



---

## **Bauleitplanung der Stadt Lich**

### **Kernstadt**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44**

#### **„Sportzentrum Fasanerie“**

Satzung 09/2018

Bearbeitung:

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

---

#### **Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
email: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis und Planziel .....	3
1.2	Verfahrensstand .....	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) .....	9
3.3	Wasserrechtliche Hinweise (WHG i.V.m. HWG).....	10
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>13</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet .....	13
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	13
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	15
5.4	Abwasserbeseitigung.....	16
5.5	Abflussregelung.....	17
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	18
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b> .....	<b>18</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen .....	18
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	19
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	19
6.4	Wasserversorgung.....	19
6.5	Abwasserentsorgung .....	19
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	19
6.7	Brandschutz.....	20
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Erneuerbare Energien</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten und Bergaufsicht</b> .....	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>24</b>

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Sportzentrum Fasanerie“

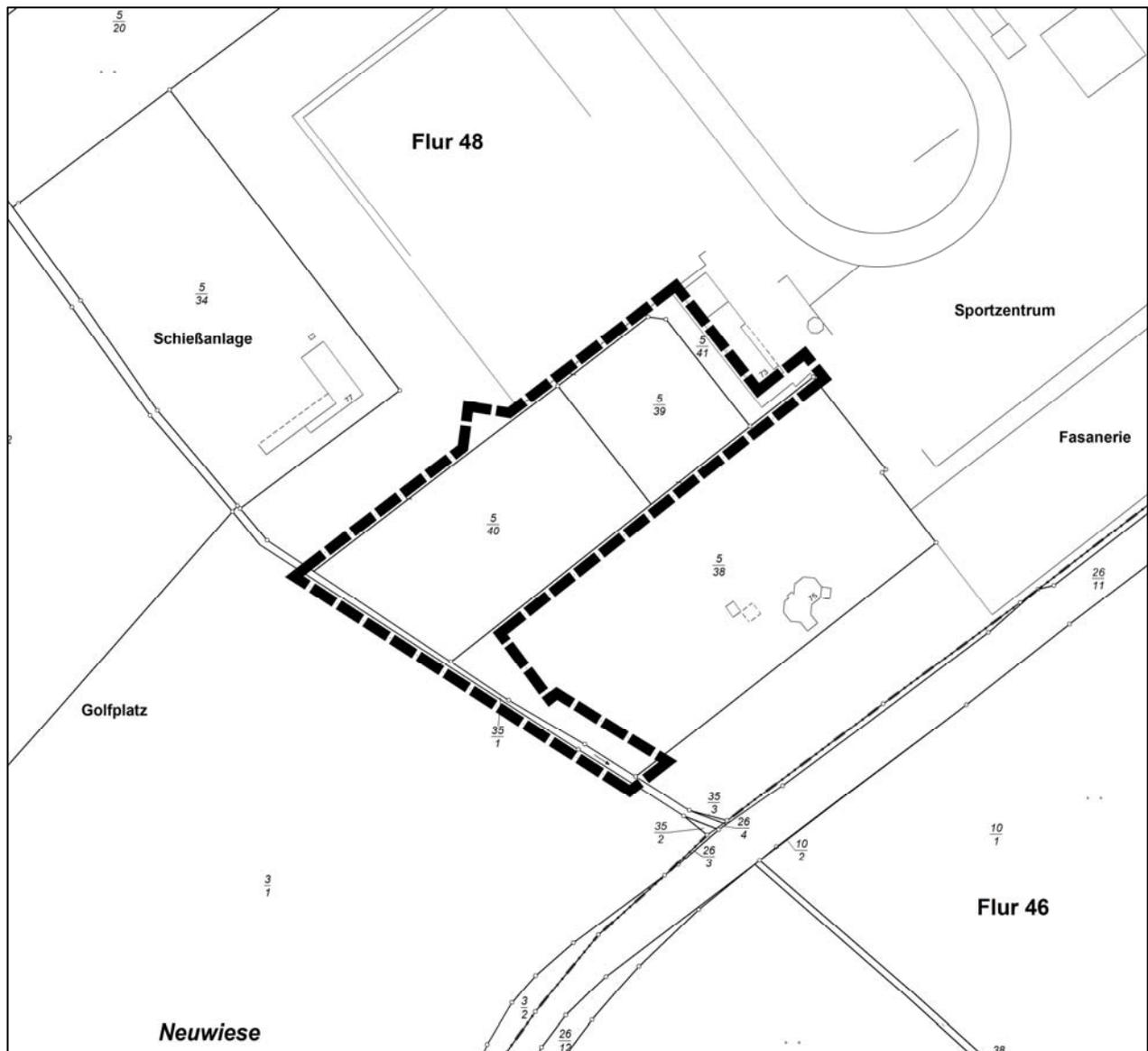


Abbildung ohne Maßstab, genordet

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat am 24.02.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Sportzentrum Fasanerie“ in der Kernstadt beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebiets für eine Maschinenhalle und ein Vereinsheim. Der an das vorliegende Plangebiet angrenzende Golfplatz in der Kernstadt Lich benötigt für die Abwicklung des Betriebs, d.h. (Lagerung von Material, Unterstellen von Maschinen, Warten von Maschinen, etc.) eine Fläche für eine Maschinenhalle. Weiterhin wird eine Fläche für ein Vereinsheim (Verein für Garten- und Landschaftspflege) bauplanungsrechtlich vorbereitet.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB</b>	24.02.2016 Bekanntmachung: 07.04.2016*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.1 BauGB</b>	11.04.2016 – 13.05.2016 Bekanntmachung: 07.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß <b>§ 4 Abs.1 BauGB</b>	Anschreiben: 06.04.2016 Frist: 13.05.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB</b>	22.05.2018 – 26.06.2018 Bekanntmachung: 09.05.2018*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben: 16.05.2018 Frist: analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	<b>19.09.2018</b>

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

Das Verfahren wird im regulären Verfahren mit zwei Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und Umweltprüfung durchgeführt.

