



Bauleitplanung der Stadt Lich, Stadtteil Langsdorf

**Begründung zur Feststellung
der Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich Bebauungsplanes Nr. 7.12 „Steinwiese“**

Planstand: 17.05.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

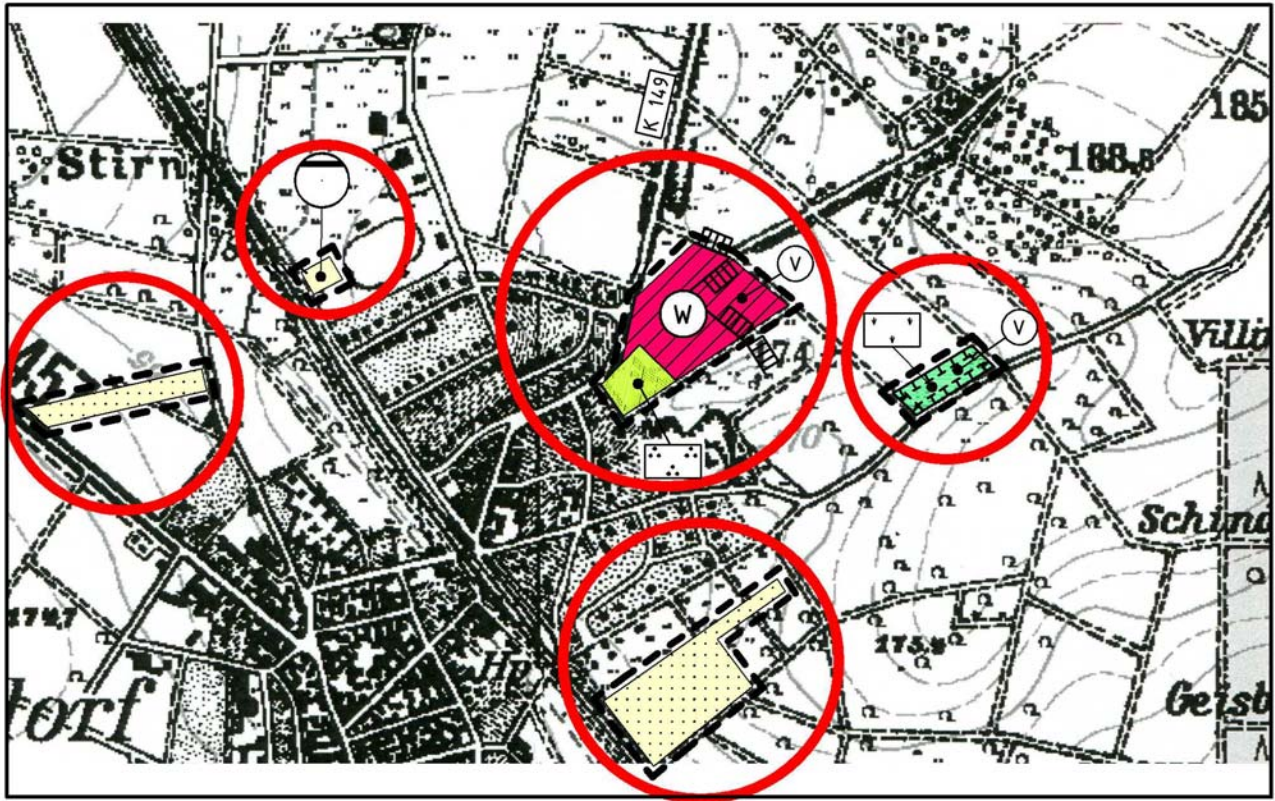
Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Änderungen zum Entwurf	5
1.4	Änderungen zum Entwurf (2. Offenlage)	6
1.5	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.6	Übergeordnete Planungen	7
1.7	Nachverdichtung und Baulücken	9
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	13
3	Landschaftspflege und Naturschutz	14
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
3.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB	16
3.3	Artenschutz und Schutzgebiete	16
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
4.1	Überschwemmungsgebiet	18
4.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
4.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
4.4	Abwasserbeseitigung	21
4.5	Abflussregelung	22
4.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	22
5	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	23
5.1	Straßen und Verkehrsflächen	23
5.2	Einmündungen und Knotenpunkte	24
5.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	26
5.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	27
5.5	Wasserversorgung	29
5.6	Abwasserentsorgung	29
5.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	29
5.8	Brandschutz	29
6	Immissionsschutz	31
7	Denkmalschutz	31
8	Altlasten, Boden, Baugrund und Bergaufsicht	32
9	Bodenordnung	33
10	Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen	33

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung „Steinwiese“



Eigene Darstellung

genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Im Nordosten des Stadtteils Langsdorf der Stadt Lich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. von Wohnbauflächen im Sinne des § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO geplant, um der weiteren Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt Lich und den Stadtteilen künftig gerecht zu werden (Ausweisung für die Eigenentwicklung des Stadtteils). Für das Plangebiet gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass nun zur Schaffung von Bauplanungsrecht ein Bebauungsplan mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden soll. Gleichzeitig soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielfläche östlich an den derzeitigen Ortsrand angrenzend ausgewiesen werden, um den rege genutzten Kirschen- und Schlittenberg als Naherholungsfläche zu erhalten.

Das Planerfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich besteht neben den o.g. Gründen auch in der Tatsache, dass derzeit keine nennenswerten Flächen für die Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtteil Langsdorf vorliegen. Eine Verdichtung der Bebauung im Innenbereich fand bereits durch die Anpassung von Bebauungsplänen statt. Eine weitere Verdichtung scheint zum derzeitigen Stand nicht möglich zu sein, da sich weitere unbebaute Flächen in Privatbesitz befinden, ohne dass die Stadt Zugriff auf die Grundstücke hat. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung stellt nun eine klassische Neuausweisung dar und entspricht somit zunächst den Erfordernissen der Vorgaben des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 und § 1a Abs.2 BauGB. Aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird das Planerfordernis und die städtebauliche Begründung in den nachfolgenden Kapiteln noch einmal vertiefend ausgeführt. Neben der Untersuchung von Alternativflächen sind auch infrastrukturelle Aspekte in die nähere Betrachtung eingeflossen. In der Konsequenz wurde für das Plangebiet die interne Erschließung sowie die infrastrukturelle Erschließung (Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens) geändert.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die geplanten Baugrundstücke sowie die Ausweisung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielfläche. Für das Gebiet wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Zick-Hessler eine Erschließungsplanung (Verkehrsplanung / Infrastruktur) ausgearbeitet und mit den Örtlichkeiten abgeglichen. Auf Basis dieses Erschließungskonzeptes wurde dann die Flächenausweisung, die Grundstücksaufteilung, das Maß der baulichen Nutzung, die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Privaten Grünfläche erarbeitet und bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch in Anlehnung an den angrenzenden Bestand ausgerichtet. Durch das vorgelegte Erschließungskonzept wird gleichzeitig sonnenoptimiertes Bauen (Ausrichtung der Baugrundstücke überwiegend in Südwest- oder Südost-Richtung) vorbereitet. Die Planung findet in Abstimmung mit der Stadt, den Stadtwerken, einem Ingenieurbüro und einem Projektentwickler statt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat am 11.02.2015 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinwiese“ im Stadtteil Langsdorf und der FNP-Änderung beschlossen. Das Verfahren wird im regulären Verfahren mit zwei Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB und Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund der zu den frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Anregungen und Hinweise seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde der Geltungsbereich um das Regenrückhaltebecken und weiterer Ausgleichsflächen erweitert, siehe u.a. auch Kapitel 1.6. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich am 16.11.2016 die Offenlage mit geändertem Geltungsbereich beschlossen. Die Offenlage wurde vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 durchgeführt.

Im Bereich der Darstellung der Rücknahmeflächen ist in der Bekanntmachung ein redaktioneller Fehler in der Darstellung der Plankarte aufgetreten, so dass eine zweite eingeschränkte Offenlage der FNP-Änderung erfolgt. Im Rahmen der FNP-Änderung (2. Offenlage) wird nun für die geplante Wohnbauflächendarstellung im Bereich Steinwiese die bisherigen Wohnbauflächendarstellung im Süden der Ortslage (Rod beim Steg) und im Nordwesten (An der Licher Chaussee / An der Licher Pforte) in gleicher Flächengröße zurückgenommen.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	11.02.2015 Bekanntmachung 16.04.2015*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	17.04.2015 – 15.05.2015 Bekanntmachung: 09.04.2015 *
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 16.04.2015 Frist 15.05.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 04.01.2017 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	09.01.2017 – 10.02.2017 Bekanntmachung 29.12.2016*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB	Anschreiben 06.03.2017 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) und § 3 (2) BauGB	10.03.2017 – 24.03.2017 Bekanntmachung 23.02.2017*
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 (6) BauGB	17.05.2017

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

Das Bebauungsplanverfahren (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (siehe Kapitel 1.4 bzw. Abb. 4) innerhalb der o.g. Frist abgegeben werden können.

