

Stadt Lich, Stadtteil Ober-Bessingen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4.8

„Gewerbegebiet Auf der Lohe“

Entwurf

Planstand: 21.07.2025

Projektnummer: 20-2280

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

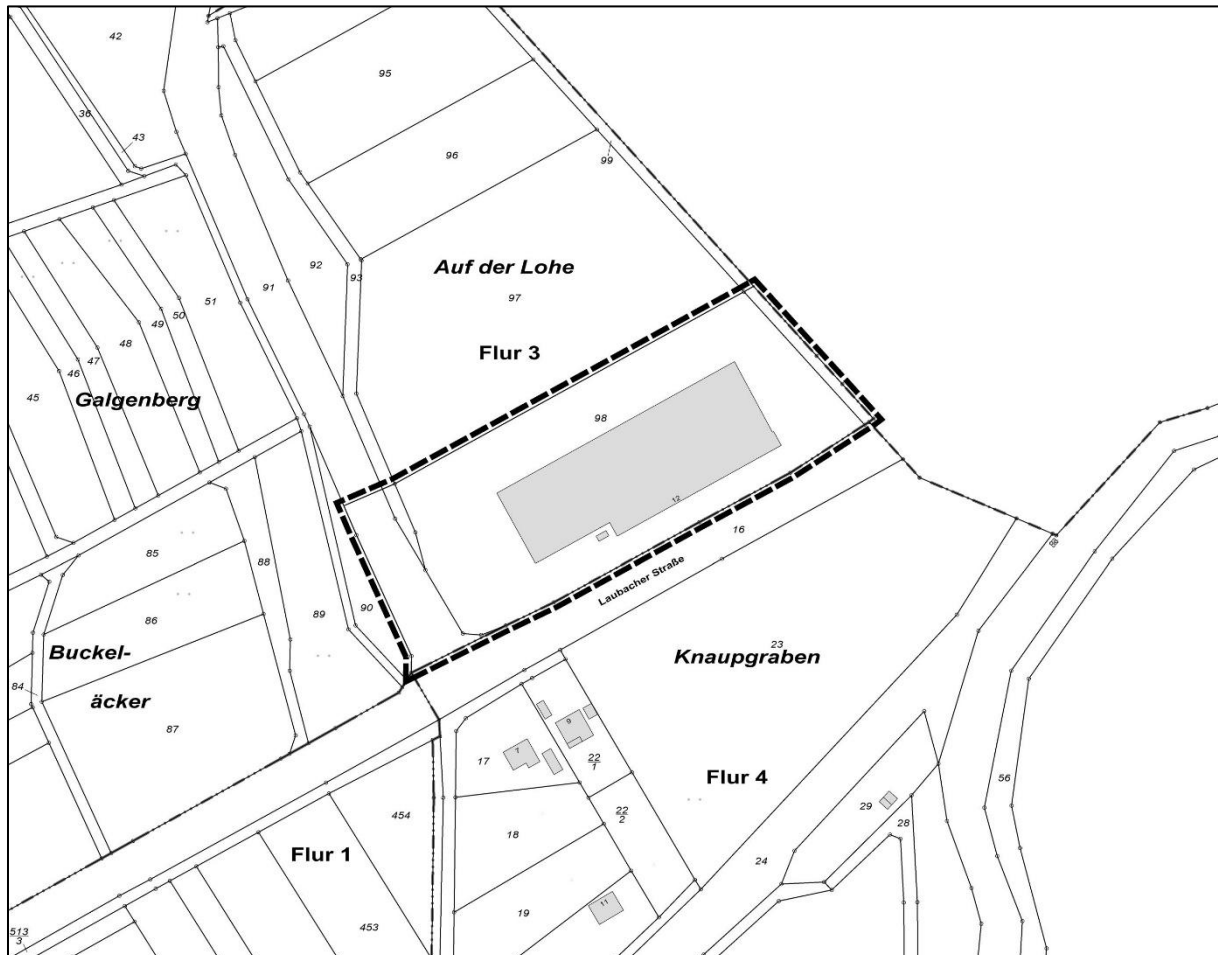
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplanung	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6	Verfahrensart und -stand	8
2	Städtebauliche Konzeption.....	8
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	9
4	Inhalt und Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft.	13
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
5.1	Dachgestaltung	14
5.2	Gestaltung der Einfriedungen	14
5.3	Zulässigkeit von Werbeanlagen	14
5.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	15
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	15
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	16
6.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	17
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
7.1	Hochwasserschutz	17
7.1.1	Überschwemmungsgebiet	17
7.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	17
7.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	17
7.2	Wasserversorgung	17
7.2.1	Bedarfsermittlung.....	17
7.2.2	Wassersparnachweis.....	17
7.2.3	Deckungsnachweis	18
7.2.4	Technische Anlagen	18
7.3	Grundwasserschutz	18
7.3.1	Schutz des Grundwassers.....	18
7.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	18

