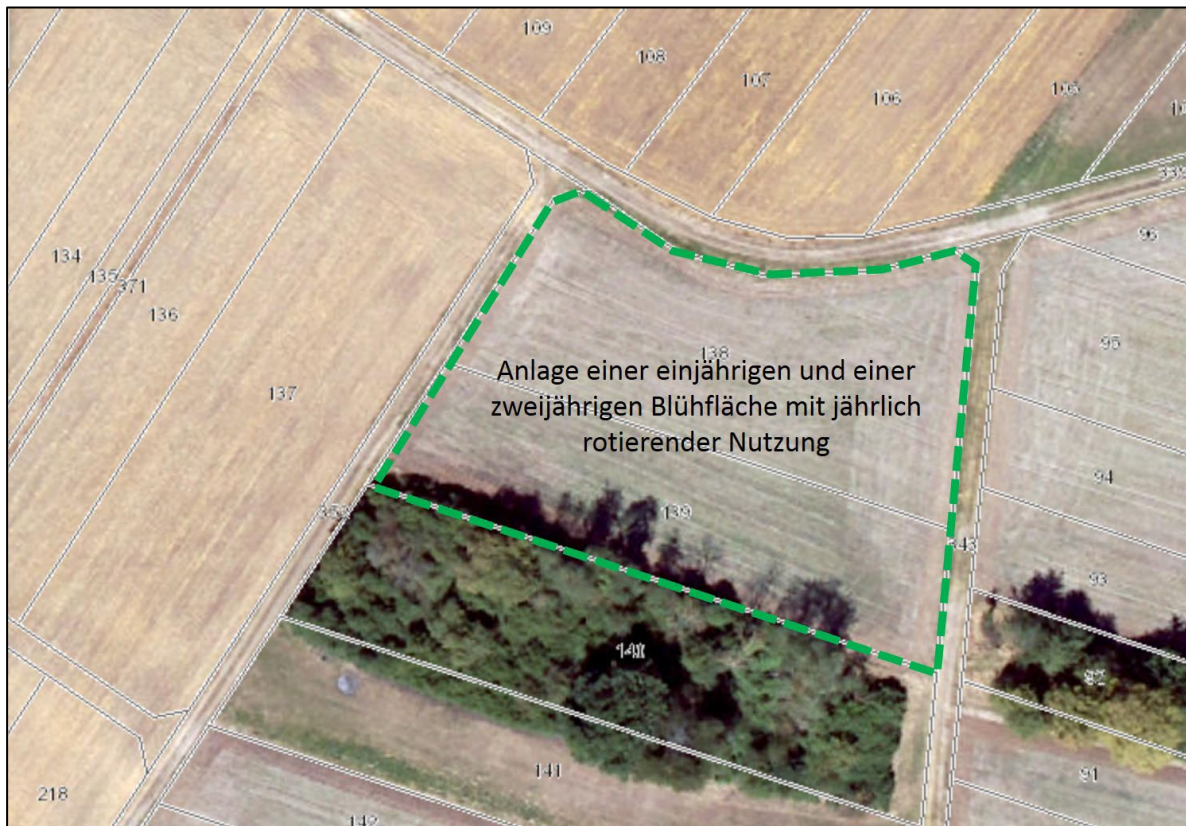
Gemarkung Annerod, Flur 2, Flurstücke 246 bis 267 und 300 bis 323/4:

- Jährliche Neuanlage von 10 Feldvogelfenstern. Hierzu sind jeweils in der Mitte der Ackerflächen 15-25 m² große Bereiche durch kurzzeitiges Anheben der Sämaschine alljährlich von der Aussaat auszunehmen.
- Alle übrigen Bereiche sind weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Zulässig ist dabei auch die Anlage einjähriger Blühstreifen durch Aussaat einer geeigneten Blütmischung regionaler Herkunft in dünner Aussaatstärke (0,7 g/m²) oder in doppeltem Reihenabstand (ca. 20 cm) jeweils vor Beginn der Brutperiode.