1.3 Änderungen zum Entwurf

Folgende zusätzliche Untersuchungen, Überprüfungen und wesentlichen Änderungen in der Planung sind im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur Entwurfs-offenlage durchgeführt worden:

1. Geophysikalische Prospektion zur Untersuchung des Plangebietes auf archäologische Fundstellen (Stellungnahme Hess. Archäologie vom 15.04.2015), Kapitel 8.
2. Ausführungen zum Leerstand und Baulückenkataster der Stadt Lich i.V.m. der Darstellung von Alternativflächen im Stadtteil Langsdorf (Stellungnahmen RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde und Bauleitplanung Dez 31.), Kapitel 1.6.
3. Faunistische Aufnahmen bzw. Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

- (Stellungnahmen UNB, 29erVerbände, RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde).
4. Erarbeitung einer Verträglichkeitsprüfung bzgl. der möglichen Beeinträchtigung des betroffenen Vogelschutzgebietes (Stellungnahmen UNB, 29erVerbände, RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde), siehe UB.
 5. Rücknahme von Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan für den Stadtteil Langsdorf (Stellungnahme RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde), Kapitel 1.5.
 6. Aufnahme von externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Zuordnung von Öko-Punkten (Stellungnahme UNB) Kapitel 4.
 7. Knotenpunktgestaltung Anbindung Baugebiet / Kreisstraße (Stellungnahme Hessen Mobil), Kapitel 6.
 8. Änderung des Erschließungskonzeptes sowie Aufnahme eines externen Regenrückhaltebeckens, Kapitel 6.
 9. Vergrößerung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 5 und 6tlw im Norden des Baugebietes (Stellungnahme Landwirtschaft und Öffentlichkeit).
 10. Nachrichtliche Übernahmen (zum Beispiel Infrastrukturleitungen, Vogelschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet) und Hinweise für die nachfolgenden Planungsprozesse.

1.4 Änderungen zum Entwurf (2.Offenlage)

Folgende wesentlichen Änderungen in der Planung sind vorgenommen worden:

Im Rahmen der FNP-Änderung (2.Offenlage) wird nun für die geplante Wohnbauflächendarstellung im Bereich Steinwiese (2,3 ha) die bisherigen Wohnbauflächendarstellung im Süden der Ortslage (Rod beim Steg –Wohnbaufläche und gemischte Baufläche) mit rd. 2,0 und im Nordwesten (An der Licher Chaussee / An der Licher Pforte - Wohnbaufläche) mit rd. 0,3 ha in gleicher Flächengröße zurückgenommen.

1.5 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Langsdorf gelegene Plangebiet wird im Westen durch die *Bessinger Straße* (K 149), im Süden durch Wohnbebauung und im Norden und Osten durch Feldfluren begrenzt. Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 2,82 ha. Der Bereich ist durch Grünland und wenige Gehölze geprägt.

Anzahl der Bauplätze: rd. 29. Die Zahl kann je nach Grundstücksgröße und Zuschnitte variieren. Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich. Das Baugebiet wird abschnittsweise (nach Bedarf) entwickelt.

Grundstücksgrößen: Ø 450 m² bis 700 m², je nach Bedarf und Nachfrage können die Grundstücksgrößen variiert werden.

Darstellung: Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1 BauNVO (Baunutzungsverordnung), Grünflächen § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB mit der Zweckbestimmung und Parkanlage / Spielfläche, Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 5Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Abb.2 : Luftbild des Plangebietes (ohne Rücknahmefläche), rot gekennzeichnet.

Lage des Plangebietes (rot markiert) und der verlagerten Ausgleichsfläche (orange markiert) zu dem Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ (blau schraffiert). Quelle: natureg.hessen.de, Stand: 07.12.2016.

genordet, ohne Maßstab

1.6 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (6.3-2 (G)) und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt. Der nordöstliche Teil ist als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1.-2) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Gemäß der Zielvorgabe 6.3-3 kann die Flächeninanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft unter der Voraussetzung der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an die bebaute Ortslage unter 5 ha in Anspruch genommen werden. Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Nach § 1a Abs. 2 S. 4 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGB Änderungen 2013) soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der durch die sog. Innenentwicklungsnovelle eingefügte Satz stellt in der Sache nur klar, was bereits seit der Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 aus der Maßgabe des § 1 Abs. 5 folgt: Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Welche Anforderungen an die erweiterte Begründungspflicht zu stellen sind, kann dem Beschluss des OVG Nordrhein-Westfalen vom 14.07.2014 – 2 B 581/14.NE – entnommen werden:

„Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst für die Zukunft abzeichnet. Etwas anderes mag angesichts der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ausnahmsweise dann gelten, wenn für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes außerhalb der bestehenden Ortslage in der konkreten Planungssituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht.“

Das der Stadt vorliegende Baulücken- und Leerstandskataster für den Stadtteil Langsdorf wurde zum Entwurf ausgewertet, siehe Kapitel 1.6. und dem Regierungspräsidium (Obere Landesplanungsbehörde) auf einem Ortstermin am 10. März 2016 vorgestellt.

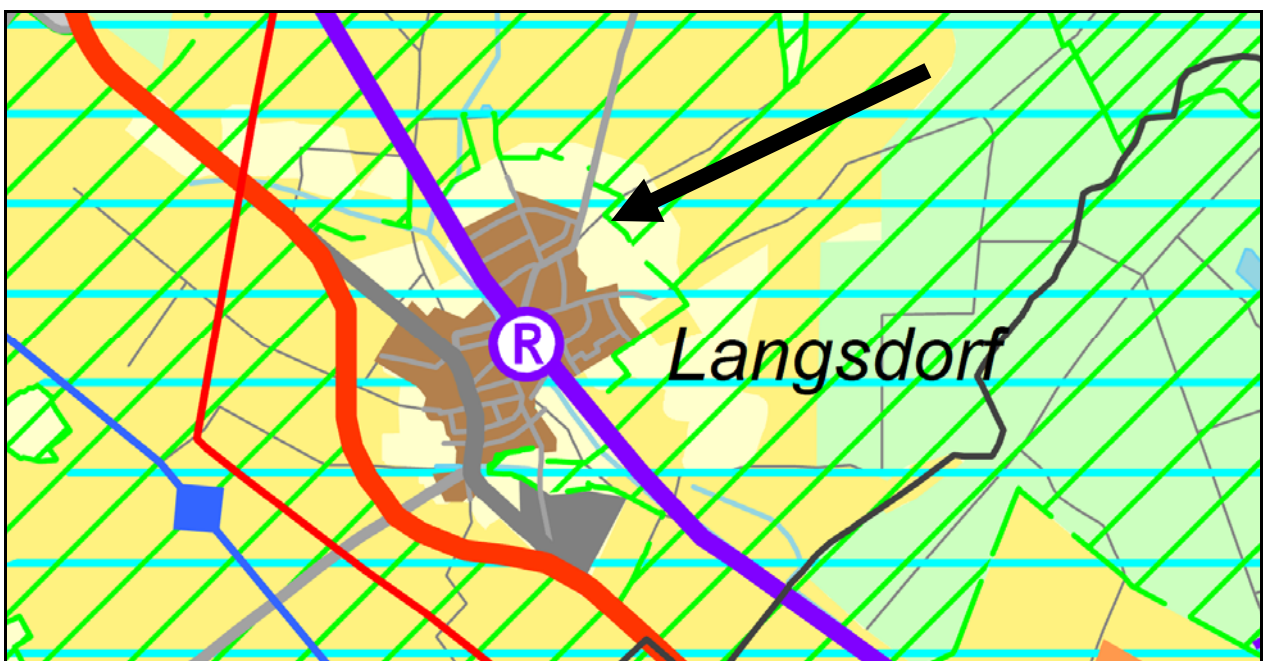
Das Baugebiet wird abschnittsweise nach Bedarf entwickelt, um der Zielvorgabe Genüge zu tun, nur Flächen für den Eigenbedarf des Stadtteils im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zu bebauen. Gemäß dem Gesprächsergebnis kann festgehalten werden, dass bei entsprechender Ergänzung und plausiblen Angaben in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf die Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann. Die städtebauliche Begründung des Vorhabens kann nachvollzogen werden, sofern mit der Flächennutzungsplanänderung im Tausch eine andere Wohnbaufläche zurückgenommen wird (siehe weiter unten zur FNP-Darstellung). Durch die Rücknahme des Gebietes im Süden von Langsdorf werden langfristig im Regionalplan dargestellte Vorranggebiete für Landwirtschaft gesichert.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist zusätzlich für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) aus. Parallel zum Vorentwurf und Entwurf wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt, um die Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft zu bewerten und entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Im vorliegenden Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes ist darüber hinaus eine Verträglichkeitsprüfung für mögliche Eingriffe ins Vogelschutzgebiet durchgeführt worden. Gleichzeitig sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Vogelschutzgebiet über die Festsetzung 2.8 festgelegt worden.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die FNP-Änderung ist nach Darstellung der Rücknahmeflächen dann ebenfalls an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Die Lage des Plangebietes ist mit dem schwarzen Pfeil gekennzeichnet.)