7.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	19
7.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	19
7.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden.....	20
7.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.....	20
7.3.7	Bemessungsgrundwasserstände.....	20
7.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	20
7.3.9	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	20
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer	20
7.4.1	Gewässerrandstreifen:.....	20
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	20
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	20
7.4.4	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	21
7.4.5	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	21
7.5	Abwasserbeseitigung	21
7.5.1	Gesicherte Erschließung	21
7.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung.....	21
7.5.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	21
7.5.4	Reduzierung der Abwassermenge	21
7.5.5	Versickerung des Niederschlagswassers.....	21
7.5.6	Entwässerung im Trennsystem	22
7.5.7	Kosten und Zeitplan.....	22
7.6	Abflussregelung	22
7.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer.....	22
7.6.2	Hochwasserschutz.....	22
7.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen.....	22
7.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	22
7.6.5	Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten	22
7.6.6	<i>Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen</i>	23
7.6.7	Starkregen	23
7.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	24
8	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
9	Kampfmittel	27
10	Immissionsschutz.....	27
11	Denkmalschutz.....	28
12	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauausführung, etc.)	28
13	Sonstige Infrastruktur	32
14	Flächenbilanz	33

15 Anlagen und Gutachten 33**Abb.1: Übersichtskarte**

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen**1.1 Planerfordernis und -ziel**

Aufgrund des § 51a der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat in Folge der Corona-Pandemie der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lich am 29.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Lohe“ im Stadtteil Ober-Bessingen beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.8 ist die Schaffung von Bauplanungsrecht bzw. Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung der bestehenden Gewerbehalle und zur Schaffung von Erweiterungsflächen für den dort ansässigen Betrieb bzw. Betriebe (3 Firmen insgesamt).

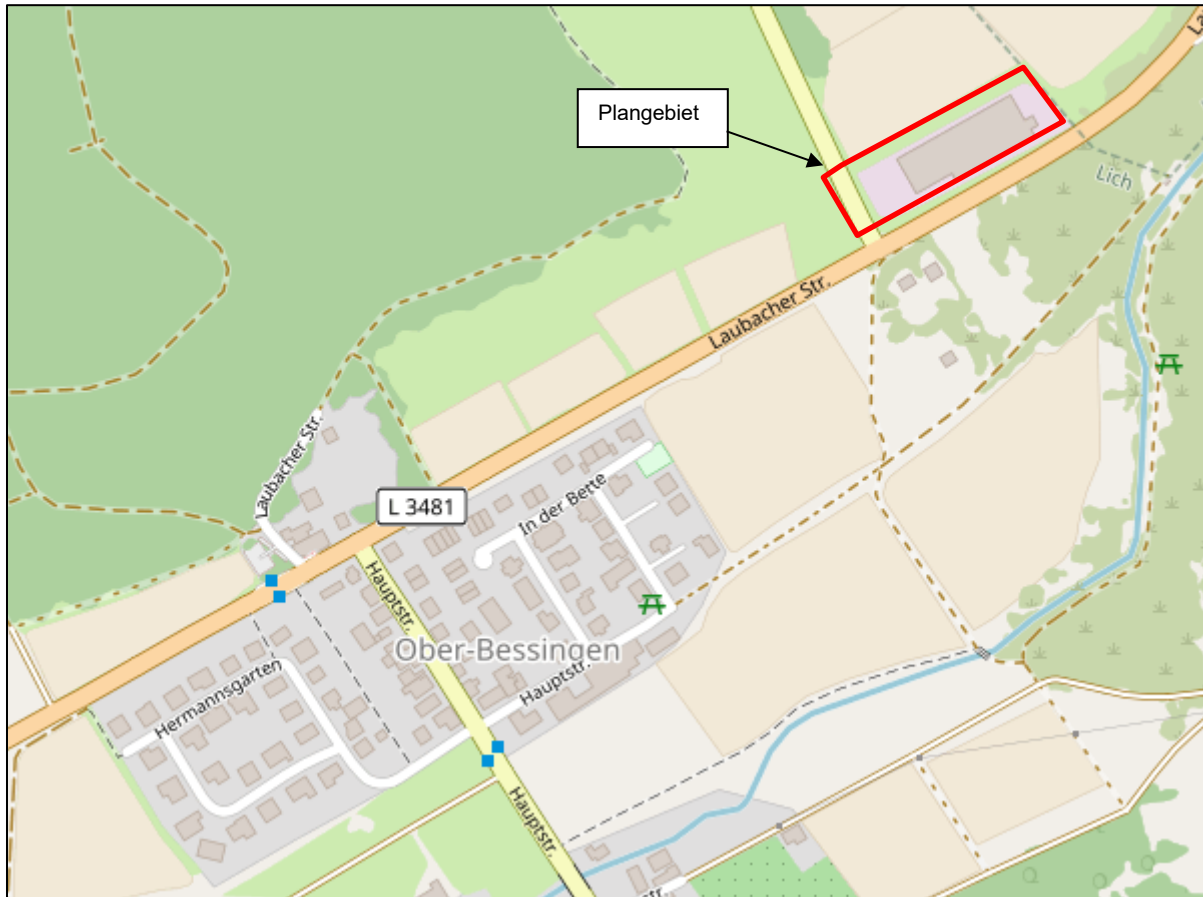
Das innerhalb des Plangebiets vorhandene Gebäude wurde mit Baugenehmigung aus dem Jahr 1967 gebaut. Die aktuelle Nutzung beschränkt sich primär auf einen Zimmereibetrieb, sehr eingeschränkt Büronutzungen sowie zwei weitere Handwerksfirmen. Der Eigentümer der Fläche möchte langfristig die Halle für seinen Zimmereibetrieb nutzen, einzelne Teilbereiche der Halle an kleinere Unternehmen vermieten und um seinen Betrieb beaufsichtigen zu können, ein der Gewerbehalle deutlich untergeordnetes Wohn- und Geschäftshaus mit Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnung errichten. Die Fläche ist

bereits durch die Gewerbehalle und die bestehende Versiegelung vorbelastet, weshalb keine neuen Flächen für einen bereits ansässigen Betrieb in Anspruch genommen werden müssen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 11.986 m² und befindet sich nord-östlich des Ortskerns von Ober-Bessingen. Die Aufstellung erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2020), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ober-Bessingen und liegt nord-östlich des Ortskerns an der L 3481 im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) umfasst in der Gemarkung Ober-Bessingen Flur 3, die Flurstücke 91 tlw., 93 tlw., 98 und 99 tlw.

