

Stadt Lich, Stadtteil Nieder-Bessingen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3.7

„Rabelsäcker“

Vorentwurf

Planstand: 17.06.2026

Projektnummer: 25-3036

Projektleitung: Dipl. Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

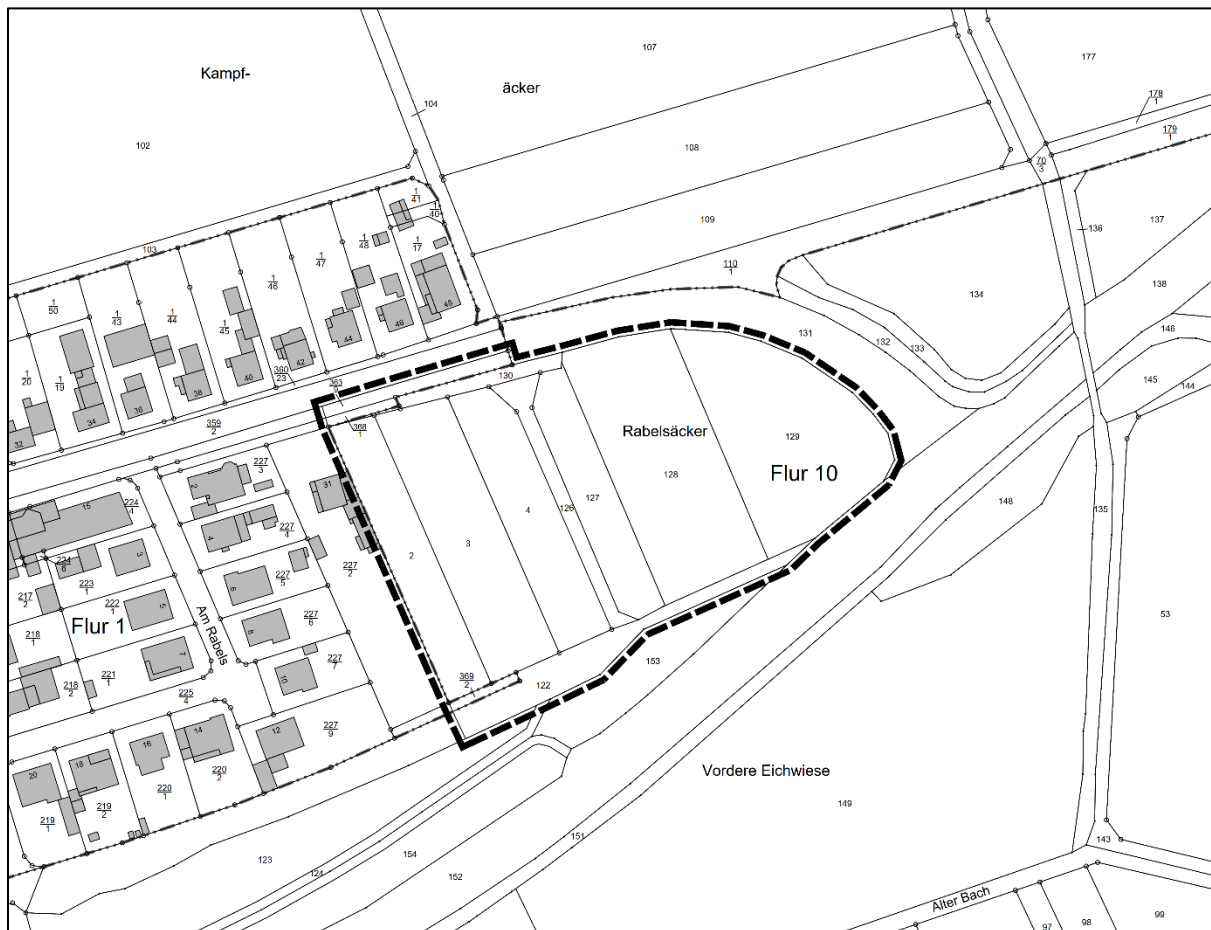
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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	8
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6	Verfahrensart und -stand	9
2	Städtebauliche Konzeption.....	10
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	11
4	Inhalt und Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft.	15
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
5.1	Dachgestaltung	16
5.2	Gestaltung der Einfriedungen	16
5.3	Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
5.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	17
6	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	17
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	17
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	19
7.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	19
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	19
8.1	Hochwasserschutz	19
8.1.1	Überschwemmungsgebiet	19
8.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	20
8.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	20
8.2	Wasserversorgung	20
8.2.1	Bedarfsermittlung.....	20
8.2.2	Wassersparnachweis.....	20
8.2.3	Deckungsnachweis	20
8.2.4	Technische Anlagen	20
8.3	Grundwasserschutz	20

