

Stadt Lich, Stadtteil Bettenhausen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8.4

„In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ 2. Änderung

Entwurf

Planstand: 18.06.2026

Projektnummer: 25-2986

Projektleitung: Dipl. Geograph 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. Planerfordernis und -ziel	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Verfahrensart und -stand.....	4
4. Regionalplanung und Flächennutzungsplan	5
5. Verbindliche Bauleitplanung	6
6. Städtebauliches Ziel der 2.Änderung	9
7. Inhalt und Festsetzungen	9
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	12
8.3 Artenschutzrechtliche Belange	12
9. Klimaschutz	12
10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	12
12. Kampfmittel.....	13
13. Immissionsschutz	13
14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauausführung, etc.)	13

m

1. Planerfordernis und -ziel

Im südwestlichen Bereich des Stadtteils Bettenhausen befinden sich ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8.4 „In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ aus dem Jahr 1995 ausgewiesen und umgesetzt wurden. Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist die Ergänzung einer bestehenden baulichen Anlage auf dem Flurstück 188/1, sowie die Schaffung von Lagerungsmöglichkeiten von lw. Produkten auf den Flurstücken 189/1 und 190/1 in der Flur 3. Diese Flächen sind bei dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2023 fälschlicherweise als Private Grünfläche Zweckbestimmung Grünland ausgewiesen worden. Auf diesen Flächen existierte aber bereits ein Fundament für eine landwirtschaftliche Halle (188/1) und auf den Flurstücken 189/1 und 190/1 wurden lw. Geräte, Heuballen und Silageballen gelagert. (siehe Abb.3).

Die Planänderung sieht nun die Umwidmung von privater Grünfläche Zweckbestimmung Grünland in ein Dorfgebiet vor, da die Fläche gemäß den o.g. Beschreibungen durch landwirtschaftliche Gebäude und Nutzungen geprägt ist. Das bestehende Fundament (Bodenplatte) wird durch eine Umgrenzung von Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Lagerflächen und landwirtschaftliche Nebenanlagen (Maschinenhalle) gekennzeichnet. Der betroffene Grundstückseigentümer beabsichtigte dort eine lw. Halle zu errichten. Die Grünflächenausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes stand dem aktuellen entgegen. Die zulässige Nutzung der übrigen zwei Flächen ist über die textlichen Festsetzungen geregelt, bauliche Anlagen sind dort nicht geplant. Die Bebauungsplanänderung erfasst somit nur den aktuellen Status quo.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Umwidmung nicht betroffen, da der betroffene Bereich im Verhältnis zur Fläche des Gesamtplanes deutlich untergeordnet ist. Insofern kann das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