Die Topografie des Plangebiets lässt sich als relativ eben, jedoch nach Nordwesten ansteigend beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Landwirtschaftliche Flächen

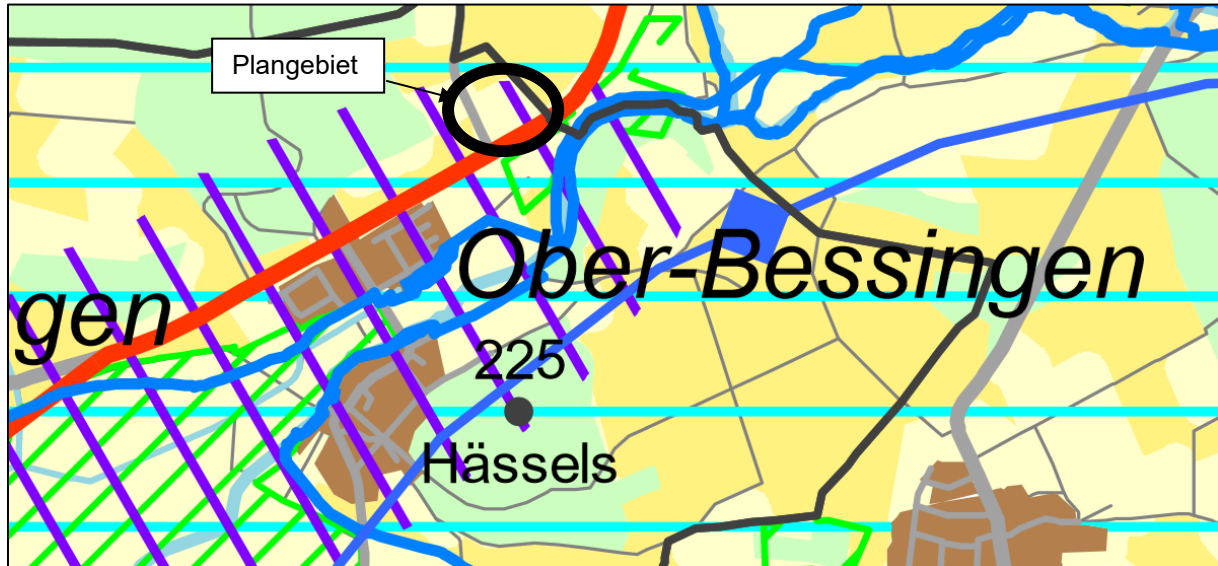
Westen: Kreisstraße K 151, Grünland- und Ackerflächen

Süden: Landesstraße L 3481

Osten: Landwirtschaftliche Flächen

1.3 Regionalplanung

Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Genordet, ohne Maßstab

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) überlagert von Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und Grundwasserschutz (6.1.4-12) dar. In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist daher dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Gemäß der Zielvorgabe 5.3-3 gilt jedoch für Ortsteile, in denen weder Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung noch Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, dass am Rand der Ortslagen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPg gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z. B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden können. Diese Regelungen gelten auch für die Eigenentwicklung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe außerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe und der Vorranggebiete Siedlung. Die Voraussetzung hierbei ist, dass eine Anbindung an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur gegeben ist, was durch die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes „Auf der Lohe“ an die Kreisstraße K 151 gegeben ist. Das vorliegende Plangebiet wurde bereits mit Bauantrag aus dem Jahr 1967 mit einer Halle für den damaligen Gewerbebetrieb bebaut. Diese Halle besteht bis heute. Die Flächen werden nicht, wie durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 suggeriert, landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von rd. 1,2 ha ist die Fläche nicht raumbedeutsam.

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. Da in dem Plangebiet bereits ein