8.3.1	Schutz des Grundwassers	20
8.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	20
8.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	21
8.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	21
8.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	22
8.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	22
8.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	22
8.3.8	Bauwerke im Grundwasser	22
8.3.9	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	22
8.4	Schutz oberirdischer Gewässer	22
8.4.1	Gewässerrandstreifen:	22
8.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	22
8.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	22
8.4.4	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	22
8.4.5	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	23
8.5	Abwasserbeseitigung	23
8.5.1	Gesicherte Erschließung	23
8.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	23
8.5.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	23
8.5.4	Reduzierung der Abwassermenge	23
8.5.5	Versickerung des Niederschlagswassers	23
8.5.6	Entwässerung im Trennsystem	24
8.5.7	Kosten und Zeitplan	24
8.6	Abflussregelung	24
8.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	24
8.6.2	Hochwasserschutz	24
8.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	24
8.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	24
8.6.5	Starkregen	24
8.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	25
9	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	25
10	Kampfmittel	27
11	Immissionsschutz	27
12	Denkmalschutz	27
13	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) u. sonstige Hinweise	27
14	Sonstige Infrastruktur	29
15	Flächenbilanz	29

16 Anlagen und Gutachten 29**Abb.1:** Übersichtskarte

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen**1.1 Planerfordernis und -ziel**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat am 11.03.2026 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rabelsäcker“ sowie die FNP-Änderung in diesem Bereich im Stadtteil Nieder-Bessingen beschlossen.

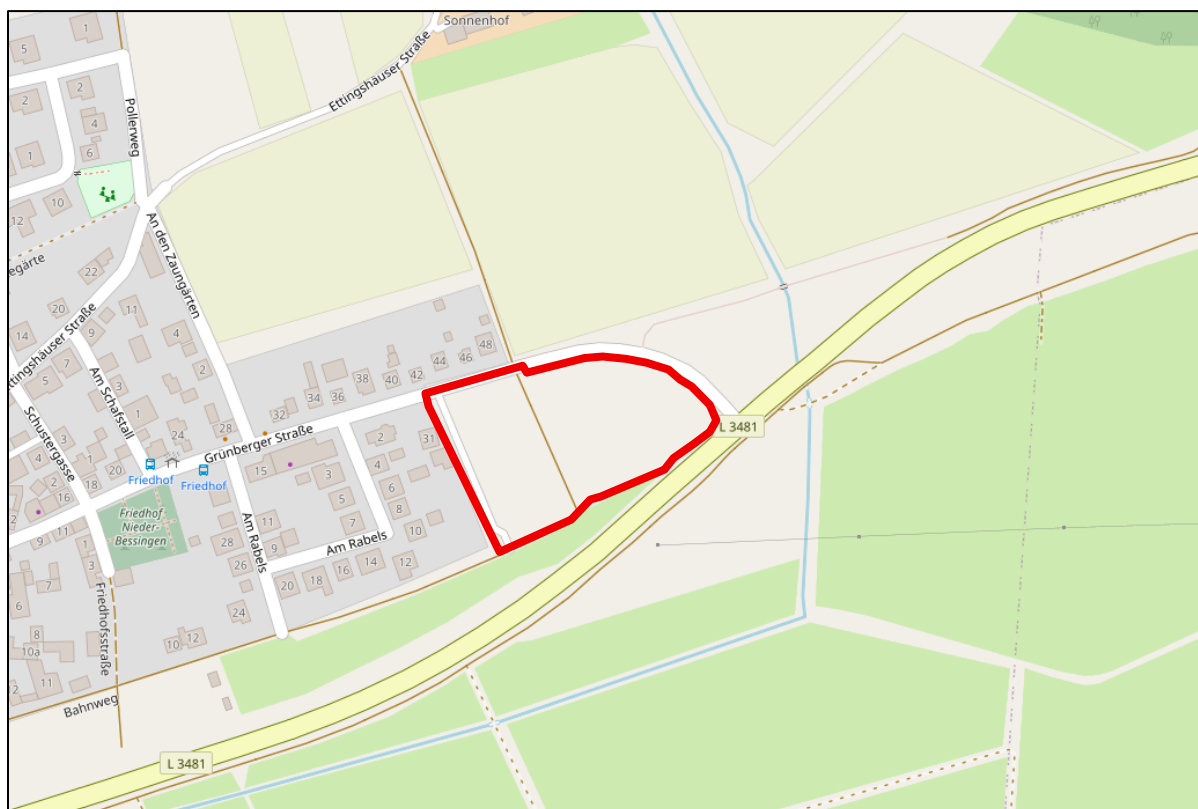
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rabelsäcker“ ist die Schaffung von Bauplanungsrecht bzw. die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes 1 und 2 und eines Sondergebietes Zweckbestimmung Holzlagerplatz, um die bisherigen Nutzungen städtebaulich zu ordnen und eine geordnete Erschließung dieses Bereiches zu ermöglichen. Das Gebiet ist im kommunalen Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Insofern muss im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB der Flächennutzungsplan für den östlichen Bereich der geplanten Sonderbauflächen geändert werden. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Osten des Ortslage Nieder-Bessingen befinden sich private Holzlagerflächen, die mittlerweile vom Umfang her einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dieser Flächen im Außenbereich zu steuern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für die eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorzubereiten. Auch die westlich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt (Ausstellungs- und Parkplatzfläche für einen KFZ-Betrieb).