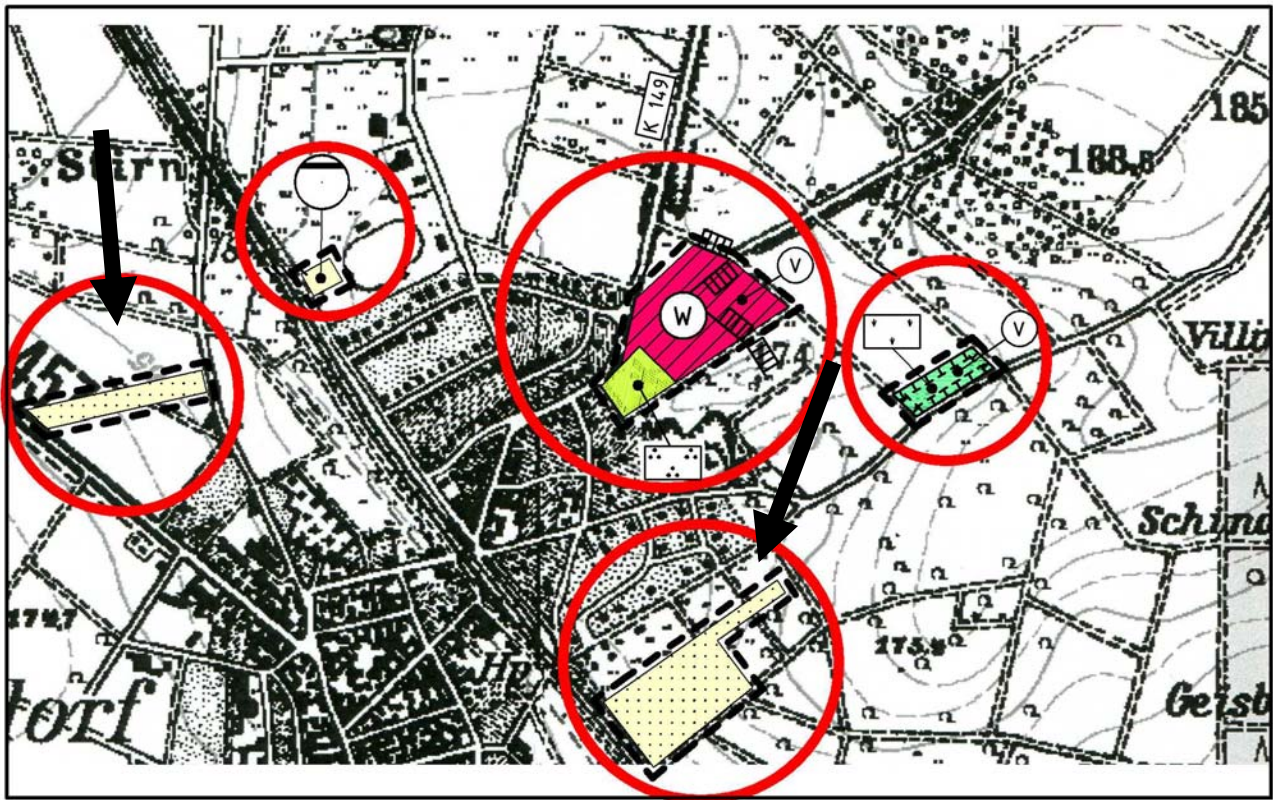


genordet, ohne Maßstab

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Lich stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO sowie in eine Grünfläche gemäß § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB (siehe Pfeil auf Abb. 4).

Abb.4: FNP-Darstellung mit Rücknahme von Flächen (mit Pfeilen gekennzeichnet)



Die auf Abbildung 4 markierte Fläche im Süden der Ortslage ist bisher als geplante Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt und wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen (rd. 2,0 ha). Zusätzlich erfolgt die Rücknahme von 0,3 ha im Nordwesten der Ortslage. Die Rücknahmen der Siedlungsflächen resultieren aus dem Gespräch bei der Oberen Landesplanungsbehörde am 10.3.2016 und der Tatsache, dass für die Siedlungsflächenentwicklung der einzelnen Stadtteile die Flächen lediglich für die Eigenentwicklung eines Stadtteiles ausgewiesen werden dürfen. Der Bedarf für die Eigenentwicklung konnte gegenüber der Fachbehörde nachgewiesen werden.

1.7 Nachverdichtung und Baulücken

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise von den Träger öffentlicher Belange (u.a. Obere Landesplanungsbehörde und Bauleitplanung RP Gießen) hat die Stadt Lich am 10.03.2016 einen entsprechenden Termin bei der zuständigen Fachbehörde zum Thema Nachverdichtung durchgeführt. Im Rahmen dieses Termins wurde die Thematik der Darstellung und Siedlungsentwicklungsflächen im Regionalplan Mittelhessen für den Stadtteil Langsdorf besprochen sowie mögliche Darstellungen von Alternativen und die städtebauliche Begründung gemäß § 1 Abs.3 BauGB vertiefend begründet und erörtert. Auch die in der Stel-

lungnahme des BUND und Nabu aufgeführten Hinweise zum Vogelschutzgebiet, zur fingerförmigen Siedlungsflächenentwicklung sowie zur Innenentwicklung sind auf dem Ortstermin erörtert worden. Zusammen mit dem Baulücken- und Leerstandskataster der Stadt für die Ortslage Langsdorf wurde eine Analyse der Siedlungsstruktur durchgeführt, die nachfolgend aufgeführt ist. Im Rahmen dieses Termins wurde auch die Thematik der Siedlungsflächenentwicklung im Regionalplan Mittelhessen für den Stadtteil Langsdorf besprochen (Bedarf, Bevölkerungsentwicklung, raumordnerische Vorgaben etc.) sowie mögliche Darstellungen von Alternativen und Rücknahmen von Siedlungsflächen (siehe auch Kapitel 1.5). Aufgrund der Gesprächsergebnisse kann die Obere Landesplanungsbehörde die Ausweisung des Gebietes raumordnerisch mittragen.

Die Stadt Lich hat in den letzten Jahren im Stadtteil Langsdorf zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sowie reguläre Bauleitplanverfahren aufgestellt und geändert, um vorhandene Baulücken zu schließen und eine Nachverdichtung im Bestand zu fördern. Hinzu kommen einzelne Baugrundstücke, die nach § 34 Baugesetzbuch als Innenbereich beurteilt werden konnten und somit eine Bebauung ermöglicht wurde. Die Planung eines Neubaugebietes war im Stadtteil Langsdorf bisher nicht vorgesehen, um die Innenentwicklung zu fördern und die Ergebnisse des Baulücken- und Leerstandskataster sowie deren Mobilisierung voranzutreiben. Städtische Baulücken stehen demnach jetzt nicht mehr zur Verfügung und die privaten Baulücken konnten nur bedingt mobilisiert werden. Die Schwierigkeiten bei der Mobilisierung der Potenziale liegen zum Teil an der hohen Preisvorstellung bzw. der fehlenden Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer, der erforderlichen Erschließung, die auch auf weitere Anlieger umzulegen sind sowie auf die erforderliche Bodenordnung, die aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft nicht möglich ist. Auch die ermittelten Leerstände bringen erhebliche Schwierigkeiten mit sich (aufwändiger Umbau von Hofreiten, Denkmalschutz, überhöhte Preisvorstellung, tatsächlicher Leerstand und noch von Einzelpersonen bewohnte große Objekte, etc.). Somit ist das Potenzial weitestgehend ausgeschöpft. Um jungen Familien aber zu ermöglichen Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtteil Langsdorf zu bauen und damit den Stadtteil in der Entwicklung zu stärken, ist die Neuausweisung eines Baugebietes erforderlich. Aufgrund der guten Infrastruktur des Stadtteiles, dem Bahnanschluss sowie die gute verkehrliche Anbindung an die Kernstadt und die Stadt Gießen bestehen erhebliche Nachfragepotenziale für Langsdorf. Darüber hinaus besteht aber auch der Bedarf an neu auszuweisenden Bauplätzen, der zum einen durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 (Vorranggebiete Siedlung Planung) der Stadt zugestanden wird, zum anderen durch die stetige Nachfrage nach Bauplätzen durch Bürger generiert wird und dies nicht lediglich nur in der Kernstadt, sondern auch in günstig gelegenen Stadtteilen wie Langsdorf. Auch für das vorliegende Baugebiet besteht bereits zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens eine rege Nachfrage, so dass der Bedarf anhand dieser belegt werden kann.

