

Stadt Lich, Stadtteil Nieder-Bessingen

## **Begründung**

# **FNP-Änderung im Bereich 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

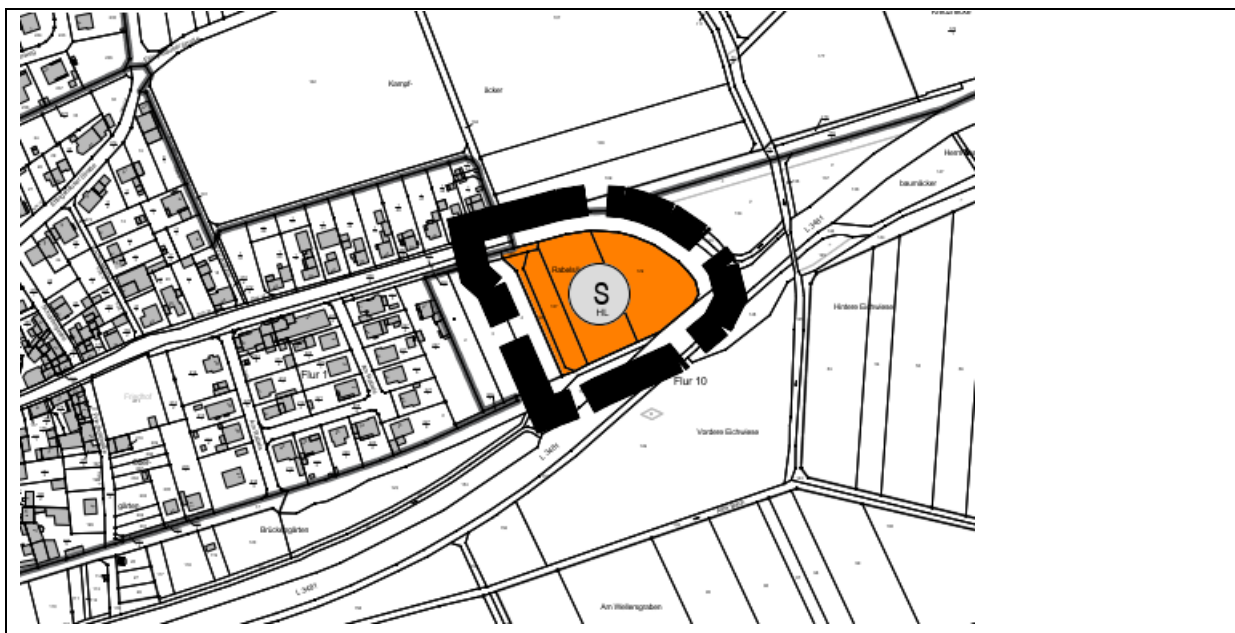
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

|          |                                                                                                                                      |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen .....</b>                                                                                                          | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>Städtebauliche Konzeption.....</b>                                                                                                | <b>10</b> |
| <b>3</b> | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>                                                                                  | <b>11</b> |
| <b>4</b> | <b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>                                                                                                | <b>11</b> |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung.....                                                                                                       | 12        |
| <b>5</b> | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>                                                                               | <b>12</b> |
| 5.1      | Umweltprüfung und Umweltbericht .....                                                                                                | 12        |
| 5.2      | Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....                                                                                                | 14        |
| 5.3      | Artenschutzrechtliche Belange.....                                                                                                   | 14        |
| <b>6</b> | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>                                                                                  | <b>14</b> |
| 6.1      | Hochwasserschutz .....                                                                                                               | 14        |
| 6.1.1    | Überschwemmungsgebiet .....                                                                                                          | 14        |
| 6.1.2    | Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....                                                                            | 14        |
| 6.1.3    | Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG) ..... | 14        |
| 6.2      | Wasserversorgung .....                                                                                                               | 15        |
| 6.2.1    | Bedarfsermittlung.....                                                                                                               | 15        |
| 6.2.2    | Wassersparnachweis.....                                                                                                              | 15        |
| 6.2.3    | Deckungsnachweis .....                                                                                                               | 15        |
| 6.2.4    | Technische Anlagen .....                                                                                                             | 15        |
| 6.3      | Grundwasserschutz .....                                                                                                              | 15        |
| 6.3.1    | Schutz des Grundwassers .....                                                                                                        | 15        |
| 6.3.2    | Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....                                                             | 15        |
| 6.3.3    | Verminderung der Grundwasserneubildung .....                                                                                         | 15        |
| 6.3.4    | Versickerung von Niederschlagswasser .....                                                                                           | 16        |
| 6.3.5    | Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden.....                                                                                 | 16        |
| 6.3.6    | Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.....                                                                 | 16        |
| 6.3.7    | Bemessungsgrundwasserstände.....                                                                                                     | 16        |
| 6.3.8    | Bauwerke im Grundwasser.....                                                                                                         | 16        |
| 6.3.9    | Einbringen von Stoffen in das Grundwasser .....                                                                                      | 16        |
| 6.4      | Schutz oberirdischer Gewässer .....                                                                                                  | 16        |
| 6.4.1    | Gewässerrandstreifen:.....                                                                                                           | 16        |