Ziel des Bebauungsplanes ist daher zum einen die Ausweisung einer eingeschränkten gewerblichen Fläche mit Baufenster im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, auf der auch Hochbauten zugelassen werden sollen. Die Fläche ist über die *Grünberger Straße* erschlossen und der östliche Ortsrand erfährt hier durch eine nachvollziehbare Abrundung.

Zum anderen sollen die sich östlich anschließenden Flächen zur Landesstraße und Ortsanbindung als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Holzlagerplatz ausgewiesen werden, mit dem Ziel der Ausweisung der Fläche als reine Lagerfläche für Brennholz. Der Bebauungsplan sieht aufgrund der Ortsrandlage und Ortseingangssituation auch eine zum Bestand ergänzende Eingrünung der Flächen vor.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2026), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nieder-Bessingen und liegt östlich des Ortskerns an der L 3481 im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,42 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Nieder-Bessingen Flur 10, die Flurstücke 2 bis 4, 122tlw., 126-130, sowie Flur 1, die Flurstücke 363/9tlw., 368/1tlw. und 369/2tlw.

Die Topografie des Plangebiets lässt sich als sehr eben, zu den umliegenden Straßen abgesenkt, beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Grünberger Str.

Westen: Gebäude des Gebrauchtwagen Teilbereiches des Autohauses Kühn, potenziell mit Wohnung im Gebäude.

Süden: Landesstraße L 3481

Osten: Grünberger Str., Übergang zur L3481, sowie ein schmaler Grünstreifen zur Straße hin.

Die einzelnen Nutzungen sind auch auf dem nachfolgendem Luftbild zu erkennen.

Abb. 3: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Umweltdaten.hessen.de - Natureg Viewer (Abruf 17.06.2026), bearbeitet

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich z.T. als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2), z.T. als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), 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 an die Landstraße L3481 über die Grünberger Str. gewährleistet ist.

Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Genordet, ohne Maßstab

In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes (Entwurf 2025) wird die östliche Fläche nicht mehr als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt, sondern als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 6.3-2). Bis zur Entwurfsoffenlage bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Regionalplan Mittelhessen 2025 als ein künftiges Ziel der Raumordnung zu werten sein, so dass dann wiederum die oben aufgeführten Ausführungen zutreffen (5.3-3).

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 einem Großteil des Plangebietes keine Gebäude geplant sind, der Versiegelungsgrad der Frei- und Lagerflächen niedrig ist und die Nutzung nach dem Planungsprozess nicht sonderlich von der bisherigen Nutzung abweicht, wird die Klimafunktion des Gebietes nicht erheblich negativ beeinflusst. Durch Ausgleichs- und Anpflanzungsmaßnahmen trägt die Planung zum Klimaschutz im kleinen Umfang bei. Im Regionalplan Entwurf 2025 wurde das VBG für Besondere Klimafunktionen zurückgenommen.

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 Bestandsnutzung und den Hinweis verwiesen, dass mit der Sicherung für den ansässigen Betrieb im Gewerbegebiet keine zusätzliche negative Beeinflussung des Grundwasserschutzes zu befürchten ist, zumal über die textlichen Festsetzungen zahlreiche eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt sind.

Zusätzlich grenzt, getrennt durch die Landesstraße, ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6) und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) indirekt an. Die Planung hat aber keinen direkten Einfluss. Die Belange Hochwasserschutz und Natur und Landschaft werden im Umweltbericht und in der Begründung abgearbeitet.

