

Stadt Lich, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 10 „Zwischen Butzbacher – und Gießener Straße“ - 8. Änderung

im Bereich „Garbenteicher Straße / Neuwiesenweg“

Satzung

Planstand: 10.10.2023

Projektnummer: 23-2826

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	7
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	15
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
7.1 Überschwemmungsgebiet	20
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	20
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
7.4 Abwasserbeseitigung.....	22
7.5 Abflussregelung	23
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
9. Brandschutz	25
10. Kampfmittel	26
11. Immissionsschutz	27
12. Denkmalschutz	28
13. Versorgungslinien und Telekommunikationsleitungen	28
14. Bergbau	29
15. Bodenordnung	29
16. Flächenbilanz	29

17. Anlagen 29

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet, genodet

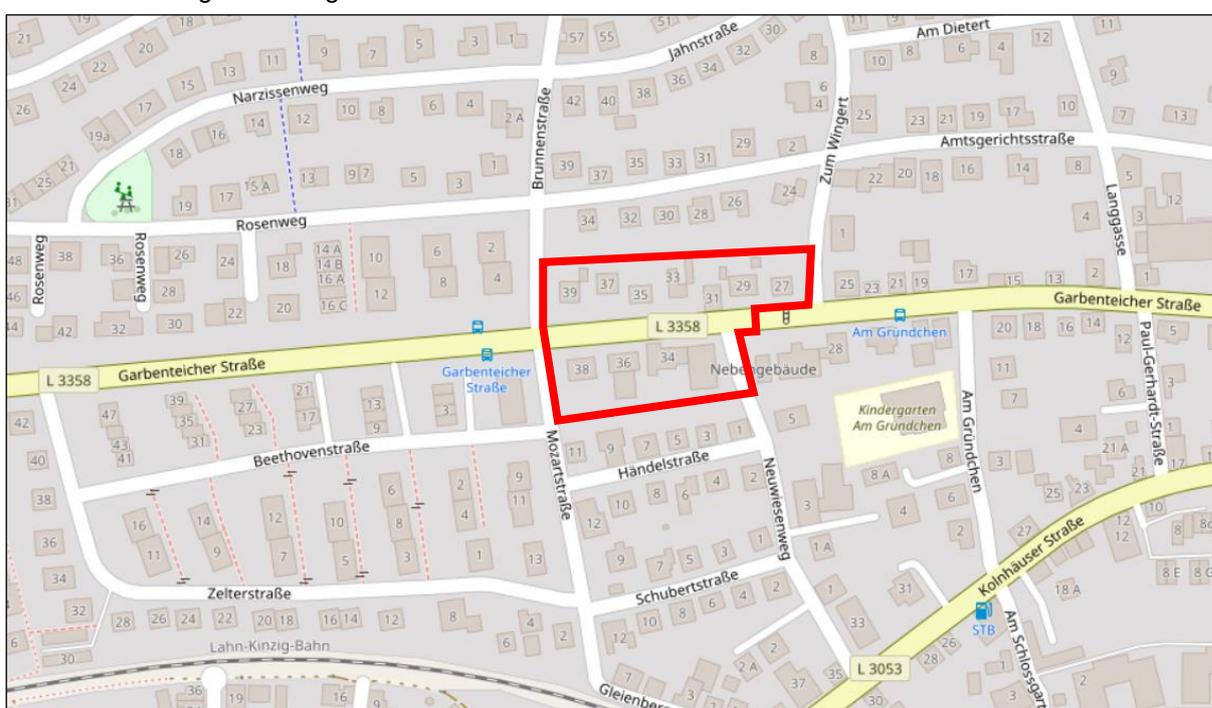
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat am 19.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Zwischen Butzbacher und Giessener Straße“ - 8. Änderung im Bereich Garbenteicher Straße / Neuwiesenweg in der Kernstadt beschlossen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung einer Bäckereifiliale mit Café sowie eine Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, bei gleichzeitiger Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, angepasst werden. Planziel ist die Umwandlung des Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Durch die vorliegende Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Anpassung an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Kernstadt und umfasst in der Gemarkung Lich, in der Flur 1, die Flurstücke 1289tlw., 1328 bis 1331, 1332/3tlw., 1354 bis 1360 mit einer Fläche von rd. 1,07 ha.