|           |                                                                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.4.2     | Gewässerentwicklungsflächen .....                                                                         | 16        |
| 6.4.3     | Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....                                          | 17        |
| 6.4.4     | Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen .....                                                 | 17        |
| 6.4.5     | Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer .....                                        | 17        |
| 6.5       | Abwasserbeseitigung .....                                                                                 | 17        |
| 6.5.1     | Gesicherte Erschließung .....                                                                             | 17        |
| 6.5.2     | Anforderungen an die Abwasserbeseitigung .....                                                            | 17        |
| 6.5.3     | Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen .....                                                              | 17        |
| 6.5.4     | Reduzierung der Abwassermenge .....                                                                       | 17        |
| 6.5.5     | Versickerung des Niederschlagswassers .....                                                               | 18        |
| 6.5.6     | Entwässerung im Trennsystem .....                                                                         | 18        |
| 6.5.7     | Kosten und Zeitplan .....                                                                                 | 18        |
| 6.6       | Abflussregelung .....                                                                                     | 18        |
| 6.6.1     | Abflussverhältnisse im Gewässer .....                                                                     | 18        |
| 6.6.2     | Hochwasserschutz .....                                                                                    | 18        |
| 6.6.3     | Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen .....                                                            | 18        |
| 6.6.4     | Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....                                           | 18        |
| 6.6.5     | Starkregen .....                                                                                          | 18        |
| 6.7       | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche<br>Wirtschaft ..... | 19        |
| <b>7</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>                          | <b>19</b> |
| <b>8</b>  | <b>Kampfmittel .....</b>                                                                                  | <b>21</b> |
| <b>9</b>  | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                                             | <b>21</b> |
| <b>10</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>                                                                                | <b>21</b> |
| <b>11</b> | <b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB) u. sonstige Hinweise</b>                  | <b>22</b> |
| <b>12</b> | <b>Sonstige Infrastruktur .....</b>                                                                       | <b>22</b> |
| <b>13</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                                                | <b>22</b> |
| <b>14</b> | <b>Anlagen und Gutachten .....</b>                                                                        | <b>23</b> |

Abb.1: Übersichtskarte



Ausschnitt geordnet, 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 „Rabelsacker“ sowie die FNP-Änderung in diesem Bereich im Stadtteil Nieder-Bessingen beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rabelsacker“ 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 und die FNP-Änderung sehen 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 rd. 0,7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst in der Gemarkung Nieder-Bessingen Flur 10, die Flurstücke 126-129 und 130tlw.

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.

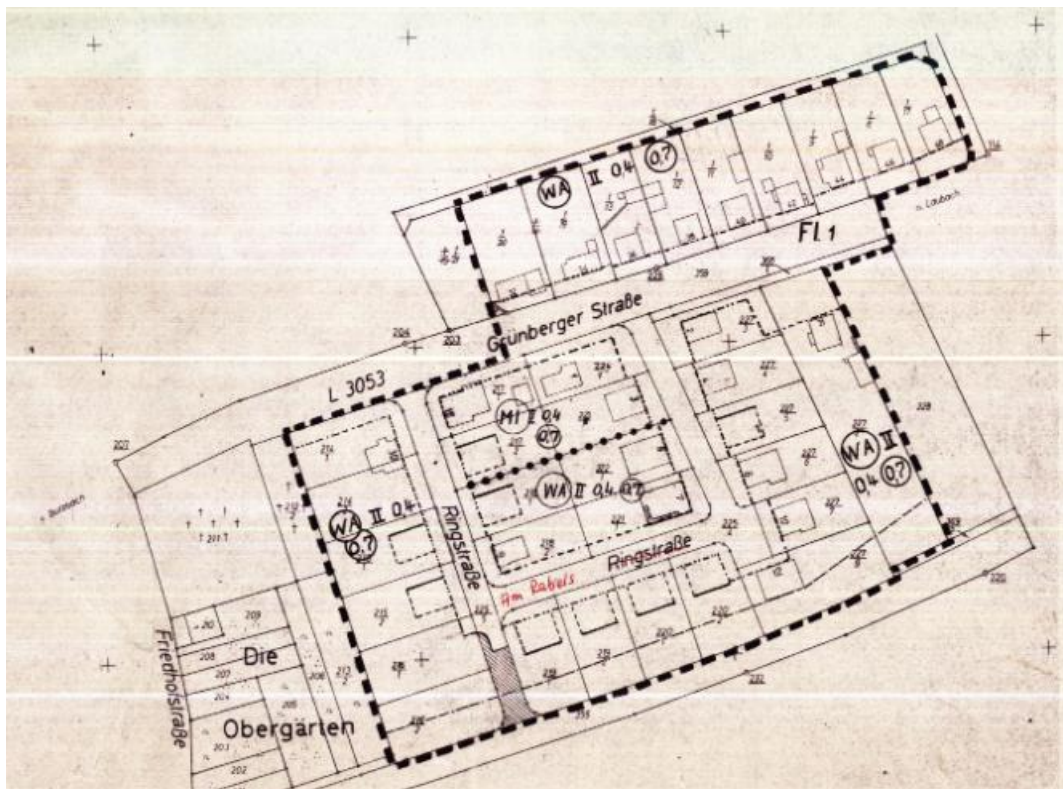
**Abb. 5:** Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lich