Gemäß dem letzten Stand der Baulücken in Langsdorf (Dezember 2016) sind nur noch **39** verbleibende Baulücken im Stadtteil vorhanden, die aber aufgrund der oben genannten Argumente derzeit nicht mobilisiert werden können. Die Stadt Lich hat bereits durch das Baulücken- und Leerstandskataster die Mobilisierung dieser Flächen und Grundstücksreserven in den letzten Jahren initiiert und somit mögliche Potenziale weitestgehend ausgeschöpft. Auf einem gemeinsamen Ortstermin mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim RP Gießen am 10.3.2016 konnte die Stadt gegenüber der Fachbehörde den Nachweis der Baulandmobilisierung im Stadtteil Langsdorf führen. In Verbindung mit der Rücknahme künftiger Siedlungsflächen für den Stadtteil Langsdorf konnte daher zum einen der Eigenbedarf zur Neuausweisung des Baugebietes Steinwiese erbracht und gleichzeitig aufgezeigt werden, dass es im Stadtteil selbst keine Alternativflächen gibt.

Abb.5: Tabelle Baulückenkataster

BAULÜCKENKATASTER DER STADT LICH
 Kernstadt und Stadtteile
 Stand: 06/2015



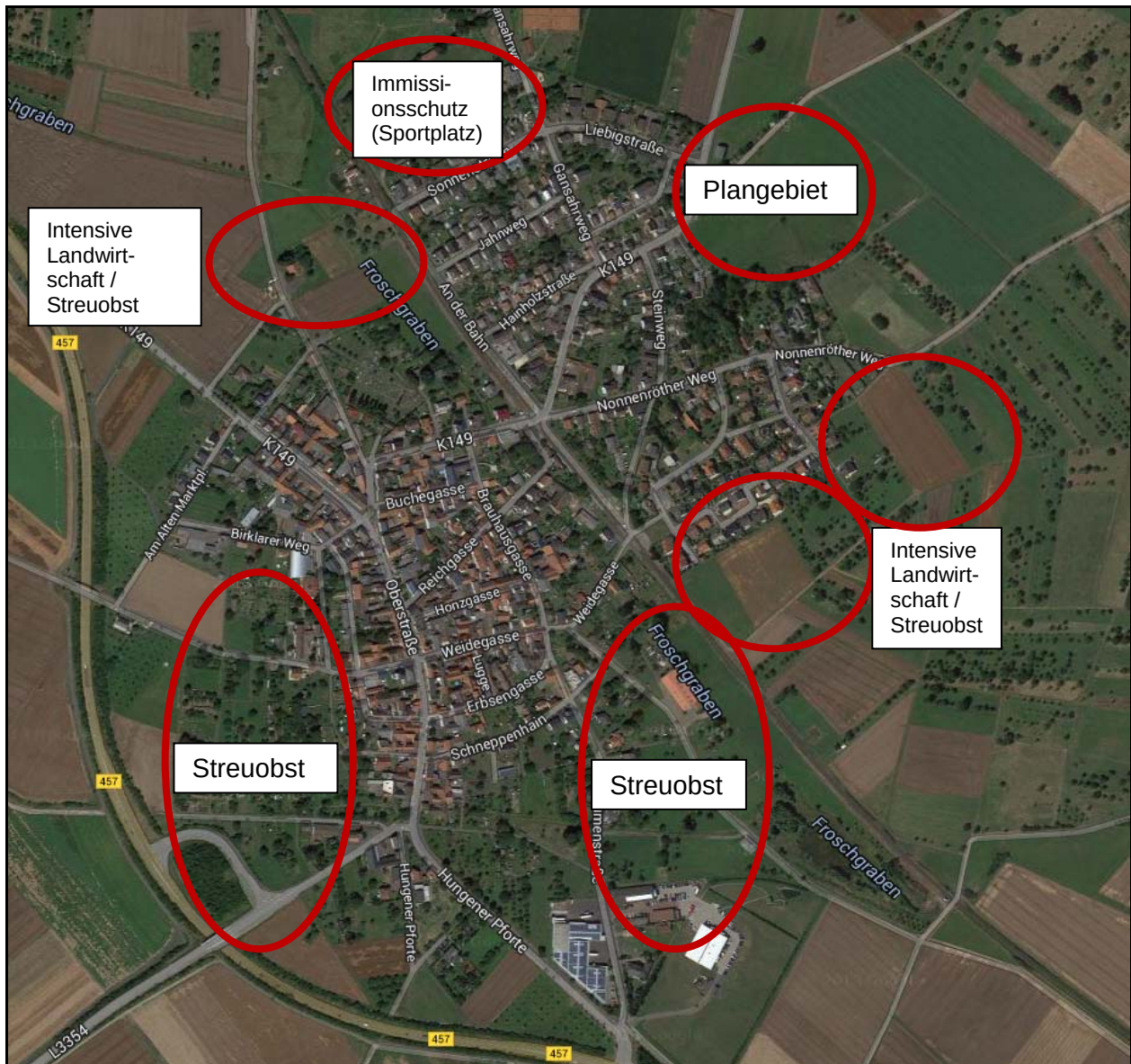
	Baulücken Stand 2010	davon bebaut	verbleibende Baulücken Stand 06/2015
Kernstadt Lich	115	19	96
Bettenhausen	22	1	21
Birklar	8	1	7
Eberstadt	5	1	4
Langsdorf	49	6	43
Muschenheim	18	1	17
Nieder-Bessingen	27	4	23
Ober-Bessingen	9	1	8
Stadtteile insgesamt:	138	15	123
Gesamtsumme:	253	34	219

1 Baugenehmigung

15.06.2015

Die derzeit unbebauten Grundstücke im Bereich Steinwiese stehen für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung zur Verfügung. Dies trifft auf mögliche Alternativflächen im Stadtteil Langsdorf nicht zu, wie die nachfolgende Grafik (Abb. 6) zeigt. Die Abbildung zeigt, welche Flächen nach Augenschein der Ortslage und der Auswertung von Luftbildern auf den ersten Blick in Frage kommen, aber aus diversen, nachfolgend aufgelisteten Gründen eine Bebauung im Sinne eines Gebiets für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht möglich ist. Gleichzeitig kann die Entwicklung und Vermarktung des vorliegenden Gebietes durch die Projektentwickler Franz & Lotz durchgeführt werden.

Die Auswertung der Ortsrandlagen des Stadtteils Langsdorf zeigen, dass das vorliegend ausgewiesene Plangebiet die beste Alternative darstellt. Dies ergibt sich aus der Feststellung, dass beinahe die gesamte Ortslage von umfangreichen Streuobstbeständen oder landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen umrahmt ist. Die Inanspruchnahme dieser Flächen stellt einen weit größeren Eingriff dar als die Inanspruchnahme von wenig genutzten Flächen, wie es im vorliegenden Plangebiet der Fall ist. Im Norden der Ortslage – in Verlängerung des Gansahrwegs – ist eine Erweiterung des Wohngebiets aufgrund der angrenzenden Nutzung durch den Sportplatz und die Tennisplätze allein schon aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Die Flächen im Südosten und Nordwesten der Ortslage, die auch über den Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen (jetzt teilweise Rücknahme) dargestellt sind, sind aus hydraulischen Gründen (Abwasserbeseitigung) für die Ausweisung eines Baugebietes nicht geeignet. Darüber hinaus werden hier Streuobstbestände und Biotopstrukturen, wie Gräben, Grünland und Feldgehölze von einer möglichen Bebauung beeinträchtigt.

Abb. 6: Ortslage Langsdorf mit alternativen Siedlungsentwicklungsflächen

genordet, ohne Maßstab

Zudem werden die Bereiche durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt, so dass auch der Belang Landwirtschaft in der Alternativendiskussion mit berücksichtigt werden muss. Im Bereich der Steinwiese kann die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden, ohne dass die Ortslage hydraulisch belastet wird. Der mögliche Anschluss des Baugebietes an die Abwasserleitung der Ortslage ist definitiv aufgrund der Überlastung nicht möglich. Aus diesem Grund wird das Abwasser des Baugebietes im Trennsystem in Richtung geplantes Regenrückhaltebecken am Sportplatz geleitet.