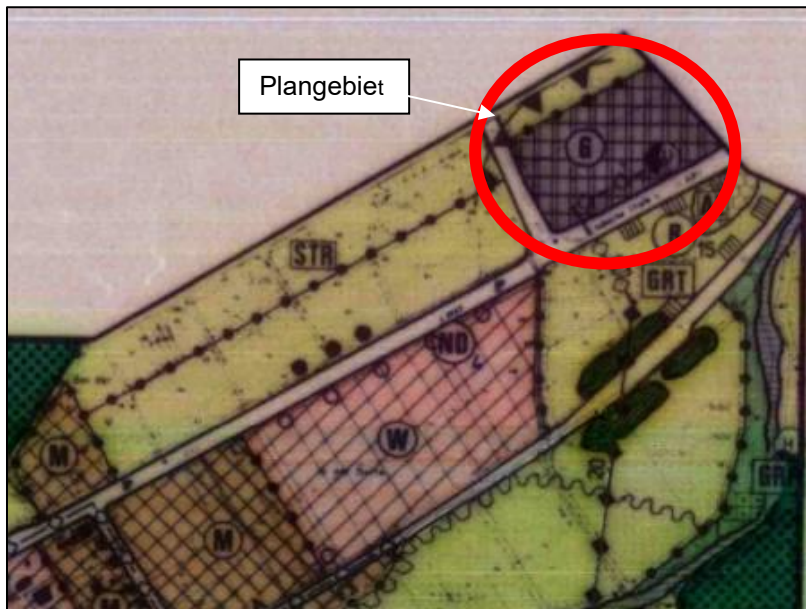
Bestandsgebäude zu verzeichnen ist, der Versiegelungsgrad der Frei- und Lagerflächen hoch ist und die Nutzung nach den Umbaumaßnahmen nicht sonderlich von der bisherigen abweicht, wird die Klimafunktion des Gebietes im Plangebiet mit der Sicherung und Schaffung von Erweiterungsflächen für den dort ansässigen Betrieb nicht zusätzlich negativ beeinflusst. Durch Ausgleichs-, Anpflanzungsmaßnahmen und durch die Installation von Fotovoltaikanlagen trägt die Planung zum Klimaschutz im kleinen Umfang bei. 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. Hierbei wird ebenso auf die Bestandsbebauung und den Hinweis verwiesen, dass mit der Sicherung und Schaffung von Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb im Gewerbegebiet keine zusätzliche negative Beeinflussung des Grundwasserschutzes zu befürchten ist.

Aus den genannten Gründen ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Lich von 1998 stellt das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan unterstreicht das Bestreben der Stadt, dass im Bereich des Plangebietes künftig weiterhin Gewerbe angesiedelt werden soll. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen und erfordert dementsprechend keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lich



Genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an keinen räumlichen Geltungsbereich weiterer rechtskräftiger Bebauungspläne an.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	29.04.2020 Bekanntmachung: 17.09.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	21.09.2020 – 06.11.2020 Bekanntmachung: 17.09.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.09.2020 Frist 06.11.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.08.2025 – 12.09.2025 Bekanntmachung: 07.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 07.08.2025 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Stadt Lich (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Lich).

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

- die Begründung Bebauungsplan (§ 2a BauGB)
- der Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

Für eine Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen keine Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine maßgeblichen Anregungen und Hinweise seitens der Bürger / Öffentlichkeit vorgetragen worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept im Grundsatz gleichgeblieben.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Auf der Lohe“ im Stadtteil Ober-Bessingen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung der bestehenden Gewerbehalle und zur Schaffung von Erweiterungsflächen für den dort ansässigen Betrieb.

Hierbei sind jedoch einige Aspekte zu berücksichtigen, die im Folgenden erläutert werden.

Das Konzept sieht vor, dass eine Zufahrt zum Gewerbegebiet lediglich von der Kreisstraße K 151 aus realisiert wird. Die Zufahrt ist bereits Bestand. Weitere Zufahrten zum Gelände sind nicht zulässig. Im nord-östlichen und westlichem Bereich des Geländes sind landwirtschaftliche Wege vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Bestandswege, die es zu erhalten gilt. Ebenso zu erhalten sind eine Baumgruppe im Nordosten des Plangebietes, Sträucher entlang der östlichen Grundstücksgrenze und ein Laubbaum im Südosten des Gebietes. Bei allen Gebäudeerweiterungen gilt es die Baugrenzen, die Baubeschränkungszone sowie die Bauverbotszone zur L3481 und K151 zu beachten. Die vorhandene Infrastruktur

bleibt unverändert, Wasser-, Löschwasser und Abwasserentsorgung sind vorhandenen und werden gerade im Detail bzgl. der Leistungsfähigkeit geprüft. Des Weiteren ist im nordwestlichen Bereich ein Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter geplant. Im Norden und Nordosten soll eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche angepflanzt werden.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße K 151 über die bestehende Anbindung zum Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan sieht gegenüber dem Bestand die zusätzliche Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor, so dass sich das Verkehrsaufkommen nur marginal erhöhen kann (8-20 zusätzliche Fahrten¹ in 24 Std.). Zum jetzigen Planungszeitpunkt sollen die Büro- und Wohnnutzungen durch die bereits dort anwesenden Firmen genutzt werden, das bedeutet, das Verkehrsaufkommen bleibt zunächst gleich, zumal die Anzahl der Wohnungen begrenzt wurde (max. zwei).

Das Gebiet ist weder fußläufig noch über den ÖPNV angebunden.

Die nachfolgenden Auflagen und Forderungen wurden in den textlichen Festsetzungen weitestgehend, sofern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffend, berücksichtigt. So sind zum Beispiel entlang der freien Strecke der L 3481 sowie der K 151 ab dem befestigten Fahrbahnrand eine straßenrechtliche Bauverbotszone von 20m sowie eine 20m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (02.10.2020)

Anbauverbot

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Verkehrssicherheit

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der L 3481 und der K 151 gelangen.

Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3481 sowie der K 151 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

¹ Max. 16 Fahrten/ pro Tag für das Wohn- und Geschäftshaus bei Nutzung durch die Firma Welker. Bei Vermietung von zwei Büroflächen mit insgesamt 6 Bürostellen weiter 12 Fahrten pro Tag, für die Hausmeisternutzung werden 2 weitere Fahrten pro Tag angekommen, so dass in der Summe max. 30 Fahrten pro Tag angenommen werden können.