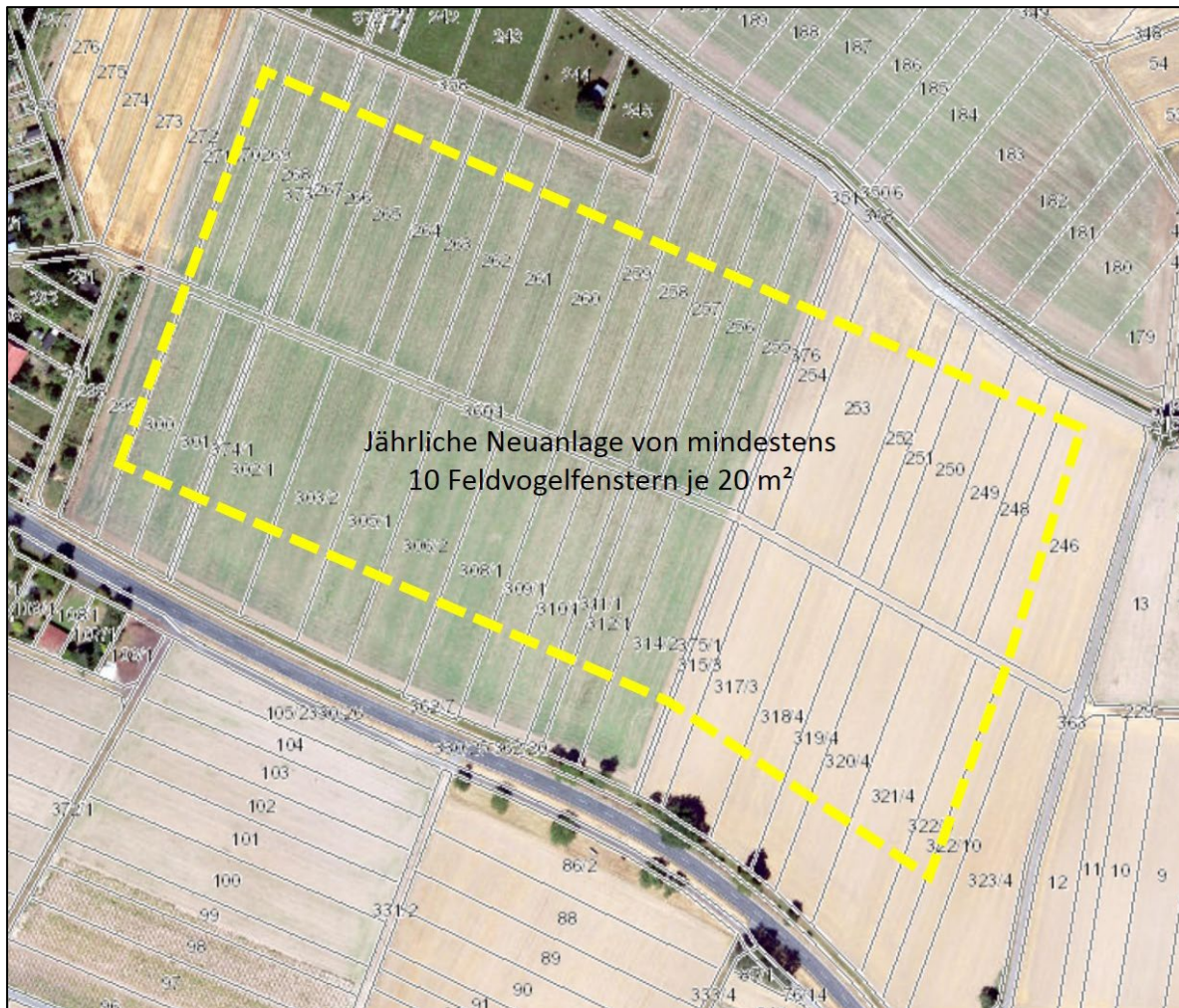
Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsfähig herzustellen, sobald mit der Erschließung im Wohngebiet begonnen wird.