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

2. Räumlicher Geltungsbereich

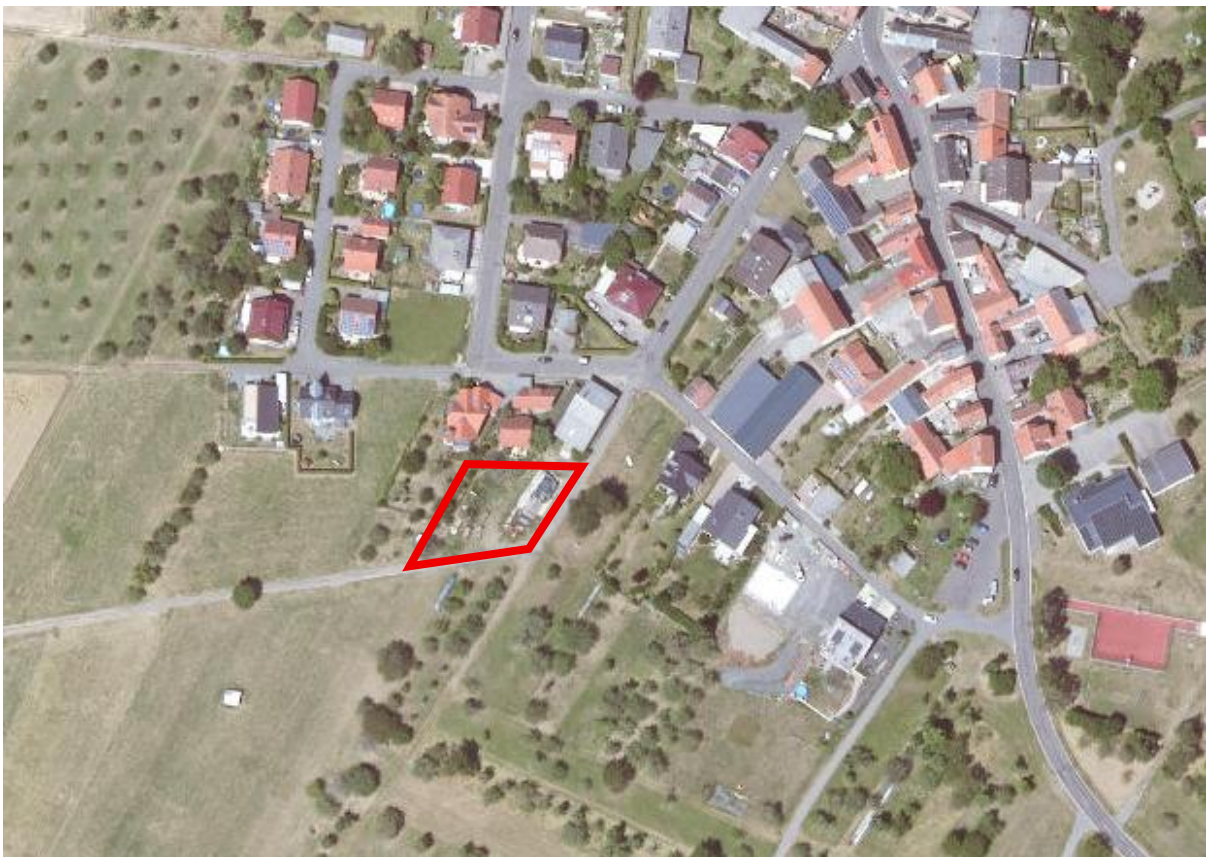
Das Plangebiet bildet den südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Bettenhausen. Der Bereich ist in direkter Umgebung durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen und Acker) umgeben, nördlich grenzt der dazugehörige Landwirtschaftliche Betrieb sowie Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3: Flurstücke 188/1, 189/1 und 190/1, alle in der Gemarkung Bettenhausen.

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist den Übersichtskarten in Abb.1 bis 3 zu entnehmen und umfasst nur einen kleinen Teil des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes.

Abb. 3: Luftbild des Bestandes



Quelle: www.natureg.hessen.de (01/2023), genordet ohne Maßstab, bearbeitet

3. Verfahrensart und -stand

Die Grundzüge der Planung des Gesamtplanes werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt, da nur die bestehende Nutzung auf den Flächen gesichert sowie das Erschließungskonzept unverändert bleiben. Auch der Geltungsbereich des Baugebietes sowie angrenzender Ausgleichsflächen werden nicht verändert, so dass das Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Bei der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	11.03.2026 Bekanntmachung 25.06.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	29.06.2026 – 31.07.2026 Bekanntmachung 25.06.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 Hs.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 23.06.2026 Frist 31.07.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Lich im „Amtsblatt der Stadt Lich“ sowie auf der Homepage der Stadt Lich.

Der Auslegungszeitraum von mindestens einem Monat oder 30 Tage wird nicht verlängert, da es vorliegend um ein vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt. Die Planänderung tangiert nicht das Gesamtkonzept des Ursprungsbebauungsplanes.