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

|                                                  |       |
|--------------------------------------------------|-------|
| Feststellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 6 BauGB</b> | _____ |
|--------------------------------------------------|-------|

\*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 m<sup>2</sup> 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.

Die Planziele und die Städtebauliche Konzeption treffen auch eingeschränkt auf die FNP-Änderung zu.

### **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 Festsetzungen in die FNP-Änderung aufgenommen worden.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO (Sonderbauflächen Zweckbestimmung Holzlagerplatz) auf FNP-Ebene bzw. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO im Bebauungsplan 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.

### **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **5.1 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 Entwurfsoffenlage 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 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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **5.2 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.

## **5.3 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 Entwurfsoffenlage wird der vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit ausgelegt und mögliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

## **6 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:

### **6.1 Hochwasserschutz**

#### **6.1.1 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.

#### **6.1.2 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.

#### **6.1.3 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.

## **6.2 Wasserversorgung**

### **6.2.1 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.

### **6.2.2 Wassersparnachweis**

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

### **6.2.3 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.

### **6.2.4 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.

## **6.3 Grundwasserschutz**

### **6.3.1 Schutz des Grundwassers**

Unter der textlichen Festsetzung 1.5.1 im Bebauungsplan 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.

### **6.3.2 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.

### **6.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. In der Sonderbaufläche ist keine Versiegelung zulässig.

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.

#### **6.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung 1.4 im Bebauungsplan 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 SO-Flächen, die nicht versiegelt werden dürfen (TF 1.3.1) bzw. für Anpflanzungsflächen, auf denen das Niederschlagswasser weiter natürlich versickern kann.

#### **6.3.5 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.

#### **6.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Die Fläche liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### **6.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### **6.3.8 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.

#### **6.3.9 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. In der Sonderbaufläche ist keine Versiegelung zulässig, das Niederschlagswasser soll dort wie bisher versickern.

### **6.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

#### **6.4.1 Gewässerrandstreifen:**

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **6.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **6.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **6.4.4 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

Es befinden keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **6.4.5 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

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

### **6.5 Abwasserbeseitigung**

#### **6.5.1 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 das Sondergebiet 3 sind keine Abwasseranlagen erforderlich.

#### **6.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

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

#### **6.5.3 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.

#### **6.5.4 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. 7m<sup>3</sup> 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 7m<sup>3</sup> einzurichten, davon müssen 4m<sup>3</sup> als Retention zur Verfügung stehen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers und soll die Abwasseranlagen entlasten.

In der Sonderbaufläche ist keine Versiegelung zulässig.

#### **6.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers**

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

#### **6.5.6 Entwässerung im Trennsystem**

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

#### **6.5.7 Kosten und Zeitplan**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **6.6 Abflussregelung**

#### **6.6.1 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.

#### **6.6.2 Hochwasserschutz**

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

#### **6.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

#### **6.6.4 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.

#### **6.6.5 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 Starkregenergeignissen 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. 7:** Ausschnitt Fließpfadkarte des Starkregenviewers



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

## **6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft**

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

## **7 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.

### **8 Kampfmittel**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **9 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. Auch die Sonderbauflächen, die weiter von der bestehenden Ortsrandlage abgerückt werden, verursachen bisher keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vor.

### **10 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.

## 11 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 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.

### 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.

## 12 Sonstige Infrastruktur

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## 13 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.

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> | <b>7.790 m²</b> |
| Sonderbaufläche                           | 7.790 m²        |

## **14 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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)