Die Belange des Naturschutzes und der Landwirtschaft können im Bereich Steinwiese ebenfalls im Planungsprozess bewältigt werden, so dass die Stadt Lich die künftige Siedlungsflächenausweisung von Langsdorf im Nordosten der Ortslage anstrebt.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Ausgehend von der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Kreisstraße K 149 wird die Erschließung über neu anzulegende Straßenverkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes sind im Vorfeld des Vorentwurfs des Bebauungsplanes verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet worden. Im Ergebnis dieser Variantendiskussion wurde zum Vorentwurf eine Trassenführung mit einer Haupterschließungsstraße, deren Einmündung sich gegenüber der bestehenden Liebigstraße befindet und von der zwei Stichstraßen mit anschließendem Wendehammer abgehen, gewählt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf sowie der Überprüfung der Abwasserplanung wurde das Erschließungskonzept zum Entwurf des Bebauungsplanes in einen Ringerschließung überführt.

Die Gestaltung des Plangebiets weist mehrere Zwangspunkte auf, an der sich die Gestaltung des Baugebiets zu orientieren hat. Dabei handelt es sich um die Lage des Plangebiets am Ortsrand, die angrenzende Kreisstraße (K 149) und die damit einhergehende Bauverbotszone von 20 m, die Topographie des Plangebiets sowie die teilweise Lage des Plangebiets im Vogelschutzgebiet.

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand bedingt eine Einbettung in das bestehende Landschaftsbild, da ein Übergang in die bestehenden Feldfluren möglichst harmonisch erfolgen soll. Die Gestaltung ist an die angrenzenden Baugebiete angepasst in Bezug auf Höhenentwicklung und Dachgestaltung. Weiterhin ist das Plangebiet von der Kreisstraße aus Nonnenroth kommend einsehbar und ein Übergang zum bestehenden Ortsrand soll möglichst fließend erscheinen. Die Kreisstraße, die angrenzend am Geltungsbereich des Plangebiets verläuft bedingt eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand. Hochbauten sind innerhalb dieser Bauverbotszone unzulässig. Daher wurde die überbaubare Grundstücksfläche an diese Fläche angepasst. Aufgrund der bestehenden Topographie, das Gelände fällt nach Westen hin ab und macht eine Untersuchung notwendig, ob das Gebiet von umgebenden Feldern Niederschlagswasser aufnehmen muss und welche Vorkehrungen möglicherweise getroffen werden müssen (auch Teil der weiteren Infrastrukturuntersuchungen). Im Nordosten des Plangebiets befinden sich Teilflächen des Vogelschutzgebietes Wetterau. Es ist somit erforderlich eine Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen, siehe Umweltbericht.

Die geplante Art der baulichen Nutzung wird aus dem Bedarf sowie dem westlich und südlich angrenzenden Wohngebiet abgeleitet, so dass das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 wird jedoch bestimmt, dass die unter § 4 Abs.3 Nr.3 und 5 BauGB aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der schmalen Zufahrtsstraße in das Baugebiet wird die Zulässigkeit von Tankstellen und Verwaltungen ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine verträgliche Verdichtung am Ortsrand, so dass in dem Gebiet überall maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, gleichzeitig wird aber über die textliche Festsetzung 2.5 festgelegt, dass in dem Baugebiet je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind, so dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich aufgrund der Lage, Topographie und der umgebenden Siedlungsstruktur nicht möglich ist. Aufgrund der künftigen Ortsrandlage wird jedoch aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) eine Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, so dass eine am künftigen Ortsrand optimale Verdichtung der Baugrundstücke erfolgen kann.

Die Grundstückseinteilung, die durch den Bebauungsplan unverbindlich vorgegeben wird, ist so ausgerichtet (in Verbindung mit der Erschließungsplanung), dass die Grundstücke und Gebäude in Süd/Südwest/ oder

Südost-Richtung ausgerichtet werden können und somit sonnenoptimiertes und klimagerechtes Bauen grundsätzlich möglich ist.

Entlang der Bessinger Straße sowie auf der nördlichen und östlichen Seite ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen, da das Gebiet besonders von Norden und Osten her einsehbar ist. Weitere Durchgrünungen des Baugebietes werden über die Freiflächengestaltung der Grundstücke sowie der Gestaltung der Einfriedungen und eingriffsminimierenden Maßnahmen festgesetzt. Auch im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung besteht die Möglichkeit der Pflanzung von Straßenbäumen im öffentlichen Straßenraum, die insgesamt zu einer deutlichen Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohngebiet führen. Da die Pflanzeninseln für die Baumpflanzungen in Abhängigkeit der Ausweisung von Stellplätzen, der Lage der künftigen Infrastrukturleitungen, der Grundstückszufahrten sowie der Aufteilung des Straßenraumes abhängen, wird diesbezüglich im vorliegenden Bebauungsplan planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Die Stadt Lich hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen, integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) zudem gestalterische Vorgaben für das Plangebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen und von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die Baugebietsentwicklung am Rande des Stadtteils fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen im Bereich des Ortsrandes auch künftig zu vermeiden.

3 Landschaftspflege und Naturschutz

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung

für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der 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 sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird daher erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf sind darüber hinaus externer Ausgleichsmaßnahmen in die Planung mit aufgenommen worden, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Für die Eingriffe im künftigen Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) und im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung wurden zum Entwurf Flächen für Maßnahmen und Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet (Festsetzung 2.7 und 2.8).

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes befindet sich eine Ausgleichsfläche, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.7 „Ortskern Langsdorf“ ausgewiesen wurde. Da die festgesetzten Maßnahmen noch nicht umgesetzt wurden, können diese an eine andere Stelle verlegt werden. Hierzu wird die östlich zum Plangebiet liegende Fläche Flurstück 13 in der Flur 8 herangezogen. Auf dieser Fläche sind bereits vorhandene Streuobstpflanzungen/Bestände, die durch 11 weitere Obstbaumpflanzungen ergänzt werden sollen. Die Sicherung der Fläche und Maßnahmen erfolgt ebenfalls über den vorliegenden Bebauungsplan sowie über einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer. Zusätzlich kann die bestehende Streuobstfläche auch für Artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen mit herangezogen werden.

Die Eingriffsbilanzierung für das Baugebiet selbst ergibt ein Defizit von 631.229 Ökopunkten und wird der Ökokontomaßnahme „Gemeindesee“ /Lich-Langsdorf zugeordnet. Die genaue Maßnahmenbeschreibung befindet sich im Umweltbericht. Über die textliche Festsetzung 2.8 werden die Flächen und Maßnahmen aus der Ökokontomaßnahme der Stadt Lich mit dem Aktenzeichen VII-360/313/11.05/13-0109 vom 11.6.2014 zugeordnet.

3.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB

Die gemäß Bebauungsplan Nr. 7.7 „Ortskern Langsdorf – 1. Änderung“ im Plangebiet vorhandene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ wird im Zuge der Planung auf das Flurstück 13 (Flur 8, Gemarkung Langsdorf) an einen bereits bestehenden Streuobstbestand verlagert. Die Umsetzung der im Plangebiet festgesetzten Maßnahme hat bisher nicht stattgefunden. Da diese gemäß altem Bebauungsplan vorhandene Extensivgrünlandfläche mit Obstbäumen im Plangebiet nicht vorhanden ist, aber auf ein anderes Flurstück verlagert und angepflanzt werden kann (eigentumsrechtlich und vertraglich gesichert), findet diese Fläche/Maßnahme keine Berücksichtigung im Bestand in der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung um Umweltbericht.

Das Eingriffsdefizit für das Baugebiet selbst erfolgt über den Kauf von 631.229 Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Gemeindesee“ /Lich-Langsdorf. Die genaue Maßnahmenbeschreibung befindet sich im Umweltbericht. Über die textliche Festsetzung 2.8 des Bebauungsplanes werden die Flächen und Maßnahmen aus der Ökokontomaßnahme der Stadt Lich mit dem Aktenzeichen VII-360/313/11.05/13-0109 vom 11.6.2014 zugeordnet.