Das Plangebiet selbst ist durch Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Es ist eine Physiotherapiepraxis ansässig. Die Garbenteicher Straße (L 3358) verläuft durch das Plangebiet. Die Bäckereifiliale mit Café soll im südöstlichen Bereich des Plangebietes entstehen. Das Gebäude, welches zuvor gewerblich genutzt wurde, wird hierfür umgebaut und teilweise erneuert. Die umliegende Bebauung im Bestand ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Abb. 3+4: Gebäude für die geplante Bäckereifiliale mit Café



Abb. 5+6: umliegende Bebauung im Plangebiet



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2023)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand (5.2-1), sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar.

6.1.3-1 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Weite Teile der Kernstadt werden von dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion überlagert. Hierbei ist anzuführen, dass das Plangebiet im Bestand bereits bebaut ist. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich des möglichen Versiegelungsgrades oder der Geschossigkeit, aus dem Ursprungsplan übernommen. Der bebaute Bereich wird daher lediglich optimiert. Es wird durch die Bebauungsplanänderung keine Intensivierung der Bebauungsdichte vorbereitet. Die Luftzirkulation wird gegenüber dem Bestand nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben kann als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

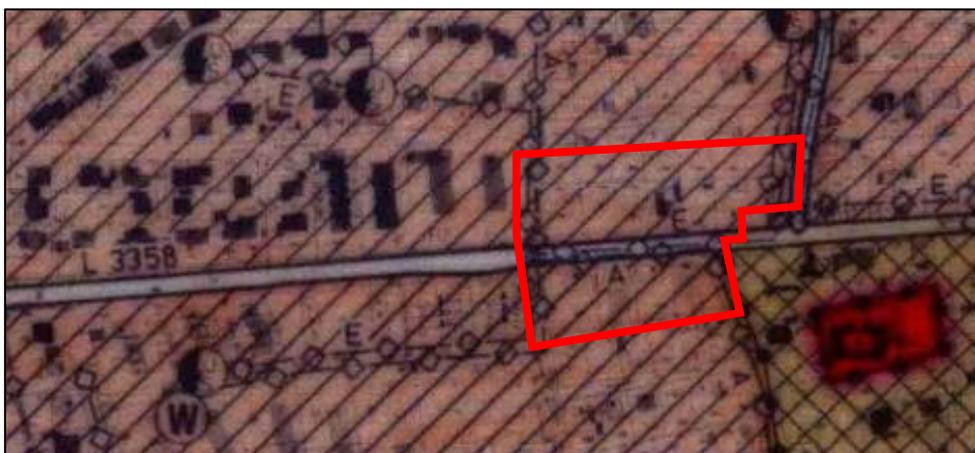


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lich von 1998 werden für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Im Straßenbereich werden zudem unterirdische Hautversorgungsleitungen und Hauptwasserleitungen dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot wird mit der Planung entsprochen.

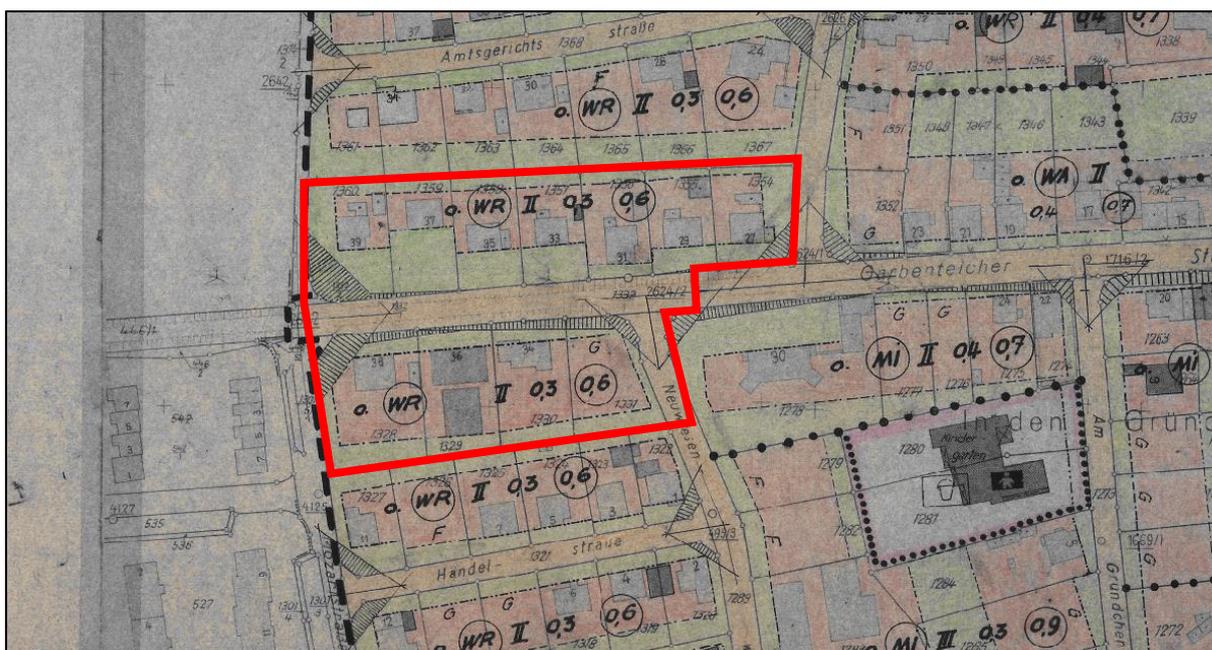
Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lich von 1998