Übersichtskarte zur Lage der Ausgleichsflächen für Feldlerche und Rebhuhn (Quelle: openstreetmap.de, 21.09.2020)



Luftbild zur geplanten Rotationsbrache Flur 2, Flst. 139 und 140 (Quelle Luftbild: natureg.hessen.de, 21.09.2020, eigene Bearbeitung)



Luftbild zu den geplanten Feldvogelfestern in der Flur 2 (Quelle Luftbild: natureg.hessen.de, 21.09.2020, eigene Bearbeitung)

6 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. Bei der Bebauung „Jägerplatt IV“ wird bereits das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 13.08.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde, anzuwenden sein. Das GEG tritt am 01.11.2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizi-

enz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz steht der geplanten Nachbarschaft von allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet entgegen. Daher wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Untersucht wurden gewerbliche und verkehrliche Immissionen. Die Immissionsberechnung kommt zu folgender Bewertung:⁴

Gewerbe

Die Berechnungen mittels flächenbezogener Schallleistungspegel für die gewerbliche Nutzung nordöstlich des Plangebietes ergaben nachts im östlichen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für Allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit von $L = 55 \text{ dB(A)}$ und zur Nachtzeit von $L = 40 \text{ dB(A)}$ in den Obergeschossen. Hier ist die abschirmende Wirkung der Wand mit 3,5 m Höhe gering.

Daher wird festgesetzt, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lärmschutzwand nach den Gewerbegebieten „Hintere Siemensstraße“ und „In der Brennhhaar II“ hin ab dem 1. OG keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenster aufweisen dürfen.

Straßen

Betrachtet werden sowohl die B49 als auch die Großen-Busecker-Straße.

Die Prognoserechnung der Verkehrsgeräusche führt an den zur Großen-Busecker Straße hin orientierten Fassaden der Häuser, die nahe an der Straße liegen, zur Tages- und Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeines Wohngebiet von $L = 55 \text{ dB(A)}$ tags und 45 dB(A) nachts.

In Bebauungsplänen sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dabei stellen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 enthaltenen Orientierungswerte aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar. Die Abwägung kann insbesondere in bebauten Gebieten zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Es ist daher möglich, den erforderlichen Schallschutz an diesen Fassaden durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Ausführungen zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen macht die Immissionsberechnung ab Seite 31. Die Immissionsberechnung ist Bestandteil dieser Begründung; vgl. Anlage. Der Nachweis erfolgt auf Ebene der Erstellung der Bauantragsunterlagen bzw. der Baugenehmigung.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass auf den der Straße abgewandten Gebäudeseiten immer auch Freiflächen verbleiben, so dass es auch geschützte Wohnaußenbereiche gibt.

⁴ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringhausen, 9/2020

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Details werden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Das Regierungspräsidium Gießen als Genehmigungsbehörde erwartet eine ganzheitliche Konzeption für alle Bauabschnitte (1. Bis 4. BA) einschließlich der Betrachtung vorhandener Entlastungsanlagen aus dem Gewebegebiet „Brennhaar“ und evtl. weiterer möglicher Baugebiete/Bauabschnitte vorgelegt zu bekommen. Die weitere Planung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro nach Vorlage der ökologischen Gütebewertung durch das Regierungspräsidium Gießen. Parallel hierzu wurde bereits ein Baugrundgutachten zur Beurteilung evtl. Versickerungsanlagen beantragt, um ggf. auf bauliche und standortbedingte Veränderungen bei Einschränkungen der Einleitparameter zurückgreifen zu können.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 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 unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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 vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das hier ursprünglich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet wurde mit Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 28.08.2017 aufgehoben (StAnz. Nr. 38/2017, S. 914).

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgesetzte Gewässerrandstreifen, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert..

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9 Brandschutz – Hubrettungsfahrzeug

Die Gemeinde Fernwald hält kein eigenes Hubrettungsfahrzeug vor. Sie nimmt aber an dem Fahrzeugkonzept des Landkreises Gießen teil. Hiernach wird die Feuerwehr der Stadt Lich, die über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, im Brandfall automatisch informiert.

10 Altablagerungen und Altlasten

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

11 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilt in seiner Stellungnahme vom 13.05.2019 mit, dass sich das Baugebiet nach Auswertung vorliegender Luftbilder zwar am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gebe aber keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld befinden sich lt. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege hessenARCHÄOLOGIE vom 24.05.2019 vorgeschichtliche und mittelalterliche Fundstellen. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, soll als vorbereitende Untersuchung die Anlage der Erschließungsstraßen baubegleitend facharchäologisch betreut werden. Die Arbeiten, insbesondere der Abtrag des Mutterbodens haben hierfür mit ungezähnten Baggerschaufeln unter Aufsicht und nach den Vorgaben eines Archäologen zu erfolgen. Vom Ergebnis dieser Voruntersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich werden.

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

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

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