## 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

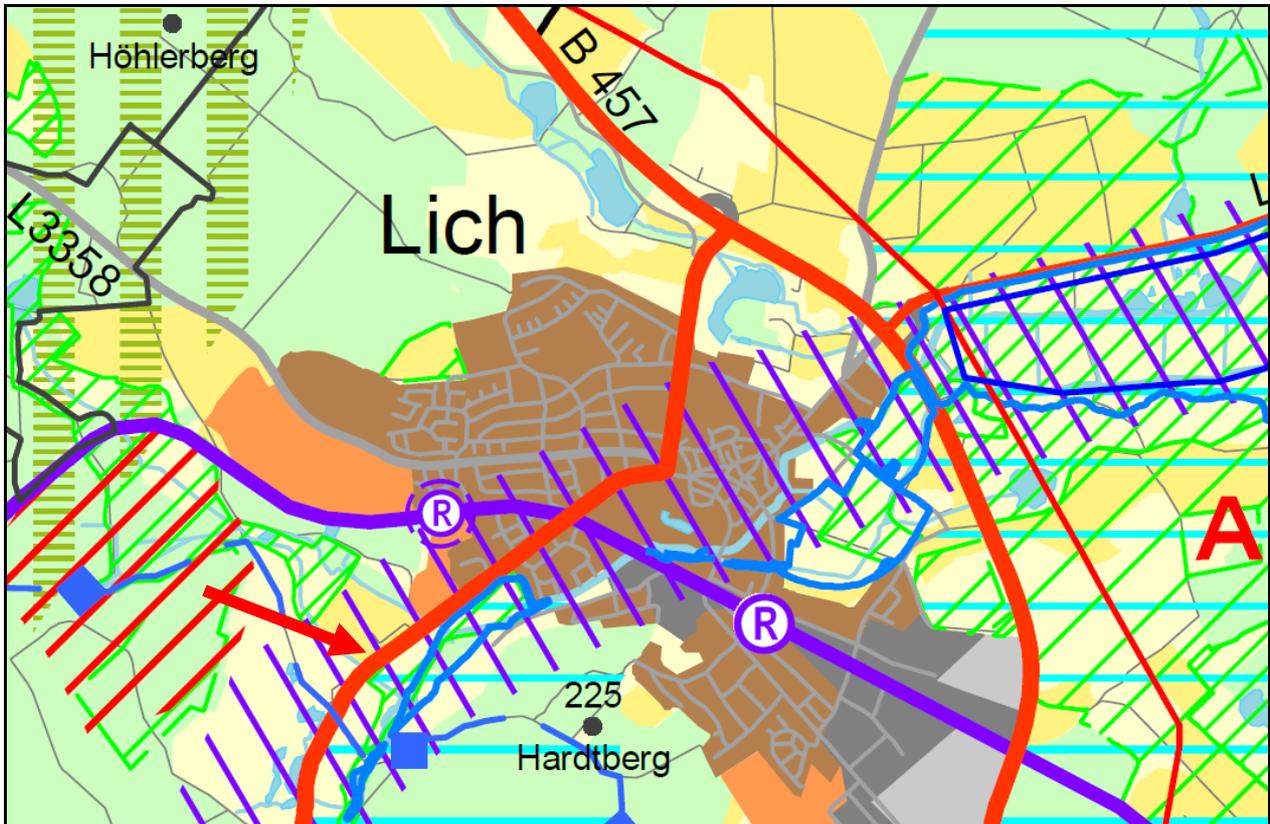
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Gemarkung Lich, Flur 48 Nr. 5/38 tlw., 5/39, 5/40, 5/41 tlw. sowie 35/1 tlw. und ist der v. g. Übersichtskarte zu entnehmen. Somit weist das Plangebiet eine Größe von rd. 7.480 m<sup>2</sup> auf. Derzeit wird ein Teil des Plangebiets bereits als Standort für Container, der überwiegende Teil der Fläche wird allerdings als Grünland genutzt.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Die Obere Landesplanungsbehörde stimmt in ihrer Stellungnahme vom 11.05.2016 zu, dass wegen der bereits umgebenden Nutzungen und der aus raumordnerischer Sicht eher geringen Flächenbeanspruchung die Betroffenheit des Ziels als nicht erheblich bewertet werden kann. Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben kleinflächig ist und die Bäume und Sträucher entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze weitestgehend erhalten und aufgewertet werden. Zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen werden im Zuge der Umsetzung der Stellplatzsatzung vorgenommen.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 2 Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Der wirksame **Flächennutzungsplan** Stadt Lich stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Sportzentrum dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bereich, der im vorliegenden Fall überplant wird, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lich als Sonderbaufläche Sportzentrum dargestellt. Angrenzend wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lich Nr. 6 „Fasanerie - 3. Änderung“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im angrenzenden Bereich ist nachfolgend (Abb. 4) abgebildet.