Nach Umsetzung der planinternen Kompensationsmaßnahmen (Artenschutz, Verlagerung der Ausgleichsfläche) und Abbuchung der Ökopunkte kann der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

3.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet Wetterau. Parallel zum Vorentwurf und Entwurf wurden ornithologische Untersuchungen durchgeführt, um die Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets einschätzen zu können. Dieses Gutachten wird der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes zugänglich gemacht. Die Stadt Lich beabsichtigt aufgrund der o.g. Veranlassungen der Planung und vielfältigen Planziele die Beanspruchung des Vogelschutzgebietes. Gleichzeitig werden bestehende Flächen im VSG erheblich aufgewertet und gesichert (Zuordnung von Ökokontomaßnahmen als Kompensation). Hierzu wurden im Verfahren entsprechende Gespräche mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde, der Vo-

gelschutzwarte sowie örtlichen Naturschutzverbänden geführt.

Der Stadt Lich und dem Planverfasser liegen derzeit keine weiteren Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, etc.) im Plangebiet vor. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des als Anlage zum Entwurf beigefügten Umweltberichtes verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.4 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist nicht nur durch die Lage von Teilflächen im Vogelschutzgebiet erkennbar. Zum Entwurf wurde daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der Bestandteil des Umweltberichtes ist.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 14, 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Im Bereich des Flurstücks 13 werden zur nordwestliche angrenzenden Ackerfläche Brachstreifen für die Feldlerche eingerichtet.

Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der den Unterlagen beigelegt ist.

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

BUND

Die Feldscheune ist als Ruhe- und Brutstätte der Schleiereule in ihrem ursprünglichen Zustand (d.h. mit Zwischenboden) unbedingt zu erhalten. Beim Abriss der Scheune kommt es zum Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Somit ist das Vorhaben nicht zulässig, denn vorgezogene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Falle für die Schleiereule nicht erfolgsversprechend.

Von einer Baufeldräumung auf der gesamten Fläche zwischen dem 1.3. und 30.09. ist abzusehen. Nach einer Räumung im Winter müssen die Flächen so gestaltet werden, dass sie für eine Besiedlung von Arten (v.a. Wiesenbrüter) im folgenden Frühjahr unattraktiv sind.

Kreisausschuss LK Gießen, Untere Naturschutzbehörde

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln direkt betroffen. Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs-Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung/Tötung von Individuen“ (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen ist möglich. Diese können jedoch unter Berücksichtigung von folgenden Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:

Schleiereule

Die Feldscheune ist zu erhalten. Andernfalls d.h. der Abriss des Gebäudes bedeutet eine Zerstörung des Quartiers der Schleiereule und erfüllt den Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. In diesem Falle sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig, die mit einem entsprechenden Vorlauf zu realisieren sind. Es müssten vorlaufend ausreichend geeignete Ausweichquartiere geschaffen werden, die auch besetzt werden müssen (Monitoring).

Grünspecht

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01.03.-30.09.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvor-

kommen zu kontrollieren. Festgestellte Ruhr- und Fortpflanzungsstätten i.S.d. §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von uns anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Fledermäuse

Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ oder ähnlich zu kompensieren) –z.B. an der Feldscheune im Plangebiet.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

4.1 Überschwemmungsgebiet

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

4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für ca. 29 Bauplätze. Die Anzahl von Wohneinheiten im WA wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt (max. 58), jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Die Stadt Lich bzw. der Vorhabenträger haben aufgrund der Lage des Plangebietes die Lösch- und Trinkwasserversorgung überprüft, die künftig gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Zick-Hessler parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke möglich und erforderlich ist.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Gehwege sowie der Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum in wasserdurchlässiger Weise im Bebauungsplan (2.6), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (3.3) im Bebauungsplan mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grün-

fläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone IIIB mit Datum der Verordnung vom 27.09.1995. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung gelten entsprechend. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Heilquellenschutzgebietszone II mit Datum der Verordnung vom 15.07.1896. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung gelten entsprechend.

Die Regelungen der oben aufgeführten Schutzgebietsverordnungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Gehwege sowie der Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum in wasserdurchlässiger Weise im Bebauungsplan (2.6), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (3.3) im Bebauungsplan mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Gehwege sowie der Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum in wasserdurchlässiger Weise im Bebauungsplan (2.6), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (3.3) im Bebauungsplan mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zur Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt, das die entsprechenden Parameter (Grundwasserflurabstände, Gründungsmaßnahmen, etc.) untersucht.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss LK Gießen, FD Wasser- und BodenschutzGrundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen vom 07.02.1929. Die Veröffentlichung erfolgte im Hess. Regierungsbl. 03/1929, S. 17 (in Verbindung mit Gesetz vom 15.07.1896).

Die Regelungen der o.a. Schutzgebietsverordnungen sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung zu beachten. Auf die Lage innerhalb des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes wird im Plan- und Textteil bereits hingewiesen.

4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Die vorhandenen Wegeseitengräben werden in das künftige Entwässerungskonzept des Baugebietes integriert.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Die vorhandenen Entwässerungsgräben werden im Zuge der Erschließungsplanung behandelt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen UWB, Oberflächengewässer

Parallel zum Zwei-Eichbaum-Weg (Flurstück 40) verläuft in südwestliche Richtung ein Entwässerungsgraben, der augenscheinlich auf Höhe des Anwesens Bessinger Straße 30 an den im Straßenbereich verlaufenden Kanal angeschlossen ist. Zusätzlich befindet sich neben dem projektierten lw. Weg Flurstück 22 auf dem Flurstück 21 ein Bodeneinlauf, der wohl ebenfalls an den v.g. Kanal angeschlossen ist und möglicherweise der Entwässerung der angrenzenden Flächen (Niederschlagswasserableitung aus Geländesenke, evtl. Drainagen) dient.

Bedeutung und Funktion des Grabens und der entwässerungstechnischen Einrichtungen sind im Rahmen der weitergehenden Planung im Hinblick auf die ggf. zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen zu überprüfen und zu dokumentieren.

4.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Lich geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Zick-Hessler parallel zum Bebauungsplan den Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke geprüft. Geplant ist die Ableitung des Abwassers im Trennsystem, wobei das unverschmutzte Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Sportplatzes nördlich der Ortslage geleitet wird.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Gemäß den Vorgaben der Stadt Lich ist das Abwasser im Trennsystem zu beseitigen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine 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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung. Hingewiesen wird darüber hinaus auf das Kapitel 3.6.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt bzw. durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz

Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Nach der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die abwassertechnische Erschließung des Planungsareals im Trennsystem beabsichtigt wobei die Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Hungen erfolgt.

4.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

entfällt

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

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.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

4.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen und Verkehrsflächen

Ausgehend von der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Kreisstraße K 149 wird die Erschließung über eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche erfolgen. Aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes sind im Vorfeld des Vorentwurfs des Bebauungsplanes verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet worden. Im Ergebnis dieser Variantendiskussion wurde zum Vorentwurf eine Trassenführung mit einer Haupteerschließungsstraße, deren Einmündung sich gegenüber der bestehenden Liebigstraße befindet und von der zwei Stichstraßen mit anschließendem Wendehammer abgehen, gewählt. Im Zuge der weiteren Planung wurde jedoch das Erschließungskonzept aufgrund der Einwände verschiedener Träger öffentlicher Belange geändert und nunmehr eine Ringerschließung im Baugebiet vorgesehen. Gleichzeitig befindet sich im Nordosten des Baugebietes eine Feuerwehrtzufahrt.

Die Haupteerschließungsstraße ist so dimensioniert (7,0 m Straßenraum), um das zu erwartende wohnbezogene Verkehrsaufkommen im Plangebiet für rd. 29 Bauplätze zu bewältigen. Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung weiter konkretisiert und die Ergebnisse in die Begründung aufgenommen. Eine genaue Vorgabe über die Straßenraumaufteilung wird im Bebauungsplan jedoch nicht vorgegeben, da die weitere Ausgestaltung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt. Der Straßenraum soll jedoch so gestaltet werden, dass Fußwege und Stellplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum geschaffen sowie Anpflanzungen vorgenommen werden können (Mischfläche). Somit kann gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung in diesem Bereich geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die Erschließungsstraße als Spielstraße zu gestalten.

Die Einmündungs- und Kurvenbereiche sind so ausgelegt, dass sowohl Schleppkurven von Pkws sowie auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen nachgewiesen werden können.

Weiterhin sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Wegebeziehungen im Südwesten des Plangebietes auch künftig weitgehend erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg fest. Für den Wegfall des zentralen landwirtschaftlichen Weges (Zwei- Eichsbaum-Weg) ist im Nordwesten des Plangebietes die Verbreiterung des Flurstückes 5 des derzeitigen landwirtschaftlichen Weges mit Anbindung an die Kreisstraße vorgesehen. Somit können die landwirtschaftlichen Betriebsfahrzeuge unabhängig vom Baugebiet in den nördlich bzw. nordöstlichen Außenbereich auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen gelangen.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist eine fußläufige Verbindung in Richtung der angrenzenden Feldfluren geplant, die durch einen neu zu schaffenden Fußweg, der gleichzeitig eine Feuerwehrtzufahrt darstellt, in Fortsetzung der westlichen Straße vorgesehen ist. Gleichzeitig wird aus dem Baugebiet heraus im Bereich der Bessinger Straße (K 149) ein Fußweg im östlichen Bereich der Kreisstraße zu Ortslage vorgesehen.