4. Regionalplanung und Flächennutzungsplan

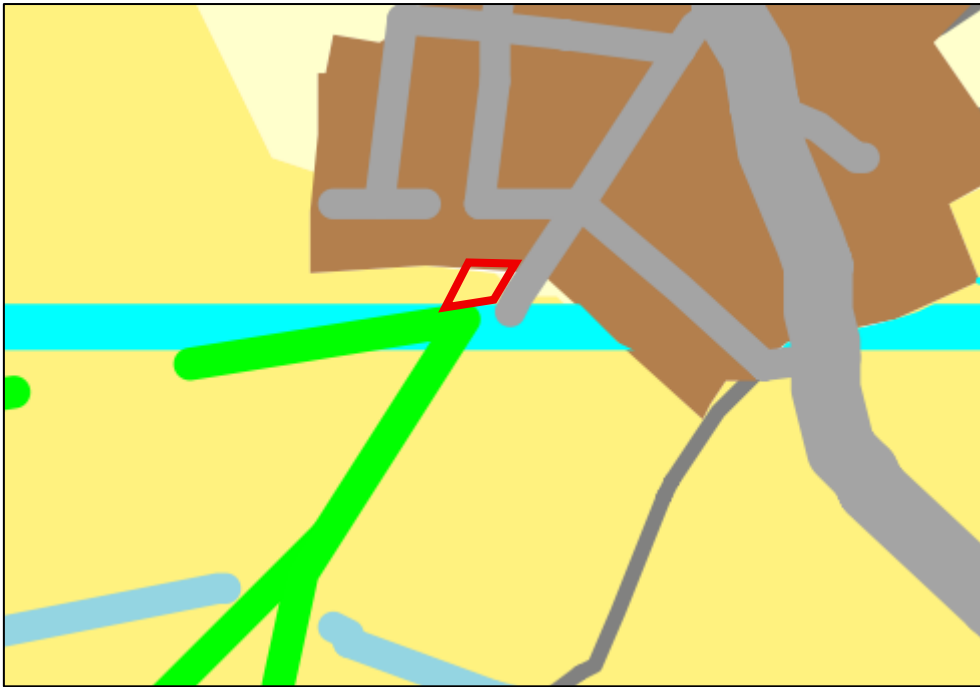
Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 8.4 „In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ ist mit seinen Bauflächen im Regionalplan als Vorranggebiet (VRG) Siedlung-Bestand dargestellt. Die angrenzenden Streuobstbestände sind überwiegend als VRG Landwirtschaft und untergeordnet als Vorbehaltsgebiet (VBG) Landwirtschaft dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die 2.Änderung weist den vorliegenden Geltungsbereich mit einer Größe von 880m² als Dorfgebiet aus, in dem lw. Produkte gelagert werden und ein Fundament für eine lw. Halle besteht, die bebaut werden soll. Die Größe und Nutzung der Fläche steht dem raumordnerischen Ziel VRG Landwirtschaft (6.3-1 (Z)(K)) nicht entgegen:

6.3-1 (Z) (K) In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Auf der Fläche erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung, die auch durch die textlichen Festsetzungen gesichert wird.

Zusätzlich wird der Geltungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) überlagert und ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) grenzt südwestlich an. Die vorgenommene 2. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht unmittelbar auf die beiden raumordnerischen Grundsätze aus.

Abb.4: Regionalplan Mittelhessen 2010



Genordet, ohne Maßstab

Der Gesamtflächennutzungsplan wurde im Zuge des bisherigen Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert. Die 2.Änderung weist den vorliegenden Geltungsbereich mit einer Größe von 880m² nun als Dorfgebiet aus, in dem lw. Produkte gelagert werden und ein Fundament für eine lw. Halle besteht, die bebaut werden soll. Im vereinfachten Verfahren wird in der Regel von der strengen Umweltprüfung (kein Umweltbericht erforderlich) abgesehen. Zudem entfällt oft die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Größe und Nutzung der vorliegenden Fläche mit 880m² steht dem Flächennutzungsplan aufgrund der Maßstabsebene nicht grundsätzlich entgegen. Im Zuge der Gesamtfortschreibung gilt es den Bereich dann auf Basis der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

5. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 8.4 „In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ trat 1995 in Kraft (Abb. 5). Planziel war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO und eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 8.4 „In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ (1995)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Planziel der 1.Änderung des Bebauungsplanes 2023 (Abb.6) war im Wesentlichen: Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen (Plankarte 1 Streuobstwiesen) konnten aufgrund der Grundstücksverhältnisse (Privatbesitz) auf rund $\frac{3}{4}$ der Fläche nicht umgesetzt werden. Auch die im Bebauungsplan bisher festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen (Plankarte 2) in der Ausgleichsfläche Flur 2 Flurstück 145/30 tlw. entsprachen nicht mehr den naturschutzfachlichen Erfordernissen und fachlichen Erkenntnissen, sodass eine Änderung der Maßnahmen und Fläche erforderlich wird. Die Fläche wurde deshalb aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen (Plankarte 2). Die Überarbeitung der Maßnahmen und die Neubewertung der Fläche erfolgte dann über ein separates Verfahren durch die Landschaftspflegevereinigung (LPV) Gießen. Dort sollte eine neue Ökokontomaßnahme im Bereich „Winke“ entstehen, deren Punkte dann später als Ausgleich anderen Eingriffen neu zugeordnet werden konnten.