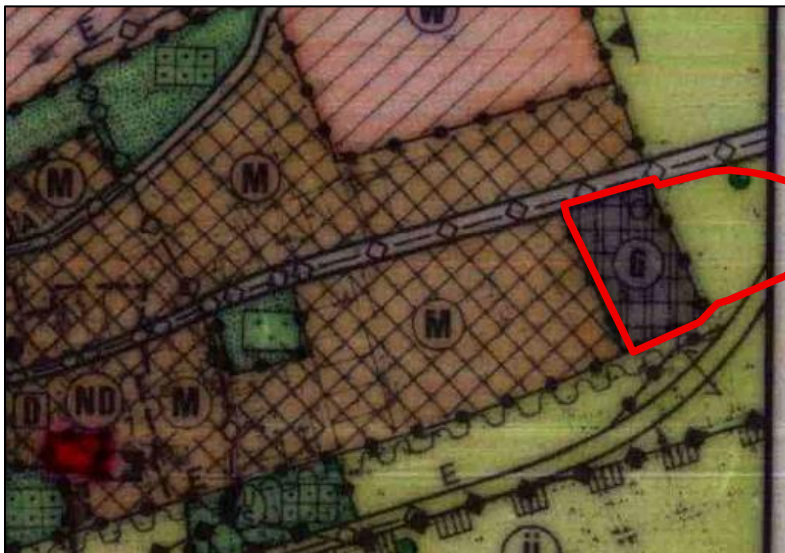
Aus den oben genannten Gründen ist der Bebauungsplan mit den aktuellen Zielen der Raumordnung eingeschränkt vereinbar, mit den künftigen Zielen der Raumordnung aber vereinbar.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Lich von 1998 stellt das Plangebiet z.T. als gewerbliche Bauflächen dar (westlicher Bereich), die östliche Hälfte ist als lw. Nutzfläche (Grünland) dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan unterstreicht das Bestreben der Stadt, dass im westlichen Bereich des Plangebietes künftig weiterhin Gewerbe angesiedelt bzw. gesichert werden soll. Der östliche Bereich soll keiner Siedlungsflächenentwicklung zugeführt werden, sondern nur als Holzlagerplatz bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung zunächst entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauB).

Zusätzlich zeigt der Flächennutzungsplan den Baum im Norden des Gebiets als Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen an und stellt auch die Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen direkt südlich angrenzend an das Gebiet da.

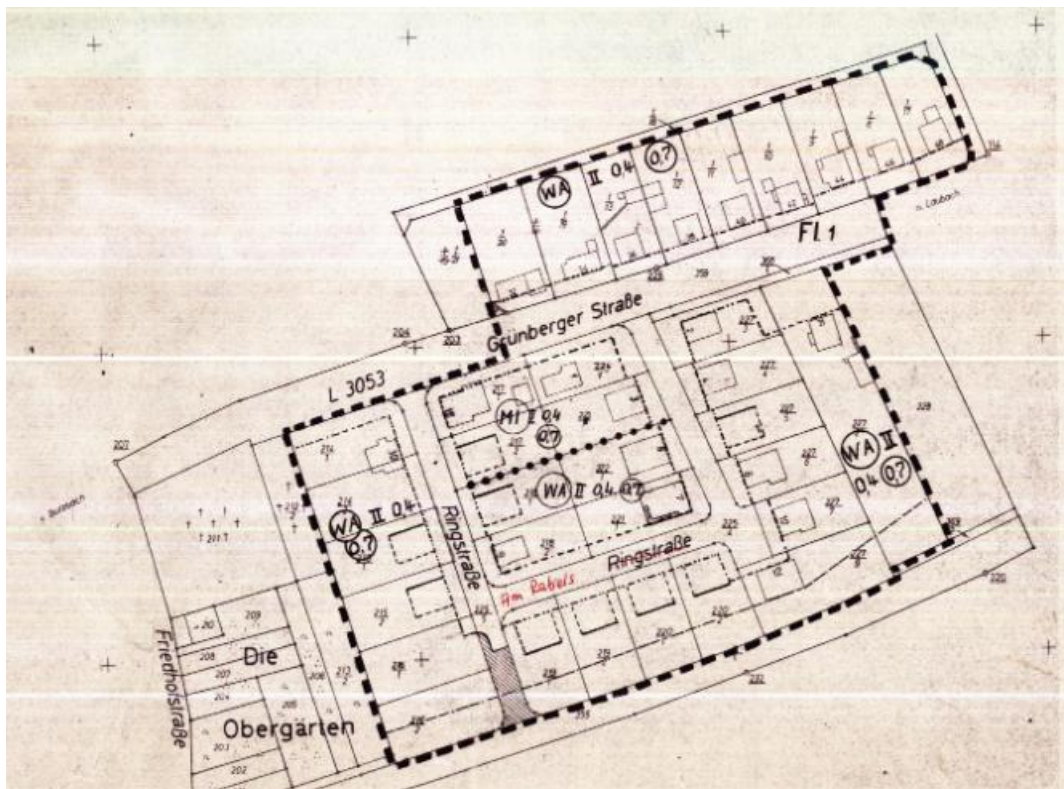
Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lich



Genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an einen räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes an. Laut dem GIS des LK Gießen handelt es sich um den Bebauungsplan 1 „Grünberger Straße“ mit Rechtskraft vom 13.05.1975.