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Zwischen Butzbacher- und Gießener Straße“ aus dem Jahr 1972, der für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festsetzt. Im Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde für das Reine Wohngebiet in offener Bauweise die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ festgelegt. Zudem wurde das Maß der baulichen Nutzung genauer definiert, indem eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6 aufgenommen wurde. Zusätzlich erfolgt für die damals noch unbebauten Grundstücke die Festsetzung der offenen Bauweise, giebel- oder firstständig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt.

Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 10 „Zwischen Butzbacher- und Gießener Straße“



Der südöstlich an das vorliegende Plangebiet angrenzende Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Der an das Plangebiet nordöstlich und an das Mischgebiet nördlich angrenzende Bereich wird durch den Bebauungsplan von 1972 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass in Richtung Norden eine Staffelung der Art der baulichen Nutzung vom Reinen Wohngebiet, über das Allgemeine Wohngebiet bis hin zum Mischgebiet stattfindet. Südwestlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 „Gleienberg“ an und nordwestlich der Bebauungsplan Nr.20 „Garbenteicher Weg, Golläcker“.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Optimierung vorgenommen. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse) aus dem Ursprungsplan übernommen. Ergänzend wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante festgesetzt. Zentraler Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Art der baulichen Nutzung von bisher Reinem Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Dies erfolgt in Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand, die vorhandenen Nutzungen und die geplante Nutzung durch die Bäckerei mit Cafe. Ergänzend werden die bisherigen Baugrenzen und Baulinien ausschließlich durch Baugrenzen ersetzt, so dass die Gebäudeflucht des Bestandes aufgegriffen, jedoch die Flexibilität für mögliche kleinräumliche Erweiterungen, Anbauten oder Ersatzbauten gesteigert wird.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen ist. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und ist im Bestand bereits vollständig bebaut. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel einer Optimierung im Innenbereich. Dies erfolgt durch die Anpassung an den tatsächlichen Bestand und die Entwicklung des Gebiets in Teilbereichen, sodass sich auch eine Bäckereifiliale ansiedeln kann. Zudem werden die restriktiven und individuell festgelegten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, die einen gewissen Entwicklungsspielraum zulassen. Da es sich mit der Optimierung der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (§ 13a BauGB), wird davon ausgegangen, dass das Ziel der Innenentwicklung hiermit als erfüllt gilt.