Entlang der Bessinger Straße sowie im nördlichen Bereich zum Feldweg hin sind zu den Grundstücken Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um einen reibungslosen Verkehr im Bereich der Kreisstraße sowie der landwirtschaftlichen Wege und Einmündungsbereiche zu sichern.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Geplante und bestehenden Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der B488 nicht einschränken. Bei geplanten Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße außerhalb des Straßengrundstücks ist darauf zu achten, dass keine Schutzmaßnahmen gemäß der Richtlinie für Passive Schutzeinrichtungen (RPS) notwendig werden.

Vor Baubeginn ist die Realisierung der geplanten Anbindung an die K 149 einvernehmlich mit der Straßenmeisterei Alten Buseck (Herr Schäfer, Tel.. 06408-90050) abzustimmen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung der K 149 ist weiterhin zu gewährleisten. Von den befestigten Flächen darf dem Straßengrundstück kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist zu gewährleisten.

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind ausgeschlossen.

5.2 Einmündungen und Knotenpunkte

Sowohl die Erschließungsstraße des Baugebietes sowie der nördliche neu zu gestaltende landwirtschaftliche Weg münden auf die Kreisstraße K 149 ein. Gemäß den Anforderungen in der Stellungnahme von Hessen Mobil werden nachfolgend die Schleppkurven und Sichtdreiecke dokumentiert.

Abb. 7 und 8: Schleppkurven Begegnungsfall Pkw/3-achsiges Müllfahrzeug (Einmündungsbereich Baugebiet)



Abb. 9: Einmündungsbereich lw. Weg

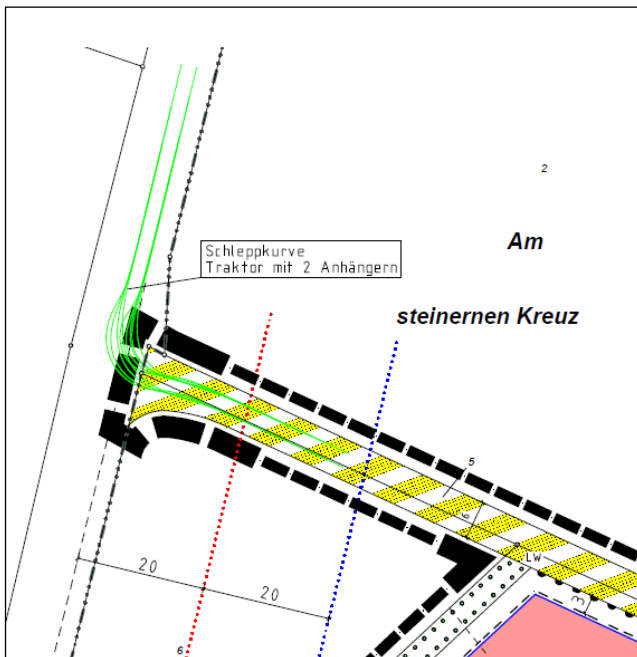
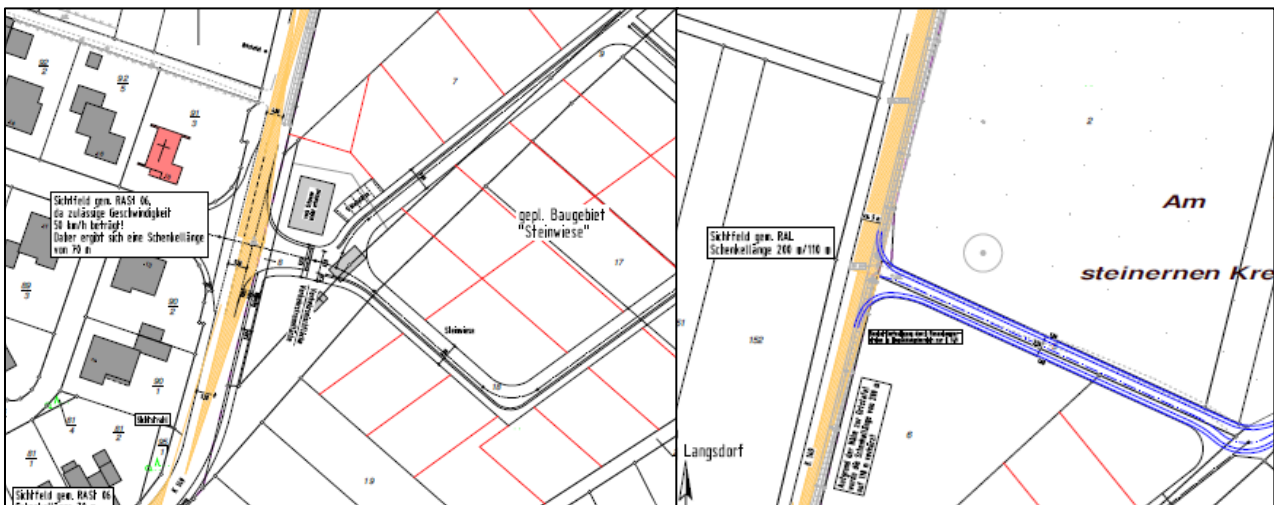


Abb. 10 und 11: Sichtfelder (Einmündungsbereich Baugebiet und lw. Weg)



Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der K 149 schließt sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone an. Zu baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist stets meine Zustimmung bzw. Genehmigung erforderlich.

Die Sichtdreiecke des neuen Anschlusses an die K 149 sind im Bebauungsplan gemäß der Richtlinien für die Anlagen von Landstraßen (RAL) entsprechend darzustellen, zu bemaßen, einzuhalten und dauerhaft freizuhalten.

An dieser Stelle weise ich darauf hin, dass auch die Sichtdreiecke des Wirtschaftsweges im Südwesten des Plangebietes an die K 149 gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 006) einzuhalten und dauerhaft freizuhalten sind.

Die Befahrbarkeit der neuen Einmündung zur K 149 ist anhand von Schleppkurven für alle Fahrbeziehungen des maßgebenden Bemessungsfahrzeuges sowie den Begegnungsfall PKW/3-achsiges Müllfahrzeug aufzuzeigen. Die Gegenfahstreifen dürfen beim Ein- bzw. Ausfahren nicht mitbenutzt werden.

Eine Längsneigung von 2,5% soll auf den ersten 25m vom Rand der übergeordneten Straße nicht überschritten werden. Vor Beginn müssen die Stadt Lich und der LK Gießen, vertreten durch Hessen Mobil, eine Vereinbarung über die technischen und rechtlichen Einzelheiten schließen. Ihr wird der geprüfte Bauentwurf einschließlich angeordnetem Markierungs- und Beschilderungsplan beigelegt werden. Die durch die Anbindung des Plangebietes an die K 149 entstehen Kosten (Planung, Bau, Ablöse, Personal-/Sachkosten) wird die Stadt zu tragen haben.

Bauverbot [§ 23 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Entlang der freien Strecke der K 149 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand (Maßgebend ist nicht ein angenommener / nicht eingemessener Fahrbahnrand sondern der tatsächliche / künftige Fahrbahnrand) die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen oder meine Genehmigung zu beantragen.

Verkehrssicherheit [§47 HStrG]

Die Stadt hat mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Beschilderung, Poller, Schranke) zu gewährleisten, dass keine Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets über die landwirtschaftliche Wegeparzelle Nr. 5 von und zur freien Strecke der K 149 erfolgen. Die Einmündung des *Zwei-Eichsbaum-Weges* in die K 149 ist, unabhängig vom beabsichtigten Fußweg entlang der Kreisstraße, wirksam zu schließen.

Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der K 149, im Bereich der bestehenden und geplanten Einmündungen sowie auf dem geplanten parallel verlaufenden Fußweg und an der Fußgängerquerungsstelle nicht einschränken. Sträucher und Hecken sollten mit ihrem Umriss einen Mindestabstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand und von 2,00 m zum Außenrand der Straßenentwässerung einhalten. Die ordnungsgemäße Entwässerung der K 149 ist weiterhin zu gewährleisten. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K 149 gelangen.