Abb. 6: Bebauungsplan „Grünberger Straße“

Genordet, ohne Maßstab

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.3.7 „Rabelsäcker“ werden für seinen Geltungsbereich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grünberger Straße“ (Satzung / Rechtskraft 05/1975) ersetzt. Die Überschneidung der Geltungsbereiche erfolgt im Bereich der „Grünberger Straße“.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.03.2026 Bekanntmachung: 25.06.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	29.06.2026 – 31.07.2026 Bekanntmachung: 25.06.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 25.06.2026 Frist 31.07.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben Frist analog § 3 Abs.2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____
---	-------

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

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

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

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

2 Städtebauliche Konzeption

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rabelsäcker“ im Stadtteil Nieder-Bessingen ist die Schaffung von Bauplanungsrecht bzw. die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes 1 und 2 und eines Sondergebietes 3 mit der Zweckbestimmung Holzlagerplatz, um die bisherigen Nutzungen städtebaulich zu ordnen und eine geordnete Erschließung der Flächen und Nutzungen zu ermöglichen. Hierbei sind jedoch einige Aspekte zu berücksichtigen, die im Folgenden erläutert werden.

Das Konzept sieht vor, dass eine Zufahrt zum Gewerbegebiet lediglich von der *Grünberger Straße* aus realisiert wird (analog der heutigen Zufahrt). Der Zufahrtsbereich zweigt dann auf den festgesetzten und vorhandenen Betriebsweg ab, der die *Grünberger Straße* und den im Süden vorhandenen landwirtschaftlichen Weg verbindet. Hierbei handelt es sich um Bestandswege, die es zu erhalten gilt, letztendlich auch um keine neue Versiegelungen im Plangebiet zu generieren. Weitere Zufahrten zum Gelände sind nicht zulässig und werden durch die Kennzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem westlich und nördlich angrenzenden Wohnnutzungen wurden die Nutzungsarten in den gewerblichen Bauflächen stark eingeschränkt. Städtebauliches Ziel ist es zum einen, die bestehenden Betriebsflächen des Kfz-Betriebes zu sichern und moderate Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen (z.B. für die Errichtung einer Gewerbehalle). Die vorhandene und geplante Gewerbefläche greift die nördlich angrenzende Siedlungsabgrenzung auf und bildet künftig mit dem Betriebsweg eine Bauflucht mit dem östlichen Ortsrand. Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 sind daher die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig. Weiter sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Bars, Shisha-Bars, Wettbüros, etc.) von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Auch alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

Als raumordnerische Vorgabe gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Die Festsetzungen gewährleisten eine mit den Nachbarnutzungen verträgliche Nutzung am Ortsrand.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 erfolgt eine weitere Intensitätsabstufung der Nutzung statt, in dem nur die Lagerung von Materialien zulässig (Lagerfläche) ist, von denen keine möglichen Umwelteinwirkungen (wie z.B. Altreifen, Schrott, Grünschnitt, Abfall allg., etc.) ausgehen. Hochbauten und Hochlager sind nicht zulässig, Stellplätze sind jedoch zulässig. Dieser Bereich stellt den Übergang zur dann östlich angrenzenden Sondergebietsfläche dar, in der auch keine baulichen Anlagen in Form von Hochbauten oder Hochlager zulässig sind.

Die Signatur der zu erhaltenen Bäume aus dem Flächennutzungsplan wurde als planerische Ziel übernommen und durch weitere Baum- und Strauchanpflanzungen übernommen. Diese Anpflanzungen werden entlang der nördlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Somit kann die Ortseingangssituation und die mögliche optische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes deutlich minimiert werden.

Bei allen Gebäudeerweiterungen oder Lagerflächennutzungen gilt es die Baugrenzen, die Baubeschränkungszone sowie die Bauverbotszone zur L3481 zu beachten. Die vorhandene Infrastruktur bleibt unverändert, Wasser-, Löschwasser und Abwasserentsorgung sind vorhanden und werden gerade im Detail bzgl. der Leistungsfähigkeit geprüft.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes erfolgt ausschließlich über die *Grünberger Straße*. Der Bebauungsplan sieht gegenüber dem Bestand die zusätzliche Errichtung einer Gewerbehalle vor. Zum jetzigen Planungszeitpunkt sollen die Nutzungen durch die bereits dort anwesenden Firmen genutzt werden, das bedeutet, das Verkehrsaufkommen zum Gewerbe- und Sondergebiet bleibt zunächst gleich. Die Entsorgung durch die Müllabfuhr oder die Belieferung der Gewerbenutzungen im GE 1 erfolgt ausschließlich über die Grünberger Straße. Das Sondergebiet auf dem Flurstück 129 wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Grundstücke 127 und 128 erschlossen.

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 ab dem befestigten Fahrbahnrand eine straßenrechtliche Bauverbotszone von 20m sowie eine 20m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone dargestellt. Hier sind die Vorgaben des § 23 HStrG zu beachten.

Das Gebiet ist fußläufig von Nieder-Bessingen zu erreichen und über die Bushaltestelle Lich-Nieder-Bessingen Friedhof, ca. 220m entfernt, an den ÖPNV in Richtung Laubach, Schotten, Lich, Grünberg und in die umgebenden Ortschaften angebunden.