1.7 Verfahrensart und -stand

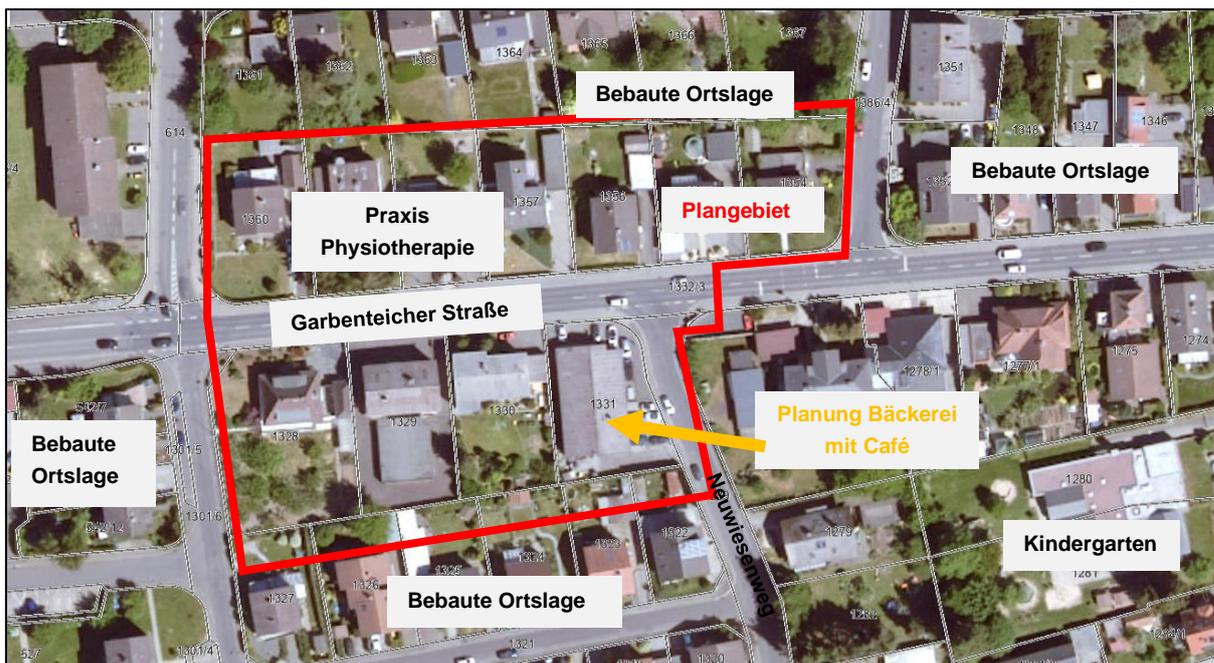
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.07.2023 Bekanntmachung: 17.08.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	21.08.2023 – 22.09.2023 Bekanntmachung: 17.08.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 Hs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 16.08.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	13.12.2023

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Stadt Lich als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Lich.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da die Bebauungsplanänderung die Optimierung und Weiterentwicklung des planungsrechtlichen Innenbereiches (Maßnahme der Innenentwicklung) zum Ziel hat.

Abb. 10: Lage des Plangebietes mit umgebenden Nutzungen



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2023), bearbeitet

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche in Höhe von 2.103 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Es sind auch in den letzten Jahren keine vergleichbaren Verfahren nach § 13a BauGB im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden, die zu einer kumulierenden Wirkung führen würden.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (Störfallbetriebe), sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Veröffentlichung und Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

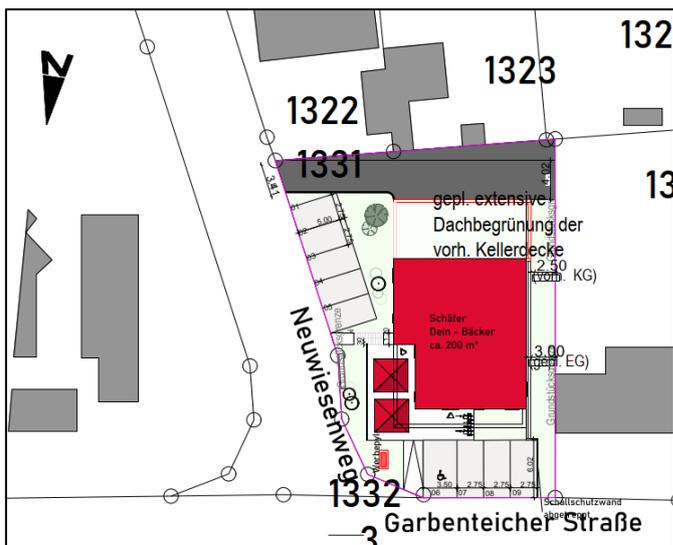
Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplans besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S.d. § 4 BauNVO. Hierdurch erfolgt eine Anpassung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit Café. Das Grundstück 1331, wo die Modernisierung und Teilneubau für die Bäckerei vorgesehen ist, ist aktuell durch Leerstand geprägt. Im Geltungsbereich ist außerdem im Bestand eine Praxis für Physiotherapie vorhanden. Um die geplante Bäckereifiliale mit Café zu realisieren, in Kombination mit dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter, ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes begründbar.