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein nur im GEe1 zulässig. Diese Ausnahme im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 lautet so, d.h. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Hausmeisterwohnung) sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet 1 und 2 zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sind. Im Gewerbegebiet 2 sind keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Deshalb wird das Gewerbegebiet 1 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Zulässig sind nur Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Betriebswohnung und eine Hausmeisterwohnung gemäß Festsetzung 1.1.2.

Weiter wird festgesetzt:

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll verhindert werden, dass es im Außenbereich zu einer Verfestigung einer sogenannten Splittersiedlung kommt. Des Weiteren ist mit einer solchen Nutzung immer ein zusätzlicher Besucherverkehr verbunden, für welchen die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an die Kreisstraße K 151 nicht ausgelegt ist.

Der Ausschluss von Verkaufsflächen von nicht selbst produzierten Gütern dient der Vermeidung von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Lediglich dem Betriebsgebäude deutlich untergeordnete

Verkaufsstellen dürfen Waren zur Selbstvermarktung anbieten. Diese Festsetzung wurde aufgrund der Vorgaben des Regionalplanes aktualisiert und lautet nun:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind im Gewerbegebiet 1 und 2 nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

4.2 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 daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ = 0,6 für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 1 und von 0,9 für das Gewerbegebiet 2 festgesetzt. Hier ist der Versiegelungsgrad aufgrund des Bestandes so hoch, so dass die Orientierungswerte des § 17 BauNVO überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, i.d.R. mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50% überschritten werden. Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet 1 mit 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zu- und Umfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend für das Gewerbegebiet 2 bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 für eine Hallenumfahrung (aus brandschutztechnischen Gründen) nördlich des großen Gebäudes zulässig ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Für das Gewerbegebiet 2 (eingeschossig) wird eine GFZ von 0,8 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (dreigeschossig) eine GFZ von 1,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich hierbei aus der Multiplikation der Grundflächenzahl mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten und sicherstellen, dass sich das Gebäude in das Landschaftsbild einfügt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagenschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet 1 auf ein Maß von $Z = III$ und im Gewerbegebiet 2 $Z = I$ Vollgeschosse fest. Diese Werte orientieren sich an der Bestandsbebauung. Somit soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung weiterhin in das Orts- und Landschaftsbild einfügt (in Kombination mit den vorzunehmenden Anpflanzungen) und es nicht zusätzlich negativ beeinflusst. Aus diesem Grund sind auch ergänzende Höhenfestsetzungen mit aufgenommen worden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Plangebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage in der freien Landschaft verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bei Gebäuden im GEe1 beträgt $OK_{Geb} = 11\text{ m}$, im GE2 beträgt die Oberkante $10,0\text{ m}$. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden ($OK_{EG\text{ RFB}}$).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, wodurch eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden soll.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Zu- und Umfahrten und Zisternen zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Landesstraße und Kreisstraße ist innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung von Hochbauten, Nebenanlagen, Lagerflächen, Überdachungen, Stellplätze, Garagen und Carports, Aufschüttungen, Abgrabungen und Außenwerbung, ober- und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für den Bestand in der Bauverbotszone, der vor dem Satzungsbeschluss genehmigt wurde.

Somit kann zum einen der heutige genehmigte Bestand gesichert und künftige bauliche Anlagen außerhalb der Zonen zugelassen werden.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen sind. Des Weiteren sind Terrassen wasserdurchlässig zu befestigen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen, Zu- und Umfahrten für LKW, Feuerwehrezufahrten etc.). Die Festsetzung gilt für die Neuanlage von Flächen.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Bestand, der vor dem Satzungsbeschluss genehmigt wurde. Bei der Neuerrichtung von Stellplätzen (z.B. im Ge1) gilt es darüber hinaus pro 5 Stellplätze einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Artenlisten siehe Hinweis 4.1.

Ergänzend zum Entwurf werden weitere eingriffsminimierende Festsetzungen mit aufgenommen, die aus dem Hess. Naturschutzgesetz abgeleitet sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei der Neuinstallation für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Diese Festsetzung dient dem Immissionsschutz (Lichtsmog) und dem Artenschutz.

Zusammenhängende Glas- und Fensterflächen bei Gebäuden im Gewerbegebiet 1 von mehr als 10m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung, Stichwort Vogelschutzglas). Diese Festsetzung dient dem Natur- und Artenschutz.

Die vorhandenen Gehölze im Südosten der Gewerbefläche 2 (zur Landesstraße hin) sind zu erhalten, die Pflanzlücken sind mit weiteren Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt je 2m² ein Strauch. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen (Artenliste 1) vorzunehmen. Bauliche Anlagen sind im Bereich der Pflanzfläche unzulässig. Ausnahme: Einfriedungen. Artenlisten siehe Hinweis 4.1. In der nordwestlichen Anpflanzungsfläche gilt es eine geschlossene Hecke (Hainbuche) zu pflanzen.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild sowie dem Boden- und Naturschutz.

Zusätzlich werden Gebiete festgesetzt, 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-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB). Bei gewerblich genutzten Hallen und Betriebsgebäuden im Gewerbegebiet 2 ist auf mind. 15% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren vorzunehmen.

Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig. Diese Festsetzung dient primär dem Klimaschutz.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Die vorhandenen Bäume und Gehölze im Nordosten der Fläche (zum Feldweg Flst. 99 hin) sind zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen (Artenliste 1) vorzunehmen. Artenlisten siehe Hinweis 4.1.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

5.1 Dachgestaltung

Zur Dacheindeckung sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen nicht zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

Da das Plangebiet unmittelbar an die L3481 und an die K151 angrenzt, soll mit Hilfe dieser Festsetzung verhindert werden, dass verkehrsgefährdende Blendwirkungen vom Dach des Gebäudes ausgehen, welche womöglich zu einem erhöhten Unfallrisiko führen können.