Abb. 4 Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lich Nr. 6 „Fasanerie - 3. Änderung“



genordet, ohne Maßstab

## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Kernstadt und grenzt östlich an den Golfplatz an. Lediglich eine Grabenparzelle trennt Plangebiet und Golfplatz voneinander. Dieses Kriterium war ausschlaggebend für die Standortwahl der Maschinenhalle. Die Nähe zum Golfplatz ist entscheidend für die Lagerung von Material wie Kies und Sand sowie das Unterstellen und Warten der Maschinen, die zur Pflege des Golfplatzes benötigt werden.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet unter der lfd. Nr.1 ein Sondergebiet i.S. des § 11 Abs.2 BauN-VO aus (1.2.1.1).

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Maschinenhalle und Vereinsheim sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Maschinenhalle
- Lagerflächen
- Werkstattgebäude
- Vereinsheim
- Technische Vorrichtungen (wie z.B. Zisterne) und Nebenanlagen
- Stellplätze für die o.g. Nutzungen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Sondergebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Sondergebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) für die lfd. Nr. 1 auf ein Maß von GFZ = 0,8 fest.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = 1 fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine größer als im Bestand ausgewiesene Zufahrt. Diese Zufahrt ist mit Schleppkurven für LKW, die Material für den Golfplatz (z.B. Sand) anliefern, ausreichend dimensioniert. Wendemöglichkeiten für die anliefernden LKW müssen auf dem Grundstück geschaffen werden. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abgesichert werden.