Aufgrund des entstandenen Defizits sollte eine neue Maßnahme im Bebauungsplanverfahren zugeordnet werden (Plankarte 3), zumal das Baugebiet bis auf zwei Baulücken komplett bebaut ist. Somit war auch der naturschutzrechtliche Ausgleich zu erbringen und nachzuweisen. Ein weiteres Planziel der 1.Änderung war die Festsetzung eines Teils der bisherigen Ausgleichsflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland, wobei die bestehenden und gesetzlich geschützten Streuobstbäume zum Erhalt festgesetzt wurden (§ 30 BNatSchG).

Die Stadt Lich hat dann den Bebauungsplan Nr.8.4 - 1.Änderung im Jahr 2023 zur Satzung beschlossen.

Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 8.4 „In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ 1.Änderung (2003)



Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde in diesem Zusammenhang als private Grünfläche Zweckbestimmung Grünland festgesetzt. In der Bestandskarte zum Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag sind die drei Flurstücke des vorliegenden Geltungsbereiches allerdings als Lagerplatz mit Ruderalflur dargestellt. Dies entspricht auch dem tatsächlichen Bestand. Die Flächen gehören zu dem nördlich angrenzenden Grundstück eines lw. Betriebes, der dort bereits eine Scheune mit Nebenanlagen betreibt. Die bestehenden Fundamente und kleinere Nebengebäude sollen nun ebenfalls als Dorfgebiet

ausgewiesen werden, da die bisherige Darstellung im Bebauungsplan als Grünflächen Zweckbestimmung Grünland nicht den Örtlichkeiten entspricht. Die vorhandenen baulichen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes werden somit durch die Bebauungsplanänderung erfasst und im Bestand gesichert.

6. Städtebauliches Ziel der 2.Änderung

Diese o.g. Planziele bleiben mit der 2. Änderung unverändert bestehen, lediglich die Grünflächendarstellung auf 880m² auf den genannten Flurstücken (188/1, 189/1 und 190/1) ändert sich durch die Darstellung eines Dorfgebietes mit sehr eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten im Südwesten des Geltungsbereiches. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden baulichen Anlagen auf den Grundstücken gesichert werden und somit die Umwidmung von privater Grünfläche Zweckbestimmung Grünland in ein Dorfgebiet, da die Fläche durch das landwirtschaftliche Gebäudefundament und Nutzungen geprägt sind, erfolgen.

Handlungsbedarf für die Aufstellung der 2.Änderung besteht deshalb, da die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aktuell einem Bauantrag entgegensteht. Für den Bereich der vorhandenen Bodenplatte/Lagerfläche auf dem Flurstück 188/1 soll eine Halle gebaut werden, in der vorübergehend Materialien für die örtliche Feuerwehr untergebracht werden sollte. Aktuell soll die Halle u.a. dem Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten dienen. Auch die Möglichkeit der Lagerung von Silageballen etc. soll weiterhin auf den Flurstücken 189/1 und 190/1 gegeben sein.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, da das bisherige Plankonzept (zeichnerisch und textlich) bestehen bleibt.

7. 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.

Die vorliegende 2. Änderung erfasst nur die drei Grundstücke. Der übrige Geltungsbereich wird nicht tangiert, die bisherigen Darstellungen und Festsetzungen dort behalten ihre Gültigkeit, hier erfolgen keine Änderungen. Für den Geltungsbereich werden neue Festsetzungen mit aufgenommen, die nachfolgend begründet werden.

Die Flächen Flur 3: Flurstücke 188/1, 189/1 und 190/1 gehören zu dem nördlich angrenzenden Grundstück eines lw. Betriebes, der dort bereits eine Scheune mit Nebenanlagen betreibt. Die bestehenden Fundamente und kleinere Nebengebäude sollen nun ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen werden, da

die bisherige Darstellung im Bebauungsplan als Grünflächen Zweckbestimmung Grünland nicht den Örtlichkeiten entspricht.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.4 „In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8.4 „In der Kleewiese – Hinter der Bitze“ -1.Änderung von 2023 ersetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet im Sinne § 5 BauNVO.