Die Erschließung aller Grundstücke und Gebäude ist im Bestand vorhanden. Das für die Bäckereifiliale mit Café vorgesehene Grundstück (Flurstück 1331) kann sowohl über die Garbenteicher Straße als auch über den Neuwiesenweg angefahren werden. In diesen Bereichen sind auf dem Grundstück durch die Projektplanung, wie bisher, die Stellplätze vorgesehen.

Abb. 11: Lageplan Projektplanung



Quelle: Kramm, Seelbach und Gro Architekten + Ingenieure, 04/2023

Die Optimierung der bestehenden Siedlungsstrukturen in diesem Bereich bieten sich für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, da die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die zentral gelegene Garbenteicher Straße sowie den Neuwiesenweg bereits bestehen. Die Festsetzung der Maße zur baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand und den rechtskräftigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan. Für die Grundstücksfreiflächen bestehen ausreichend Flächen und Gestaltungsspielraum, so dass die Wohnumfeldqualität des Gebietes erhalten und zukunftsfähig verbessert werden kann. Dies wurde in den textlichen Festsetzungen in Form einer Grundstücksfreiflächenregelung sowie dem Ausschluss von Schottergärten berücksichtigt, sodass ein hoher Durchgrünungsanteil gesichert wird.

Die in den Bebauungsplan integrierten Gestaltungsvorgaben greifen vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen.

Für die Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung werden neben der Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine maximal zulässige Gebäudeoberkante neu aufgenommen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die vorhandene, voll ausgebaute Garbenteicher Straße und den östlich verlaufenden Neuwiesenweg erschlossen.

Die Garbenteicher Straße (außerorts L 3358) bietet eine direkte Verbindung zu angrenzenden Stadtgebieten in westlicher und in die Innenstadt in östlicher Richtung. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Lich Garbenteicher Straße“ im Osten unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich und wird von der Buslinien 372 und 375 angefahren. Beide Buslinien fahren den Bahnhof Lich an, welcher

Anschlussmöglichkeiten nach Gießen und Gelnhausen bietet. Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

Eine über den Bestand hinausgehende Erschließung ist weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Zwischen Butzbacher- und Gießener Straße“ werden durch die vorliegende 8. Änderung aufgehoben und ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Um die geplante Bäckerfiliale mit Café zu realisieren in Kombination mit dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes begründbar.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenze festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung 1.2 sind innerhalb des Plangebietes Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zuvor benannten Nutzungsarten werden ausgeschlossen, da sie an diesem Standort städtebaulich nicht wünschenswert sind den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes und das durch Wohnen geprägte Ortsbild beeinträchtigen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA1 und WA2) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Zuzüglich der möglichen Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist folglich maximal eine Gesamt-**GRZ = 0,45** möglich.

Die Festsetzungen entsprechen einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA1 und WA2) die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Die Festsetzungen entsprechen ebenfalls einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

In der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, sodass

eine angemessene Höhenentwicklung hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung erzielt werden kann. Diese Festsetzung entspricht der Regelung aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses und die tatsächlich mögliche Gebäudehöhe nicht begrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Plangebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu erzielen. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Im nördlichen Bereich, also dem WA 1, wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 188 Metern über Normalhöhennull festgelegt. Im südlichen Bereich, also dem WA 2, wird sie auf 187 Meter über Normalhöhennull festgelegt. Für diese Festlegung wurde der bauliche Bestand zugrunde gelegt und jeweils als Höchstmaß übernommen. Die vorhandenen Gebäude werden hierüber abgesichert. Insgesamt wird die zulässige Gebäudehöhe auf die Höhe des Bestands begrenzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung entspricht ebenfalls dem Ursprungsbebauungsplan.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Baugrenzen, über welche hinaus mit Hauptgebäuden prinzipiell nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt jeweils die engere Festsetzung. Das Festsetzen der Baugrenzen dient dazu, bestimmte Bereiche im Plangebiet von Bebauung freizuhalten und somit eine Homogenität der Baukörper, auch im Kontext der näheren Umgebung, zu erzeugen. In der vorliegenden Planung wird dies erreicht, indem die Gebäude innerhalb der Baugrenzen weitestgehend frei platziert werden können. Die hier ausgewiesenen Baugrenzen begründen sich in der Orientierung an der örtlichen Bestandsituation. Die vorhandenen Gebäude und Baufluchten werden aufgegriffen und gesichert. Gleichsam werden kleinflächige Weiterentwicklungsoptionen für Anbauten oder auch Ersatzbauten geschaffen.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen (wie bspw. Werbepylonen und Schallschutzmauern) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Neuanlage von Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von 5 Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die o.g. Festsetzungen eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden kann. Zudem wird einer übermäßigen Tunnelwirkung entgegengewirkt, indem Garagen und Carports bei Neuanlage von der Straße abrücken müssen.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Das eingriffsminimierende Vorgehen bezweckt zum einen den schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie die Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