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.

Hinweis:

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.3.7 „Rabelsäcker“ werden für seinen Geltungsbereich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grünberger Straße“ (Satzung / Rechtskraft 05/1975) ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1 und 2) gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung: Holzlagerplatz gemäß § 11 Abs.2 BauNVO, festgesetzt und ausgewiesen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr.1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 Abs.2 Nr.3 und 4 BauNVO allg. zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Die nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, d.h. für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie die Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Bars, Shisha-Bars, Wettbüros, etc.) und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind ebenfalls nicht zugelassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind weiterhin nur ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO).

Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll eine verträgliche Nutzungsabfolge zwischen dem Bestand und den vorhandenen und geplanten Nutzungen erzielt werden. Des Weiteren wäre mit einer Nutzungsintensivierung immer ein zusätzlicher Besucherverkehr verbunden, für welchen die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an die *Grünberger Straße* nicht ausgelegt ist.

Der Ausschluss von Verkaufsflächen von nicht selbst produzierten Gütern dient der Vermeidung der Ansiedelung von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Lediglich dem Betriebsgebäude deutlich untergeordnete Verkaufsstellen dürfen Waren zur Selbstvermarktung anbieten. Diese Festsetzung wurde aufgrund der Vorgaben des Regionalplanes mit aufgenommen 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.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 ist nur die Lagerung von Materialien zulässig (Lagerfläche), von denen keine möglichen Umwelteinwirkungen (wie z.B. von Altreifen, Schrott, Grünschnitt, Abfall allg., etc.) ausgehen. Hochbauten und Hochlager sind nicht zulässig, Stellplätze sind jedoch zulässig. Hier ist dann z.B. die Lagerung von Holz oder die Einrichtung von Stellplätzen für den Kfz-Betrieb möglich.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung Holzlagerplatz:

Folgende Nutzungen und bauliche Anlagen sind zulässig:

1. Lagerflächen für Brennholz.
2. Stellplätze.
3. Hochbauten und Hochlager sind nicht zulässig.

Damit kann die heutige Nutzung bauplanungsrechtlich abgesichert und eingeschränkt weiterentwickelt werden.

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 2 sowie für das Sondergebiet; Zweckbestimmung: Holzlagerplatz festgesetzt. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 und im Sondergebiet 3 ist eine Versiegelung der Flächen allerdings nicht zulässig. Die Erforderlichkeit einer Versiegelung ist nicht gegeben, daher dient die Festsetzung einer präventiven Eingriffsminimierungsmaßnahme.

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 eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (zweigeschossig) wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 und das Sondergebiet 3 Zweckbestimmung: Holzlagerplatz wird keine GFZ 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.

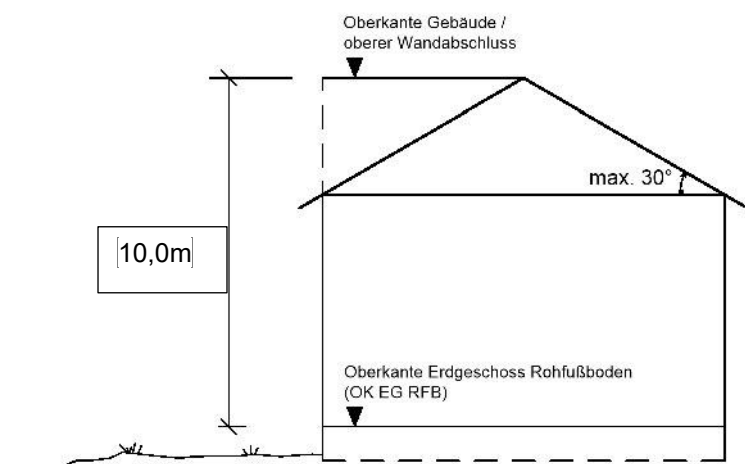
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 auf ein Maß von $Z = II$ festgesetzt. Dieser Wert orientieren sich an der Bestandsbebauung. Im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 und Sondergebiet 3 Zweckbestimmung: Holzlagerplatz ist die Festsetzung von Vollgeschossen nicht erforderlich. Somit soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung im Westen weiterhin in das Orts- und Landschaftsbild einfügt (in Kombination mit den vorzunehmenden Anpflanzungen) und eine Abstufung hin zum Außenbereich vorgenommen wird. Aus diesem Grund sind auch für das GEE 1 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 $OK_{Geb} = 10 \text{ m}$. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden ($OK_{EG RFB}$). Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Abb. 7: Systemskizze Firsthöhe der Gebäude – Unterer Bezugspunkt



4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise (§ 22 BauNVO) wird im Plangebiet nicht festgesetzt. 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 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.