Im Plangebiet ist ein Gewässer vorhanden. Der Gewässerrandstreifen ist in der Plankarte gekennzeichnet und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Zufahrt von der Maschinenhalle zum Golfplatz muss über das Gewässer gelegt werden, da es keine andere Möglichkeit gibt, den Golfplatz sinnvoll zu erreichen.

### **3 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 und 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 werden in dem Bebauungsplan Nr. 44 zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des bisherigen Sportzentrums zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)**

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet unter der lfd. Nr.1 ein Sondergebiet i.S. des § 11 Abs.2 BauNVO aus (1.2.1.1).

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Maschinenhalle und Vereinsheim sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Maschinenhalle
- Lagerflächen
- Werkstattgebäude

- Vereinsheim
- Technische Vorrichtungen (wie z.B. Zisterne) und Nebenanlagen
- Stellplätze für die o.g. Nutzungen

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung (grau bei s/w – Abzügen), außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.1.1).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)**

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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl (1.2.2.2), die Geschossflächenzahl (1.2.2.1) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1.2.2.3) fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen (1.2.3.1) wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Sondergebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird dem Zweck des Plangebiets gerecht, eine Maschinenhalle und ein Vereinsheim mit jeweiligen Nebennutzungen unterzubringen und erreicht somit eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Fläche. Diese Ausnutzung ist trotz der Ortsrandlage nicht schädlich, da auch die umgebende Nutzung durch das Sportzentrum mit diversen Sportstätten und Gebäuden dichter bebaut ist.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Sondergebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) für die lfd. Nr. 1 auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Sondergebiet unter der lfd. Nr.1 aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

#### **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.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = I$  fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt (1.2.3.1), die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

**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.

#### Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Sollte die Höhe von baulichen Anlagen (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, sind die Planungsunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung – der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten.

### **3.3 Wasserrechtliche Hinweise (WHG i.V.m. HWG)**

Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Eine gezielte Versickerung auf den Baugrundstücken muss vorher durch ein entsprechendes Gutachten geprüft und die Machbarkeit nachgewiesen werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 39 Hess. Bauordnung. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebsicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf

zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten gesichert wird.

**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 LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz

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.

#### Oberflächengewässer

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer „Mengelshauer Graben“ als Seitenzufluss zum Gewässer „Wetter“. Die Schutzbestimmungen nach §§ 36, 38 WHG i.V.m. §§ 22, 23 HWG sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten. Für die Herstellung der geplanten Zufahrt über den „Mengelshauer Graben“ zum angrenzenden Golfplatzgelände wird die Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung durch den KA LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz, erforderlich.

#### Stadtwerke Lich

Bitte beachten, dass zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser weder ein Kanalisationsnetz im Misch- noch Trennsystem vorhanden und auch nicht vorgesehen ist. Für die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Einleiterlaubnis des LK Gießen notwendig. Die Regenwasserableitung ist vom Vorhabenträger herzustellen.

## **4 Landschaftspflege und Naturschutz**

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 wurden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB<sub>2004/2007</sub> neu 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 – unterteilt, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch

verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB<sub>alt</sub> 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 (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) 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 gemäß §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung entsprechend § 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 BauGB. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung – zu bewerten. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist – wie bisher – Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie

zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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. Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht auch schon zum Vorentwurf öffentlich ausgelegt.

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, was zum zweiten Verfahrensschritt erfolgt ist (s. Umweltbericht).

## **5 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:

### **5.1 Überschwemmungsgebiet**

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

### **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Der zusätzliche Wasserbedarf kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

#### *Deckungsnachweis*

Die Stadt Lich prüft im Rahmen der Erschließungsplanung die Verfügbarkeit von Lösch- und Trinkwasser.

#### *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*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (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.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trink- oder Heilquellenschutzgebietes.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (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*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (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.