Für den Fall einer Neuerrichtung wird festgelegt, dass Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, soweit kein

Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Hierdurch wird zur Versickerung im Plangebiet und damit zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen. Ergänzend werden bei Neuanlage wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Dies dient der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und darüber hinaus dem innerörtlichen Lokalklima sowie der Schaffung einer hohen Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität. Hierdurch kann die natürliche Bodenfunktion und Versickerung weitestgehend erhalten bleiben und der Eingriff minimiert werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie für die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. sich harmonisch einfügen.

Dach- und Fassadengestaltung

Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 40°. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung bis zu 6° zulässig, sofern diese dauerhaft extensiv begrünt und/oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden. Für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 6° zulässig. Bei Neuanlage sind Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 6° dauerhaft extensiv zu begrünen. Durch die vorliegenden Festsetzungen kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung aufgegriffen und harmonisch weitergeführt werden. Durch die Dachbegrünung wird zudem zur Steigerung des Grünanteils im Plangebiet beigetragen. Gründächer gehen mit positiven Effekten wie optischer Aufwertung, Kühlung und Regenwasserretention einher.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde und nicht reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, braun) und in roten Farbtönen sowie dauerhafte Begrünungen zulässig, um auch ökologische Belange durch die vorliegende Planung aufzugreifen. Zur weiteren Berücksichtigung klimatischer Aspekte sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) ausdrücklich erwünscht und zulässig. Dies greift ebenfalls die Gestaltung der vorhandenen und angrenzenden Dachlandschaft auf.

Gestaltung der Einfriedungen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird perspektivisch die Reduzierung der Trennwirkung durch Einfriedungen verfolgt. Bei Neuanlage sind daher Drahtflechtzäune und Stabgitterzäune in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Kunststoffstreifen (bspw. Zaunband /Sichtschutzstreifen) innerhalb der Zäune sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Infolgedessen tragen diese Festsetzungen zur Eingriffsminimierung

für die Förderung ökologischer Effekte sowie zur Durchlüftung des Plangebietes bei. Die Artenauswahl als Bestandteil der textlichen Festsetzungen dient hierzu als eine Orientierung.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Stein-, Tongranulat-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Durch diesen Ausschluss soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Durch Steigerung des Grünanteils wird zur optischen Aufwertung beigetragen. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im März 2023 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben. Das Plangebiet umfasst innerhalb der Ortslage von Lich einen Abschnitt der *Garbenteicher Straße* mit den angrenzenden Wohnnutzungen sowie einen Abschnitt des *Neuwiesenweges*. Beide Straßenabschnitte sind asphaltiert und besitzen gepflasterte Bürgersteige. Straßenbäume oder sonstige Grünflächen sind nicht vorhanden.

Die angrenzenden Wohngebiete bestehen aus Wohnhäusern mit strukturarmen Hausgärten. Lediglich der Garten im Südwesten des Plangebietes (südlicher Teil des Flurstücks 1328) besitzt einen etwas größeren Baumbestand. Das Flurstück 1331 im Osten des Plangebietes unterliegt einer gewerblichen Nutzung und ist vollständig versiegelt.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer Wertigkeit (versiegelte, überbaute Flächen, strukturarme Hausgärten).

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf Vegetation und Biotopstrukturen damit geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Aufgrund der räumlichen Lage im Stadtzentrum und der Habitatausstattung besitzt das Plangebiet Lebensraum-Potenzial für allgemein häufige Arten der Siedlungsbereiche (Kleinsäuger, Vögel).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Bauausführung):

1. Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

3. Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten nicht nur für die Neuerrichtung und Gestaltung von Baugrundstücken, sondern auch im Bestand und bei Abriss von Gebäuden.