Zu beachten ist die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone zur südlich angrenzenden Landesstraße in Bereich des SO 3 und teilweise im GEe 2.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1: Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei den Stellplätzen soll eine gewisse Flexibilität auf den Grundstücken bestehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr.2 und für das Sondergebiet Holzlagerplatz: Die Holzlagerung im Sondergebiet und die Lagerung von Materialien im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um letztendlich eine einheitliche Bauflucht für die Lagerung im südlichen Bereich zu erzielen.

Zu beachten ist die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone zur südlich angrenzenden Landesstraße in Bereich des SO 3 und teilweise im GEe 2.

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, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Des Weiteren sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig.

Ergänzend 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.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4\text{m}^2$ sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen. Diese Festsetzung dient dem Natur- und Artenschutz.

Die geschlossenen Laubstrauchhecke gemäß Plankarte im Sondergebiet 3 und im Bereich „Verkehrsbegleitgrün“ sind anzupflanzen. Je 3m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Arten siehe Artenliste 4.1. Bauliche Anlagen sind im Bereich der Pflanzfläche unzulässig. Ausnahme: Einfriedungen unter Beachtung der textlichen Festsetzung 2.3ff.

Je Symbol Baumanpflanzung sind Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann gegenüber den Vorgaben der Plankarte um bis zu 5m versetzt werden. Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit klimaresistenten, standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten

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

Zusätzlich werden im GEE 1 Maßnahmen zum Klimaschutz 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 eingeschränkten Gewerbegebiet 1 ist auf mind. 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren vorzunehmen. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Gehölzen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): Die vorhandenen Bäume und Gehölze im Norden und Süden des Gewerbegebietes 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

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 gilt: Es sind Dachneigungen von 0° bis einschließlich 20° zulässig. Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

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

5.2 Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Zulässig sind offene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz i.V.m. der

Pflanzung von einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Artenlisten, siehe Hinweis 4.1. Sichtschutz-zäune (z.B. Flechtschutzzäune) sind nicht zulässig. Der Bodenabstand beträgt 15cm. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen oder Kaltluftstaus begründen. Aus diesem Grund sind Mauer- und Betonsockel unzulässig.

5.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Leuchtwerbung, Blink- und Wechsellichtwerbung, Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung lässt sich mit der Nähe des Plangebietes zur L3481 erklären und der möglichen verkehrsgefährdenden 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. 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 Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen im eingeschränkten 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 vor allem dem Boden- und Grundwasserschutz.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 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 zu 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 Entwurfsöffentlichkeit 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 sind teilweise schon oder werden derzeit noch durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die vorläufige Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wird mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

7.2 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.

Die abschließende Bewertung und Bestimmung des Ausgleichserfordernisses erfolgen bei dieser Planung erst zum Entwurf.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes 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. Im Zuge der Entwurfs-offenlage wird der vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit ausgelegt und mögliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

8 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:

8.1 Hochwasserschutz

8.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

Im Süden des Plangebietes grenzt, getrennt durch die Landesstraße, ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Regionalplan Mittelhessen Z 6.1.4-6) bzw. eine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiet an. Die Planung hat aber keinen direkten Einfluss. Die Belange Hochwasserschutz werden im Umweltbericht und in der Begründung abgearbeitet.

8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet grenzt an ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes an. Die Planung hat aber keinen direkten Einfluss. Die Belange Hochwasserschutz werden im Umweltbericht und in der Begründung abgearbeitet

8.1.3 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.

8.2 Wasserversorgung

8.2.1 Bedarfsermittlung

Der Bedarf für die Wasserversorgung wird den derzeitigen sehr geringen Bedarf nicht gravierend übersteigen, zumal auf einem Großteil der Flächen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

8.2.2 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.

8.2.3 Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet ist aufgrund des Bestandes sichergestellt. Derzeit wird die Löschwasserversorgung noch überprüft. Es wird aufgrund des Bestands jedoch davon ausgegangen, dass der Deckungsnachweis erfolgen kann.

8.2.4 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.

8.3 Grundwasserschutz

8.3.1 Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.5.1 wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Auf diese Weise soll eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden, wie bisher auch auf dieser Fläche.

8.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Schutzzone IIIB des TWS Wasserwerk Inheiden (StAnz. 1995/46 S.3594 sowie 2020/39 S.972), welches jedoch durch eine Schaffung von Bauplanungsrecht 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.

8.3.3 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 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 verrieselt 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.

8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung 1.4 zur Befestigung der PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Gleich gilt für die Flächen, die nicht versiegelt werden dürfen (TF 1.3.1) bzw. für Anpflanzungsflächen, auf denen das Niederschlagswasser weiter natürlich versickern kann.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ¹ :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert 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 werden.

Rohrversickerung

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

¹ 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.

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.

8.3.5 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.

8.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Die Fläche liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

8.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3.8 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.