5.2 Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtschutzzäune) sind nicht zulässig. Der Bodenabstand der Einfriedung beträgt 15 cm. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen oder Kaltluftstaus begründen. Aus diesem Grund sind Mauer- und Betonsockel lediglich zu den Straßen zulässig. Zu den sonstigen Nutzungen sind Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente zulässig. Diese Festsetzung wird zugunsten der Durchlässigkeit für Kleintiere getroffen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtschutzzäune) sind zu den Straßen zulässig. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Aus diesem Grund sind Mauer- und Betonsockel lediglich zu den Straßen zulässig. Zu den sonstigen Nutzungen sind Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente zulässig. Diese Festsetzung wird zugunsten der Durchlässigkeit für Kleintiere getroffen.

5.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen, damit das Landschaftsbild von Ober-Bessingen nicht durch diese Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Weiterhin unzulässig ist Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen. Werbeanlagen einschließlich Fahnen und Pylonen auf Dachflächen sind unzulässig.

Diese Festsetzung lässt sich mit der Nähe des Plangebietes zur L3481 und K151 erklären und der möglichen verkehrsfährdenden Blend- und Ablenkungswirkung solcher Werbeanlagen.

Des Weiteren ist Fremdwerbung unzulässig.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Grünfläche anzulegen (Rasen, Pflanz- und Nutzbeet). Davon sind mindestens 30% der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Zur Artenauswahl siehe Artenliste. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Neu mit aufgenommen, in Anlehnung an das Hess. Naturschutzgesetz: Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Durch diese 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.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen

Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes. Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfs-offenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs. 4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu

berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan setzt Flächen für Maßnahmen im Norden des Geltungsbereiches fest. Es wird auf die Maßnahmenbeschreibungen im Umweltbericht verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Hier erfolgt eine Potentialabschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

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

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Der über den Bestand erforderliche Bedarf ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend absehbar. Der Bedarf wird sich aber auf das neue Wohn- und Geschäftshaus beziehen und den derzeitigen Bedarf jedoch nicht gravierend übersteigen.

7.2.2 Wassersparnachweis

Hierzu wird auf Festsetzung 3.1.1 und auf § 55 WHG und § 37 HWG verwiesen. Durch die Festsetzung kann der Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduziert werden.

7.2.3 Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet ist aufgrund des Bestandes sichergestellt. Derzeit wird die Löschwasserversorgung noch überprüft. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Stadtwerke auch eine zusätzliche Prüfung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet durchgeführt. Es wird aufgrund des Bestands und einer vorhandenen Zisteme jedoch davon ausgegangen, dass der Deckungsnachweis erfolgen kann.

7.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Es wird aufgrund des Bestandes jedoch davon ausgegangen, dass die technischen Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.4 wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen sind. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Auf diese Weise soll eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen, Zu- und Umfahrten für LKW, Feuerwehrezufahrten etc.). Diese Festsetzung gilt nicht für den Bestand, der vor dem Satzungsbeschluss genehmigt wurde.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, welches jedoch durch eine Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Gewerbebetrieb im Plangebiet nicht zusätzlich negativ beeinflusst wird.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren und bei der Bauausführung sind die aufgeführten Hinweise und Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2020)

Grundwasser- und Bodenschutz

Auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG ist im Text- und Planteil hinzuweisen.

Ergänzend ist ein Hinweis auf die Verordnungsveröffentlichung aufzunehmen (Festsetzung vom 27.09.1995), veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 46/1995, Seite 3594).

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach HWG oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (04.11.2020)

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit der Verordnung vom 27.09.1995 (St.Anz. 46/95 S.3594) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Fläche ist jedoch schon zu großen Teilen versiegelt.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung 1.4 zur Befestigung der PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie Terrassen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickern werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Das Plangebiet liegt außerhalb der von der HLNUG angegebenen Vernässungsflächen.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Die Fläche liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor. Vor Gründung des geplanten Gebäudes wird den Bauherren empfohlen, ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

7.3.9 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Die Fläche im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes ist im Bestand zu fast 90% versiegelt. Im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes im GEe1 gelten die Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und die Vorgaben des Hess. Wassergesetzes.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.4 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.5 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird die Entwässerung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes geprüft und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Konzept vorgelegt (Verweis auf § 66 HBO).

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist bereits Bestand. Im Zuge der Entwässerungsplanung für den Neubau müssen die Anforderungen an die bestehende Abwasserbeseitigung erfüllt werden.

7.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge der Entwässerungsplanung für den Neubau muss die Leistungsfähigkeit und die Anforderungen an die bestehende Abwasseranlage gegenüber der Stadt bzw. den zuständige Behörden nachgewiesen werden.

7.5.4 Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zur einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Zum Entwurf wurde die Niederschlagswasserverwertung bzw. eine Zisterne mit mind. 7m³ festgesetzt. Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen im Gewerbegebiet 1 ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung und WC-Spülung) zu nutzen. Hierzu ist eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 7m³ einzurichten, davon müssen 4m³ als Retention zur Verfügung stehen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Grundwassers und soll die Abwasseranlagen entlasten.

7.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

7.5.6 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung ist bereits Bestand.