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

Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD Naturschutz (09.10.2023)

Für den Rückbau des Bestandsgebäudes wird vorsorglich auf die Kontrolle auf potenzielle Brutplätze von gebäudenutzenden Tierarten, insbesondere Haussperling und Hausrotschwanz verwiesen.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1 ha und unterliegt größtenteils einer bereits vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung (Straßenverkehrsflächen, Gebäude). Die unversiegelten Bereiche beschränken sich auf die Hausgärten der Wohngrundstücke.

Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG enthält keine Informationen für den Geltungsbereich des Plangebietes. Aufgrund der hohen anthropogenen Überformung sind keine natürlichen Bodenprofile und somit auch keine nennenswerten Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes anzunehmen.

Bodenentwicklungsprognose

Für das Plangebiet ist aufgrund der bereits gegebenen Bebauung und Versiegelung weder mit einer negativen noch mit einer positiven Bodenentwicklung zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Anpassung

Eingriffsbewertung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Zwischen Butzbacher- und Gießener Straße“ weist für das gesamte Plangebiet ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 sowie Straßenverkehrsflächen aus. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Reine Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die GRZ und die Lage der Straßenverkehrsflächen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass keine neue Flächenversiegelung ermöglicht wird.

Da das Plangebiet bereits als Wohngebiet mit entsprechender Bebauung entwickelt ist, sind keine natürlichen Bodenprofile mehr anzunehmen. Bei Durchführung der Planung sind daher auch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ist der Eingriff auf das Schutzgut Boden als gering zu bewerten.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Hinsichtlich der Eingriffsminimierung für den Boden trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung bei Neuanlage unzulässig.
- Stein-, Tongranulat-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits größtenteils einer Bebauung unterliegt, sind durch die vorliegende Planung keine weiteren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die Auswirkungen sind insgesamt als gering zu bewerten.

Die bereits aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen für das Schutzgut Boden wirken sich gleichermaßen positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus die folgenden Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Luft und Klima

Das Plangebiet umfasst einen zentralen Siedlungsbereich in der Stadt Lich und ist durch die typischen Strukturen einer Ortslage (Wohngebäude, Straßenflächen, Gartenflächen) geprägt. Eine besondere Funktion für die Luft und das Klima der näheren Umgebung ist dem Plangebiet nicht zuzuschreiben.

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan bereitet gegenüber dem aktuellen Bestand keine weitere Bebauung vor. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nutzungsanpassung im Innenbereich im Zentrum der Stadt Lich. Das Plangebiet ist durch die typischen Strukturen einer Siedlung mit Wohnhäusern, Hausgärten und Straßenverkehrsflächen geprägt.

Eingriffsbewertung

Da sich der Bebauungsplan am vorhandenen Bestand orientiert, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe des Plangebietes. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet 5419-301 „Wetterniederungen bei Lich“ und VSG 5519-401 „Wetterau“) befinden sich östlich der Stadt Lich in rd. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung eines Natura 2000-Gebietes kommt und sich ein solches auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung befindet, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Der Bebauungsplan orientiert sich an den vorhandenen Nutzungsstrukturen. Die Umwandlung des bisherigen Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung verbunden.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits vollständig entwickelt und bebaut. Es wird an dieser Stelle von keiner erheblichen Steigerung des Wasserbedarfes ausgegangen.

Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist im Bestand bereits vollständig entwickelt und bebaut. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind voraussichtlich nicht neu zu verlegen (Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. WC - Spülung oder zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche

Belange nicht entgegenstehen. Bei Neubauten oder baulichen Veränderungen sollten zur Drosselung des Niederschlagsabflusses Zisternen als Retentionszisternen ausgeführt werden (Hinweis, keine textliche Festsetzung).

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

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.

Stadtwerte Lich (14.09.2023)

Die angeführten Versickerungsformen Muldenversickerung, Schachtversickerung und Rohrversickerung unterliegen, unabhängig der technischen Umsetzbarkeit, einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan getroffenen 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 Entwässerung erfolgt im bereits vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen bekannt bzw. vorgesehen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Lich liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

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

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (22.09.2023)

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

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).

Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/202204/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBOdSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden

Vodafone Hessen GmbH & Co.KG (22.09.2023)

Im räumlichen Geltungsbereich sind Telekommunikationslinien der Vodafone West GmbH vorhanden.

9. Brandschutz

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

Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD Gefahrenabwehr (10.10.2023)

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung

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

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$1) \text{ WA/GFZ} = (0,3 - 0,7) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

$$2) \text{ WA/GFZ} = (0,3 - 0,7) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

Sonstige Maßnahmen

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

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

Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

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

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

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

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

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern) Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis—Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil). Die Stadt Lich hat diesem Verfahren für Neubauten zugestimmt.

10. Kampfmittel

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (20.09.2023)

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zentraler Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Art der baulichen Nutzung von bisher Reinem Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Dies erfolgt in Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand, die vorhandenen Nutzungen, die bestehenden Immissionen ausgehend von der Landesstraße und die geplante Nutzung durch die Bäckerei mit Cafe. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO im Kontext der umgebenden Wohnbebauung wird von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Für die geplante Ansiedlung des Backshops wurde eine Immissionsberechnung durch ein Schalltechnisches Fachbüro durchgeführt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Hierbei wird ausgesagt, dass die ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte unterschreiten. Somit kann den Vorgaben des § 50 BImSchG sowie dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht erkennbar.

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

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz (22.09.2023)

Bedingt durch die Lage an der Garbenteicher Straße bzw. der L3358 könnten an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten selbst die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten sein. In Bezug auf den Betrieb einer Bäckereifiliale mit Cafe wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Anlieferungen der Filiale nicht vor 6:00 Uhr, bevorzugt nicht vor 7:00 Uhr, erfolgen sollten. Bei einer Anlieferung vor 6:00 Uhr sind zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung die um 15 dB reduzierten Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit einzuhalten. In Allgemeinen Wohngebieten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Zuge von nächtlichen Anlieferungsvorgängen in der Regel nur schwer möglich, auch wenn die vorliegende Immissionsmessung bei dem ausgewählten Anlieferungsvorgang eine Einhaltung zeigt.

Nach der typisierenden Betrachtungsweise der Baunutzungsverordnung sind prinzipiell sämtliche gewerbliche Tätigkeiten zur Nachtzeit ein starkes Indiz dafür, dass es sich um einen mehr als nur „nicht störenden Gewerbebetrieb“ handelt, welcher in einem Allgemeinen Wohngebiet noch zulässig wäre.

In der Zeit von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr ist zum Schutz der morgendlichen Randstunden darüber hinaus ein Zuschlag von +3 dB zu vergeben. An Sonn- und Feiertagen ist der Zuschlag für die Zeit von 6:00 Uhr bis 08.00 Uhr zu vergeben. Eine Bäckerei ist i.d.R auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet

Der Hinweis ist an die nachfolgende Planungsebene der Bauantragsstellung adressiert. Im Zuge dessen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu beachten.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Versorgungslinien und Telekommunikationsleitungen

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.

Oberhessengas Netz GmbH (18.08.2023)

Im Plangebiet sind Erdgasleitungen der Oberhessen Netz GmbH vorhanden. Diese verlaufen innerhalb der Straßenparzellen und werden durch Hausanschlüsse ergänzt.

OVAG Netz AG (13.09.2023)

Im räumlichen Geltungsbereich sind 20kV und 0,4kV-Kabel der OVAG Netz GmbH vorhanden. Diese verlaufen innerhalb der Straßenparzellen und werden durch Hausanschlüsse ergänzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz— und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine — beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel — auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden — durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. (0 60 43) 981-0. Wir bitten die Stadt Lich bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich — um Störungen zu vermeiden — vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Lich dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Es wird zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro gebeten. damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

14. Bergbau

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

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (22.09.2023)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt sowie das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten sowie die Fundstelle sind hier nicht bekannt.

15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

16. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	10.689 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	9.142 m ²
Verkehrsflächen	1.548 m ²

17. Anlagen

Immissionsberechnung, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 17.08.2022

Planstand: 10.10.2023

Projektnummer: 23-2826

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AHK/ SRL)

S. Will (M. Sc. Stadt- und Raumplanung)

M. Caetano (B. Sc. Stadt- und Regionalplanung)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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