Im Bereich MD 1 (Flst. 188/1) sind nur landwirtschaftliche Lagerflächen und die Errichtung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zulässig (TF 1.1.1).

Im Bereich MD 2 (Flste. 189/1 und 190/1) sind nur landwirtschaftliche Lagerflächen zulässig. Hochbauten und eine Versiegelung oder Befestigung der Flächen sind nicht zulässig (TF 1.1.1 und 1.1.2).

Mittels dieser Festsetzungen wird der örtliche Bestand und die aktuelle Nutzung erfasst und gesichert. Die bisher nach § 35 BauGB zulässigen lw. Nutzungen werden in den Bebauungsplan der 2.Änderung überführt und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

7.2 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 Baumassenzahl 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das MD 1 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest, was dem bisherigen Plan entspricht.

Im MD 2 ist keine Versiegelung vorhanden und vorgesehen (TF 1.1.2), so dass die Flächen als Grundstücksfreiflächen des Dorfgebietes zu werten sind und nur zur Lagerung von Silage oder Heuballen genutzt werden sollen.

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. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Innerhalb des MD 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = 1$ festgesetzt und würdigt damit die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in diesem Bereich.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wäre eine ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung möglich, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan Nr. 8.4 „In der Kleewiese - Hinter der Bitze“ 2. Änderung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Aufgrund der Bestandsüberplanung werden die bisherigen Vorgaben der textlichen Festsetzungen übernommen, so dass die Traufhöhe des Gebäudes mit einem Höchstmaß von 4,5 m festgesetzt wird. Die Traufhöhe entspricht der Schnittkante der verlängerten Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Bodenplatte.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes, der Änderung und Rücknahme von Grünlandflächen und dem Zuschlag zu der Ersatzmaßnahme im Bereich „Gemeindesee“ (Langsdorf), nicht tangiert. Im Rahmen der 1.Änderung wurden die drei Flächen als Ruderalflur / Lagerplatz kartiert und in die Bilanzierung und Bewertung eingebracht. (siehe Abb. 7).

8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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.

Abb.7: Ausschnitt der Bestandskarte des Umweltberichtes zur 1.Änderung des Bebauungsplanes.



Bei dieser Darstellung fehlt allerdings die bestehende Bodenplatte / Fundament auf dem Flurstück 188/1. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes weist diesen Bereich jetzt als Dorfgebietsfläche aus, lässt aber über die Nutzungsmatrix und die textlichen Festsetzungen keine weiteren baulichen Anlagen und somit auch keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu, so dass der heutige Status quo (Ruderalfläche, Lagerfläche, Bodenplatte) abgesichert wird. Als zusätzlichen Ausgleich für die Darstellung und Absicherung der Bodenplatte wurden im Süden der Flurstücke zusätzliche Laubbaumanpflanzungen (4 Bäume) in der Planung vorgesehen. Die Erschließung des Flurstücks 188/1 ist durch den östlich angrenzenden Weg gesichert, ein weiterer Ausbau von Wegen ist nicht erforderlich oder über die 2.Änderung geplant.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Diese Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

9. Klimaschutz

Dieser Belang wird durch die Änderung nicht betroffen.

10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Diese Belange werden durch die Änderung nicht betroffen.

11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Diese Belange werden durch die Änderung nicht betroffen.

12. Kampfmittel

Dieser Belang wird durch die Änderung nicht betroffen.

13. Immissionsschutz

Dieser Belang wird durch die Änderung nicht betroffen.

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

Nachfolgend werden Hinweise aus dem bisherigen Bebauungsplanverfahren übernommen, die teilweise auch auf den Bereich der 2.Ändeung zutreffen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung vom 02.06.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes (veröffentlicht im Staatsanzeiger 26/1986, Seite 1387) und in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, das mit der Verordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt vom 19.02.1929) festgesetzt wurde. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage „historischer Ortskern Bettenhausen“ an.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

OberhessenGas Netz GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Erdgasleitungen.

RP Gießen Dez. 44.1 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Weitere Informationen siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Planstand: 18.06.2026

Projektnummer: 25-2986

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph / 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