7.5.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2020)

Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Im Zusammenhang mit der Gebietserschließung stehende Gewässerbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer weitergehenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Beurteilung.

Sofern sich im Rahmen der entwässerungstechnischen Überprüfung des Planungsareals wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich relevante Sachverhalte (z.B. Niederschlagswassereinleitungen) ergeben, für die eine wasserrechtliche Zulassung noch nicht vorliegt bzw. die Modifikation einer bestehenden Zulassung erforderlich wird, ist eine frühzeitige Abstimmung des zukünftigen Entwässerungskonzeptes mit der zuständigen Wasserbehörde vorzunehmen.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Das überschüssige Niederschlagswasser wird derzeit schon in eine Grabenstruktur südwestlich des Plangebietes geleitet. Auch die neu hinzukommende Niederschlagsmenge ist gewässerökologisch verträglich und ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers (ggf. gedrosselt) abzuleiten. Inwieweit für die Ableitung eine Einleiterlaubnis erforderlich wird, gilt es mit dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Kreis abzustimmen.

7.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

7.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

7.6.5 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

7.6.6 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

7.6.7 Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *mittel* angegeben. Der Vulnerabilitäts³-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben.

Die bestehenden versiegelten Flächen im Süden des Plangebietes und die neue Fläche für das GEE1 im Nordwesten sind durch Fließpfade betroffen, so dass im Zuge der Grundstücksfreiflächenplanung und der Entwässerungsplanung entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan hat zahlreiche Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten. Es werden zahlreiche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Anpflanzungsflächen, Zisternen und Brauchwassernutzung, Ausschluss und Minimierung von Versiegelungen im Plangebiet festgesetzt. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept und den Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 5: Ausschnitt Fließpfadkarte des Starkregenviewers



³ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit / Verletzbarkeit“

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Gewerbegebiet) und Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

8 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt ist der folgende Altstandort im Plangebiet bekannt. Verwiesen wird auf die unten aufgeführten Hinweise in der Tabelle und auf nachfolgenden Hinweise der textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise 4.7.

Nr.	Stadtteil	Adresse	Name	ehem. Nutzung	Endergebnis	Schlüsselnummer / abgemeldet am
244	Ober-Bess.	Laubacher Straße 12	Schätzle Bremicker	Groß- und Einzelhandel von Motorrädern, Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Boote, Heim- und Gartengeräte Herstellen und Vertrieb von Schildern und Verkehrseinrichtungen	Aufgrund der uns vorliegenden Informationen verbleibt dieser Standort im ALTIS.	531.011.090.000.022

In der Altflächendatei liegen Eintragung von Altstandorten vor. Dabei handelt es sich um einen KFZ-Handel und der Herstellung und des Vertriebes von Schildern und Verkehrseinrichtungen. Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden sein kann. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG. Hinweis: Im Zuge der historischen Erkundung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren und bei der Bauausführung sind die aufgeführten Hinweise (Historische Erkundung, nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung und daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlungen) entsprechend durch den Vorhabenträger zu veranlassen und zu beachten und die Ergebnisse dem Dezernat 41.4 vorzulegen. Die Verantwortlichkeit des Nachweises liegt nicht bei der Stadt Lich, sondern beim Grundstückseigentümer

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (04.11.2020)

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

➔ **Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen

Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Lich einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Da zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche keine Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen (ggf. auch über die Grundstücksgrenzen hinaus) vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung durchgeführt werden.

Daher wird empfohlen, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw.) eine Historische Erkundung¹ durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen

(https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf)

Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlungen

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

¹ Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-alt-flaechen.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der

Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

➔ **Vorsorgender Bodenschutz**

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Das Bundesbodenschutz-Gesetz fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Demnach ist im folgenden Planungsschritt darzulegen, wieviel Fläche von einer Neuversiegelung betroffen sein wird und entsprechende **schutzgutbezogene** Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht spezifisch aufzustellen.

Die bereits in den vorliegenden Planunterlagen aufgelisteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind darüber hinaus dringend von der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und entsprechend von der zuständigen Stelle zu überwachen.

9 Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.10.2020)

Über die im Lageplan bezeichneten Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der Sicherung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Gewerbebetrieb im Plangebiet und der damit verbundenen Sachlage, dass das Gewerbegebiet als solches ohnehin bereits besteht, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich weiterhin entsprochen werden. Auch gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung auf der anderen Straßenseite der Laubacher Straße werden keine zusätzlichen Immissionen verursacht.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (04.11.2020)

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht direkt ersichtlich.

Die bestehende Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L3481, südlich des Plangebietes, wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht maximal in Analogie zu einem Dorf- oder Mischgebiet betrachtet. Die zukünftig geplanten Nutzungen sollten konfliktfrei möglich sein, sofern keine außerordentlich lauten Tätigkeiten im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ausgeführt werden.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (02.10.2020)

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3481 sowie der K 151 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

11 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt 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.

12 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauausführung, etc.)

Brandschutz

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Gefahrenabwehr (13.10.2020)

Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v.g. Plangebietes und der s.g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundsatz):

$$GE/GFZ = (0,8) = 96 \text{ m}^3 = (1600l(\text{Min}))$$

Hinweis:

Der v.g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschatzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v.g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen, so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teich bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und /oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte **abgelegener** baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen **von der Gemeinde verpflichtet** werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

Sonstige Maßnahmen

Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 betragen.

Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über die Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so anzulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straße sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

Zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

In der Stadt Lich steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein **Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung** (siehe Beschluss des Magistrats vom 08.03.2018). Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 36 Abs. 3 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Raumordnung

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (04.11.2020)

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Ziel 6.3-2 des RPM 2010). Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den VRG Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten ggf. aufzuwerten (vgl. Ziel 5.3-1 des RPM 2010). In Ortsteilen, in denen weder VRG Industrie und Gewerbe Planung noch VRG Siedlung Planung festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, können am Rand der Ortslage in den VBG für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HPLG gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass eine Anbindung an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur gegeben ist. Diese Regelungen gelten auch für die Eigenentwicklung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe außerhalb der *VRG Industrie und Gewerbe* und der *VRG Siedlung* (vgl. Ziel 5.3-3 i.V.m. Ziel 6.3-3 des RPM 2010).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen ortsansässigen Gewerbebetrieb, der auf einer bereits versiegelten Fläche seine Betriebsstätte erweitern möchte. Das Gebiet befindet sich in einem *VBG für Landwirtschaft*, allerdings liegt der Standort deutlich abgesetzt von der Ortslage. Vom besiedelten Bereich abgesetzt liegende Einzelbauwerke sind im RPM 2010 nicht als *VRG Siedlung Bestand* festgelegt, da hier eine Verfestigung der Bebauung einer klaren Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft entgegenstehen kann und die Entstehung von splitterhaften Siedlungsentwicklungen auszuschließen ist, vgl. Ziel 5.1-2 und Grundsatz 5.1-1 des RPM 2010. Nur sofern sich die geplanten Erweiterungen der bestehenden, genehmigten Vornutzung unterordnen, kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbart werden.

In den *VBG 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 (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Die Planung führt zu keiner neuen großflächigen Versiegelung von Boden und eine neue großflächige Bebauung wird ebenfalls nicht ermöglicht. Dementsprechend kann von einer lediglich geringfügigen Betroffenheit des vorgenannten Grundsatzes ausgegangen werden.

Die *VBG 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 (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wasserwerk Inheiden. Unter Beachtung der Ge- und Verbote wird dem Belang des Grundwasserschutzes entsprochen. Da nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass sich die geplanten

Erweiterungen der bestehenden, genehmigten Vornutzung unterordnen, kann unter dieser Voraussetzung die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden.

Kommunale Abfallentsorgung, Dez. 42.2

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Bergaufsicht, Dez. 44

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

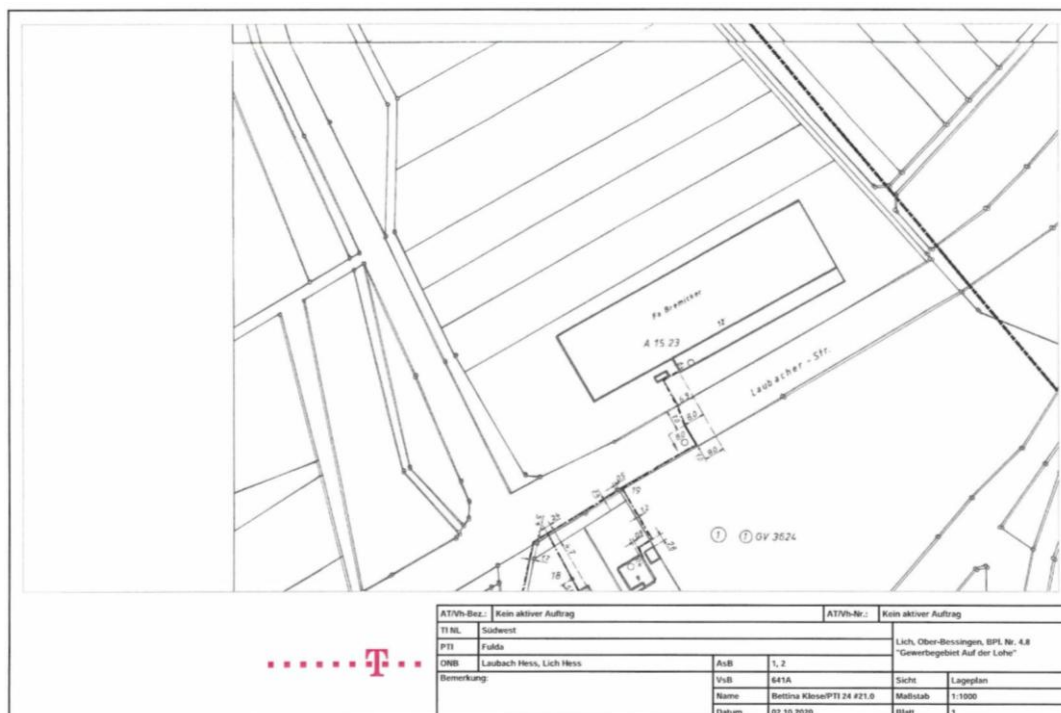
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in Schächten nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

13 Sonstige Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (02.10.2020)

Im Planbereich befinden sich lediglich Telekommunikationslinien der Telekom für die telefonische Versorgung des Gebäude Laubacher Straße 12, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.



14 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	11.986 m²
Fläche des Gewerbegebietes	9.114 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.191 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	354 m ²
Flächen für Maßnahmen: Extensives Grünland	1.327 m ²
(Gehölzpflanzung zur Gewerbegebietseingrünung)	406 m ²

15 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 07/2025

Planstand: 21.07.2025

Projektnummer: 20-2280

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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