### *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.

**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.

Stadtwerke Lich

Bitte beachten, dass zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser weder ein Kanalisationsnetz im Misch- noch Trennsystem vorhanden und auch nicht vorgesehen ist. Für die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Einleiterlaubnis des LK Gießen notwendig. Die Regenwasserableitung ist vom Vorhabenträger herzustellen.

**5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen***Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist ein Gewässer vorhanden (Flurstück 35/1). Der Gewässerrandstreifen ist in der Plankarte gekennzeichnet und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Zufahrt von der Maschinenhalle zum Golfplatz muss über das Gewässer gelegt werden, da es keine andere Möglichkeit gibt, den Golfplatz sinnvoll zu erreichen. Diese Zufahrt ist bereits genehmigt.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist ein Gewässer vorhanden (1.2.5.1). Der Gewässerrandstreifen ist in der Plankarte gekennzeichnet und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Überfahrt wurde im Zuge der Verlegung einer überregionalen Infrastrukturleitung genehmigt und bereits hergestellt. Es handelt sich hierbei um die Wasserfernleitung von Gießen nach Lich (Planfeststellungsbeschluss RP Gießen vom 30.01.2015).

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist ein Gewässer vorhanden. Der Gewässerrandstreifen ist in der Plankarte gekennzeichnet und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Überfahrt wurde im Zuge der Verlegung einer überregionalen Infrastrukturleitung genehmigt und bereits hergestellt. Es handelt sich hierbei um die Wasserfernleitung von Gießen nach Lich (Planfeststellungsbeschluss RP Gießen vom 30.01.2015).

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Stadt Lich prüft derzeit wie die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Wird im Zuge der Erschließungsplanung bearbeitet.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Wird im Zuge der Erschließungsplanung bearbeitet.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Wird im Zuge der Erschließungsplanung bearbeitet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte über eine Regenrückhaltung ins Gewässer eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleiteerlaubnis beim Landkreis zu beantragen.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Wird im Zuge der Erschließungsplanung bearbeitet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte über eine Regenrückhaltung ins Gewässer eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleiteerlaubnis beim Landkreis zu beantragen.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Wird im Zuge der Erschließungsplanung bearbeitet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte über eine Regenrückhaltung ins Gewässer eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleiteerlaubnis beim Landkreis zu beantragen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

**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.

#### Stadtwerke Lich

Eine Erschließung hier: Abwasserbeseitigung (Kanalisation) - kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gewährleistet / gesichert werden und ist derzeit nicht vorgesehen.

Zur Ableitung von Schutz- und Niederschlagswasser ist weder ein Kanalisationsnetz im Misch- noch Trennsystem vorhanden.

Zur Entwässerung der geplanten Maschinenhalle werden ein Leichtflüssigkeitsabscheider (Benzin-, Ölabscheider nach DIN EN 858 und DIN 1999-100 (Klasse 11) bzw. Koaleszensabscheider nach DIN EN 585 und DIN 1999-100 (Klasse I) sowie ein geschlossener Sammelbehälter notwendig. Entsprechende Anträge sind vom Vorhabenträger an den Landkreis Gießen zu stellen.

Bitte beachten, dass zur Rückhaltung von Niederschlagswasser keine Einrichtungen vorhanden sind, diese sind vom Vorhabenträger herzustellen.

Für die Sammlung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in ein Gewässer sind eine Genehmigung und Einleiteerlaubnis des Landkreises Gießen notwendig (Entsprechende Anträge sind vom Vorhabenträger an den Landkreis Gießen zu stellen).

#### Vertreter des Tennisclub Rot-Weiss e.V.

Es muss sichergestellt werden, dass durch die Bebauung und künftige Nutzung der Grundstücke Nr. 5/40 und 5/39 kein Wasser auf das Gelände des Licher Tennisclub (Grundstück 5/38) gelangt.

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Die gesicherte Abflussregelung ist gewährleistet.

### *Vorflutverhältnisse*

Wird im Zuge der Erschließungsplanung bearbeitet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte über eine Regenrückhaltung ins Gewässer eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleiteerlaubnis beim Landkreis zu beantragen.

### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

### *Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Vergleich zum Vorentwurf deutlich zurückgenommen.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

## **5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

### 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.

## **6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine größer als im Bestand ausgewiesene Zufahrt. Diese Zufahrt ist mit Schleppkurven für LKW, die Material für den Golfplatz (z.B. Sand) anliefern, ausreichend dimensioniert. Wendemöglichkeiten für die anliefernden LKW müssen auf dem Grundstück geschaffen werden. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abgesichert werden.

---

<sup>1</sup> 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 aufgrund der Topographie als kritisch beurteilt werden.

**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.

#### Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit oder einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens Maßnahmen im Bereich der Anbindung an die L 3053 erforderlich werden, z.B. zusätzliche Beschilderung oder bauliche Maßnahmen, so gehen diese zu Lasten des Vorhabenträgers.

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 3053 gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind ausgeschlossen.

### **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Laut Festsetzung 2.1 sind Stellplätze innerhalb des Baugebiets zulässig.

### **6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist nicht an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Anbindung allerdings auch nicht nötig.

### **6.4 Wasserversorgung**

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden.

### **6.5 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes wird derzeit geprüft.

### **6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Verfahrensstand nicht im Plangebiet. Die Versorger werden im Verfahren beteiligt und eventuell vorkommende Leitungen nachrichtlich in die Plankarte übernommen.

**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.

#### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich für eine Schießanlage und das Tennisheim Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

#### Oberhessen Gas Netz

Im Planungsbereich befinden sich Erdgasleitungen, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

#### OVAG Netz AG

Unsere Bestandsanlagen sind von den Planungen nicht betroffen. Wir weisen darauf hin, dass im Planbereich mit privaten Versorgungsleitungen zu rechnen ist (Hausanschluss Schützenverein, evtl. Hausanschlüsse Sportzentrum). Eine verbindliche Leitungsauskunft erhalten Sie vom jeweiligen Leitungseigentümer.

### **6.7 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung 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.

**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 LK Gießen, Gefahrenabwehr

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.01.2014 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 Gefahrenpotenzial zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (**Grundschutz**) festzulegen.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf kann das Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) dienen.

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 Plangrößen kann sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf ergeben:

**So GFZ > 0,7 = 48 m³/h (800 ltr. / min.)**

Der v.g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung, die Gemeinde hat jedoch letztendlich den erforderlichen Löschwasserbedarf im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst festzulegen. Sollte dieser von der v.g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

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.

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen. 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 Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf die Richtlinie über „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR“ 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 Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2002 zu beachten.

#### Feuerwehr der Stadt Lich

In einem Brandfall oder auch sonstigem Hilfeleistungseinsatz die Anfahrt zu den Gebäuden Schützenhaus, Lagerhalle Golfplatz und Sportheim immer in ausreichender Form gewährleistet ist. Eine ausreichende Wasserversorgung (Hydranten) wäre zudem vorzusehen.

## 7 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 des Gebietstypus Sondergebiet zu den vorhandenen Nutzungen (Schießanlage, Sportplatz, Tennisplätze, Vereinsheim) im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

## 8 Denkmalschutz

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## 9 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs.1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im

Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 10 Altlasten und Bergaufsicht

Der Stadt Lich liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet 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 Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Bau-merkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de) Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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).

### Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

## 11 Bodenordnung

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

## 12 Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>7.483 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Sondergebietes	3.923 m <sup>2</sup>
Versiegelung im SO 1 (GRZ 0,8*)	3.138 m <sup>2</sup>
Zufahrt zu Maschinenhalle und Vereinsheim	816 m <sup>2</sup>
Zufahrt zum Golfplatz	164 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen im Plangebiet	2.355 m <sup>2</sup>
Graben	225 m <sup>2</sup>

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,8 ist eine (Voll-)Versiegelung von rd. 3.138 m<sup>2</sup> möglich. Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die geplanten Zufahrten, die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

### 13 Kosten

Eine detaillierte Bezifferung der Kosten ist aufgrund der frühen Planungsphase nicht möglich.

#### Redaktioneller Hinweis:

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften nach § 233 und § 245c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Lich und Linden, 19.09.2018

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

(Bgr\_Sportzentrum\_10.doc)