8.3.9 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes im GEE1 gelten die Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und die Vorgaben des Hess. Wassergesetzes.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

8.4.1 Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.4 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.5 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.5 Abwasserbeseitigung

8.5.1 Gesicherte Erschließung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird die Entwässerung des bestehenden und geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes 1 geprüft und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Konzept vorgelegt (Verweis auf § 66 HBO). In der *Grünberger Straße* sind entsprechende Abwasseranlagen, an die das Gebäude des GEe 1 angeschlossen werden müssen. Für das GEe 2 und Sondergebiet 3 sind keine Abwasseranlagen erforderlich.

8.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Entwässerungsplanung für den Neubau müssen die Anforderungen an die bestehende Abwasserbeseitigung im Bereich *Grünberger Straße* erfüllt werden.

8.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge der Entwässerungsplanung für den Neubau muss die Leistungsfähigkeit und die Anforderungen an die bestehende Abwasseranlage in der *Grünberger Straße* gegenüber der Stadt bzw. den zuständigen Behörden nachgewiesen werden.

8.5.4 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 im GEe 1 führt zu 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 Vorentwurf wurde die Niederschlagswasserverwertung bzw. eine Zisterne mit mind. 7m³ festgesetzt. Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen im eingeschränkten 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 des Grundwassers und soll die Abwasseranlagen entlasten.

8.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers

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

8.5.6 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung ist bereits in der *Grünberger Straße* Bestand. Weitere Aussagen hierzu erfolgen zum Entwurf.

8.5.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

8.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Gewässer. Das überschüssige Niederschlagswasser wird derzeit vor Ort versickert. Inwieweit die im Süden außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Grabenparzelle in Anspruch genommen wird, kann nicht beurteilt werden.

8.6.2 Hochwasserschutz

Erfolgt indirekt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, in dem das Niederschlagswasser auf einem Großteil der Fläche natürlich versickert.

8.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

8.6.4 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.

8.6.5 Starkregen

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

Die neue Fläche für das Sondergebiet; Zweckbestimmung: Holzlagerplatz im Westen, sowie der südliche Rand 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. 8: Ausschnitt Fließpfadkarte des Starkregenviewers



Quelle: StarkregenviewerHessen (www.umweltdaten.hessen.de; 06/2026), bearbeitet

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Aufgrund der geplanten Gewerbenutzung (Gewerbehalle und Lagerflächen) bestehen keine besonderen wasserwirtschaftlichen Anforderungen.

9 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt ist kein Altstandort im Plangebiet bekannt.

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

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 Siedlungs- und Verkehrsprojekte kann der Boden zerstört werden und seine Funktionen verloren gehen.

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. Durch die Festsetzungen wird nur im GEe 1 eine Versiegelung vorbereitet, die aber in Teilbereich bereits vorhanden ist. Im GEe 2 und SO 2 ist keine Versiegelung zugelassen, so dass der Eingriff in den Boden deutlich minimiert wird.

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.

10 Kampfmittel

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

11 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 der bereits ansässigen Gewerbebetriebe im Plangebiet und der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird den Örtlichkeiten mit der angrenzenden Wohnnutzung bereits Rechnung getragen. Aktuell liegen keine Kenntnisse über immissionsschutzrechtliche Konflikte vor.

12 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.

13 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) u. sonstige Hinweise **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Bauliche Anlagen entlang der L 3481 sind gemäß § 23 HStrG in der Bauverbotszone (20m ab Fahrbahnrand) nicht zulässig. Erst ab einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, können bauliche Anlagen errichtet werden. An die Bauverbotszone schließt sich die

20m breite Baubeschränkungszone an. Bauliche Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lich in der gültigen Fassung.

Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer ein-geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Brandschutz

In der Stadt Lich steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. 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 8,0 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,0 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragssteller sowie dem Ersteller zu unterzeichnen.

Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

14 Sonstige Infrastruktur

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

15 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	14.248 m²
Fläche des Gewerbegebietes	5.157 m ²
(GEe 1	3.194 m ²)
(GEe 2	1.963 m ²)
Sondergebiet SO 3	7.076 m ²
Straßenverkehrsflächen	101 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Betriebsweg	714 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg	688 m ²
Grünflächen Zw. Verkehrsbegleitgrün	512 m ²

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes kann bei einer festgesetzten GRZ I von 0,6 eine Versiegelung von 1.916m² erfolgen, zzgl. GRZ II (§ 19 Abs.4 BauNVO) von 639m². Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bereits 936m² im Gewerbegebiet 1 befestigt sind (Parkplatz, Ausstellungsfläche, Lagerfläche). Im GEe 2 und SO 3 ist eine Versiegelung nicht zulässig.

16 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06/2026

Planstand: 17.06.2026

Projektnummer: 25-30365-3036

Projektleitung: Dipl. Geogr. 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