Regenrückhaltebecken

Für die Leitung, die das saubere Niederschlagswasser des Plangebietes unter der K149 hindurch zu einem Regenrückhaltebecken im Bereich des Sportplatzes nördlich der Ortslage leiten soll, ist ein Gestaltungsvertrag mit mir abzuschließen. Dazu ist mir für den Bereich der Kreuzung mit der Kreisstraße ein farbiger Lageplan mit Legende sowie textliche Erläuterungen einzureichen. Ansprechpartnerin ist Frau Anke Bernhardt (02771 840260).

Ich beabsichtige die K 149 in den Jahren 2018 und 2019 auch im Bereich des vorgelegten Bebauungsplanes grundhaft zu erneuern. Seitens der Stadt geplante Arbeiten im Straßenraum sollten daher rechtzeitig vorher mit mir abgestimmt werden.

5.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Mit der Straßenraumbreite von 7 m im Bereich der Straßen kann Raum geschaffen werden, um auf einer Mischfläche neben den Fahrbahn- und Fußwegen auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Zusätzlich sind im Plangebiet zwei Bereiche für öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können Stellplätze auch auf den Grundstücken zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

5.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen sowie der Bahnhof Langsdorf.

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

DB Service Immobilien GmbH

In der Plankarte 2 wurde eine Fläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Bahnnähe ausgewiesen. Das tlw. innerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück 918 ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Einfriedungsrecht“ zugunsten der DB Netz AG belastet.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit dem Betreiber abgestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allg. (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird. Die spätere Ausführungsplanung (mit Bahnbezug) für den Geltungsbereich der Plankarte 2 ist uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflage vor.

Allgemeine Hinweise und Auflagen

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Zu dem in Betrieb befindlichen Gleis ist bei Arbeiten ein Mindestabstand von 6,00 m zur Gleisachse einzuhalten. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG zu beantragen. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A1, GUV-V A3, GUV V D6, GUV V D30.1, GUV-V D33, GUV R 2150, DV 462 und die DB Richtlinien 132.0118, 132.0123, 825 zu beachten.

Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Anzeige Baubeginn, Bauüberwachung

Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen zuvor unter Vorlage der Ausführungsplanung bei der bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG anzuzeigen. Der Bezirksleiter wird, falls erforderlich, eine Einweisung vor Ort vornehmen. Die allgemeine Bauüberwachung seitens der DB Netz AG obliegt der DB Netz AG, DB Regionalnetz Wetterau, Am Güterbahnhof 2, 61169 Friedberg

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Haftungspflicht des Planungsträgers

Für Schäden, die der Deutsche. Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

5.5 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der Bessinger Straße erfolgen kann.

5.6 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Die genaue Planung der Abwasserentsorgung ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Zum Entwurf hat das Ingenieurbüro Zick-Hessler die Infrastrukturplanung erarbeitet und vorgestellt bzw. mit den einzelnen Behörden abgestimmt.

5.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Leitungen im Plangebiet. Ein entsprechender Anschluss wird durch die Erschließungsplanung und im Vollzug geregelt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mind. 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

Unitymedia Hessen GmbH

Im Planbereich liegen keine Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

5.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen und Wendeanlagen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Die Erschließungsplanung sieht im Norden des Baugebietes eine Feuerwehrnotzufahrt vor, die über den auszubauenden landwirtschaftlichen Weg an die Kreisstraße angebunden ist. Somit kann im Rettungsfall das Baugebiet von zwei Seiten her angefahren werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$WA (GFZ 0,3 - 0,7) 800 \text{ ltr./min.} = 48\text{m}^3/\text{h}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Stadtbrandinspektor, Feuerwehr Stadt Lich

Im Hinblick auf die geplanten Verkehrsanlagen ist aus Sicht der Feuerwehr unbedingt darauf zu achten, dass ein Begegnungsverkehr LKW/LKW stattfinden kann, damit auch nachrückende Kräfte an bereits vor Ort eingetroffenen Kräften vorbeiziehen können. Auch ist immer mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu rechnen, die dann die Zufahrt zum Schadensobjekt behindern. Von daher ist unbedingt eine Fahrbahnbreite von mind. 6,50m zu realisieren. Besser noch wäre ein Ringschluss, da ein Wenden für große Fahrzeuge, über die die Stadt Lich verfügt, sonst schwierig ist. Zudem kommen immer wieder parkende Fahrzeuge, die dies trotz Halte- und Parkverbot erschweren.

6 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 geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind ausgeschlossen.

DB Service Immobilien GmbH

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege bzw. hessenArchäologie eine geophysikalische Prospektion durchgeführt. Das Gutachten bzw. die Ergebnisse werden als umweltrelevante Stellungnahmen mit öffentlich ausgelegt.

Zitat Gutachten¹: Zusammenfassend kann für die elektromagnetische Prospektion festgehalten werden, dass es keine eindeutigen Hinweise auf mittelalterliche oder neuzeitliche Strukturen gibt, die evtl. als Relikte eines Schindackers oder einer Richtstätte angesehen werden könnten. Die zahlreichen flächigen und linearen Strukturen gehen mit Sicherheit auf ältere Flureinteilungen und Nutzungen zurück, die sich jedoch zeitlich nicht näher eingrenzen lassen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Archäologie

Nach Ausweis der Flurbezeichnungen und der historischen Überlieferung befindet sich in direkter Nachbarschaft der sog. Schindberg. Diese Bezeichnung deutet auf den im Mittelalter und der frühen Neuzeit vielerorts existierenden Schindacker hin, auf dem verendete Nutztiere verscharrt wurden. Für Langsdorf wird der in der lokalen Flurnamenforschung für den Schindberg eine Richtstätte angenommen. Eine Ausdehnung beider Denkmäler bis in den Geltungsbereich ist nicht auszuschließen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.v. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

8 Altlasten, Boden, Baugrund und Bergaufsicht

Der Stadt Lich liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Informationen zum Baugrund und zum Bodenschutz werden zum Entwurf in die Begründung sowie in den Umweltbericht mit aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Bei den geplanten Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Büro¹ Posselt&Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg 10.10.2016

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem bergbauliche Untersuchungsmaßnahmen in 7 Schächten durchgeführt wurden. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen hier nicht vor.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrich von verwitterten Vulkangesteinen des Tertiärs, die von bindigen Abschwemmmassen überlagert sind. Die Verwitterungsbildungen und Abschwemmmassen können stark setzungsfähig sein. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei geplanten Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu berücksichtigen. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

9 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB voraussichtlich erforderlich.

10 Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen

Polizeipräsidium Mittelhessen

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (Wohngebäude max. 2 Wohnungen)

Allgemeines

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

Informelle Sozialkontrolle

Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mit gestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) einbringen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

Beleuchtung/Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

Kraftfahrzeuge

Bei den für das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

Fahrräder

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden. Die Nutzung einer gesicherten Abstellmöglichkeit erschwert ebenfalls die Entwendung.

Schutz vor Wohnungseinbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann preiswerter als Nachrüstung, wenn dies bereits in der Planungsphase berücksichtigt wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.8).

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Hier geht es um die Berücksichtigung einfacher Vorkehrungen, wie z.B. den Einsatz widerstandsfähiger Schließstücke in der Fenstermechanik.

Bei über 30 Prozent der Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.

Graffiti

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Beratung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mittelhessen, hier insbesondere die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Information an das zuständige Planungs- und Architektenbüro gebeten. Im Übrigen wird auf die Internetseite der Hessischen Polizei (www.polizei.hessen.de) und dort auf die Registerkarte "Prävention" hingewiesen.

Turnverein Langsdorf 1903 e.V.

Die durch die Kabelverlegungsarbeiten beschädigte Rasenoberfläche ist für den sofortigen Spielbetrieb wieder fachgerecht herzustellen.

Dass der betroffene Bereich auch regelmäßig als Festplatzgelände für die traditionelle jährliche Langsdorfer Kirmes genutzt wird, möchten wir ebenfalls zu bedenken geben. Wir bitten um eine Stellungnahme, ob die Zeltkirmes weiterhin ohne Einschränkungen dort veranstaltet werden kann.

Wir möchten weiterhin erfahren, in welchem Umfang der Ausweichsportplatz an der Feldseite gekürzt wird. Um den Ausweichsportplatz weiterhin als Fußballtrainingsgelände nutzen zu können, erwarten wir, dass hinter dem Tor auf der gesamten Länge der Feldseite zur Sicherheit unserer Fußballer vom Bauträger einen Ballfangzaun errichtet wird.

Um unsere kleinen und großen Sportler vor einem Unfall, evtl. vor einem Ausrutschen in das geplante Ausweichbecken zu schützen, regen wir eine Umzäunung des Regenwasserbeckens an.

Lich und Linden, 05.04.2017 und 17.05.2017

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
 Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

/Anlagen

Umweltprüfung / Umweltbericht mit integrierten Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Geophysikalische Prospektion